

COMUNE DI VICENZA
Protocollo Generale
N. 73353 = 6.2
Data 31.OTT.2011

2/2

Spett.le

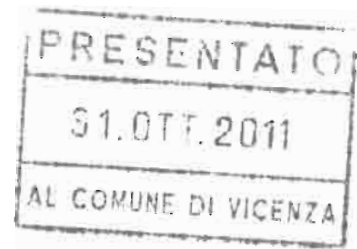
Dipartimento per la Progettazione e L'innovazione del Territorio

Ass. Lazzari Francesca

Comune di Vicenza

Piazza Biade, 26

36100 Vicenza



Spett.le

Dipartimento per la Progettazione e L'innovazione del Territorio

Dir. Bortoli Antonio

Comune di Vicenza

Piazza Biade, 26

36100 Vicenza

Oggetto: Proposta per il Piano degli Interventi (P.I.) – INTEGRAZIONE.

A seguito della proposta per il Piano degli Interventi presentata in data 11 luglio 2011 e con riferimento alle successive comunicazioni di codesta Amministrazione Comunale, si consegnano con la presente bozza dello schema di accordo ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, con estratti della documentazione già depositata.

Si coglie, inoltre, l'occasione per ribadire che, gli scriventi ritengono opportuno effettuare incontri con codesta Amministrazione allo scopo di definire l'accordo, e sono a disposizione per effettuare le integrazioni che gli uffici comunali riterranno opportune e necessarie.

In attesa di riscontro, si inviano i migliori saluti

Vicenza, 28 ottobre 2011

Per qualsiasi comunicazione inerente il presente contributo fare riferimento a:

Franceschetto Marco, Via Marco Polo 2, 36030 Caldogno
Tel. 0444 291157 Mail info@spazioimmobiliare.eu

BMT srl

F.M.F. srl

FMF srl
Via del Commercio, 56
36100 VICENZA
C.F./P. IVA 02263730240

OTTOBRE 2011

PROPOSTA PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI

RELAZIONE INTEGRATIVA ALLO SCHEMA DI ACCORDO

Proprietà:

BMT Srl, FMF Srl

Arch. Franco Zanella

Arch. Lorella Bressanello



AUXO ASSOCIATI

| | |
|--|----|
| Sommario | 3 |
| PREMESSA | 3 |
| Planimetria catastale | 4 |
| Atti di proprietà | 21 |
| STRUMENTI URBANISTICI | 21 |
| Variante Tecnica al P.R.G. adottata | 22 |
| Piano d'Assetto del Territorio | 22 |
| <i>Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale</i> | 23 |
| <i>Carta delle Invarianti</i> | 24 |
| <i>Carta delle Fragilità</i> | 25 |
| <i>Carta delle Trasformabilità</i> | 26 |
| ORTOFOTO | 27 |
| IPOTESI PEREQUATIVA | 27 |

PREMESSA

Le ditte B.M.T. srl e F.M.F. srl, aventi entrambe sede a Vicenza, propongono il presente contributo al Piano degli Interventi del Comune di Vicenza per alcuni terreni di loro proprietà. L'area è sita a Vicenza in Viale Jacopo dal Verme e Via Dal Molin, e censita catastalmente al fg. 61 mappali 511, 589, 586.

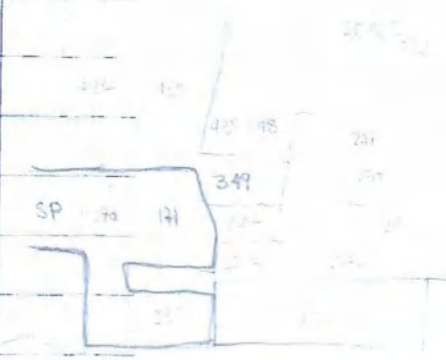
Planimetria catastale



Figura 1 – estratto planimetria catastale (scala 1:2000)

Atti di proprietà

| <u>COMPRAVENDITE</u> | |
|--|---|
| 1) Con il presente atto la Società: | |
| "F.B.T. IMMOBILIARE S.R.L.", con sede in Vicenza (VI), Viale Mazzini n. 225. | |
| Codice Fiscale 01998820243 | |
| iscritta presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale Civile e Penale di Vicenza al n. 22102 Registro Società, | <p style="font-size: small;">SIRIO ... 780 Via Vascovado 4 - VICENZA</p> <p style="font-size: small;">REGISTRO A VICENZA IL 17 GIU 1992 PRIVATI</p> |
| rappresentata nel presente atto dall'Amministratore Unico, munito di tutti i poteri, Signor: | |
| - FRANCESCHETTO MARCO nato a Vicenza il 19 maggio 1968, residente a Vicenza, Viale Fusinato n. 68, | |
| per la quota di una metà, | |
| ed il Signor: | |
| FRANCESCHETTO SILVANO, nato a Vicenza (VI) il 4 settembre 1934, residente a Vicenza (VI), Via Monzambano n. 61, artigiano, | |
| Codice Fiscale FRN SVN 34P04 L840T | |
| il quale dichiara di essere coniugato in Regime di Separazione legale dei beni | |
| per la rimanente metà | |
| accettano ed acquistano | |
| dalle ditte venditrici in seguito indicate i beni appresso ad ognuna descritti, e precisamente: | |
| 1) Il Signor | |
| | <p>FARINA ARCH. ALBERTO, nato a Vicenza (VI) il 16 agosto 1927, residente a Vicenza (VI), Via Monzambano n. 51, architetto.</p> <p>Codice Fiscale FRN BLT 28H11 L840K;</p> <p>rappresentato nel presente atto dai Signori:</p> <p>- FRANCESCHETTO SILVANO, nato a Vicenza (VI) il 4 settembre 1934, residente a Vicenza (VI), Via Monzambano n. 61, artigiano,</p> <p>- FRANCESCHETTO BRUNO, nato a Longare (VI) il 14 novembre 1932, residente a Vicenza (VI), Via Fusinato n. 68, artigiano,</p> <p>in forza di Mandato Speciale Irrevocabile in data 25 giugno 1990 n. 74.020 di rep. Notaio Giarolo Dott. Ottaviano, che in originale si allega sub A) al presente atto,</p> <p>che cede irrevocabilmente vende ed in piena proprietà trasferisce</p> <p>il seguente terreno:</p> <p style="text-align: center;">IN COMUNE DI VICENZA</p> <p>Catasto Terreni - Partita 18009 - Sezione H - Foglio 7 (ora foglio 61 sessantuno)</p> <p>m.n. 349 di are 13.30 RDL. 13.300 RAL. 9975</p> <p>(sono are tredici e centiare trenta).</p> <p>Si precisa che è area da urbanizzare con indice 0.5 (zero cinque).</p> <p><u>CONFINI:</u></p> <p>Il terreno suddetto confina con:</p> |



m.n. 348 - 270 - 350 - 171,

salvo altri e più esatti e precisi.

PREZZO:

La presente compravendita viene stipulata per il prezzo di Lire 150.000.000. (centocinquantamila) somma che la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di aver già ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente, alla quale rilascia ampia e finale quietanza di pieno saldo con rinuncia all'ipoteca legale.

2) Dai Signori:

LORA ANNA MARIA nata a Vicenza (VI) il 16 dicembre 1954, residente a Vicenza (VI), Via Borgo Scroffa n. 39, casalinga,

Codice Fiscale LRO NMR 54T56 L840K;

LORA GIORGIO nato a Trissino (VI) il 12 gennaio 1947, residente a Trissino (VI), Via Verdi n. 46, vigile del fuoco,

Codice Fiscale LRO GRG 47A12 L433B;

LORA GIUSEPPE nato a Trissino (VI) il 9 luglio 1943, residente a Vicenza (VI), Via Borgo Scroffa n. 39, autonoleggiatore,

Codice Fiscale LRO GPP 43L09 L433T;

CORPONI ITALIA nata a Brogliano (VI) il 7 dicembre 1918, residente a Vicenza (VI), Via Borgo Scroffa n. 39, casalinga,

Codice Fiscale CRP TLI 18T47 B196U;

rappresentati nel presente atto dai Signori:

- FRANCESCHETTO SILVANO, nato a Vicenza (VI) il 4 settembre 1934, residente a Vicenza (VI), Via Monzambano n. 61, arti-

giano,

- FRANCESCHETTO BRUNO, nato a Longare (VI) il 14 novembre 1932, residente a Vicenza (VI), Via Fusinato n. 68, artigiano,

in forza di Mandati in data 21 giugno 1989 n. 65.841 e 65.842 di rep. Notaio Giarolo Dott. Ottaviano, registrati a Vicenza il 3 luglio 1989 al n. 1722 e 1723 Atti Privati, che in originale si allegano sub B) e C) al presente atto,

che cedono, irrevocabilmente vendono ed in piena proprietà trasferiscono, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, il seguente terreno:

IN COMUNE DI VICENZA

Catasto Terreni - Partita 18942 - Sezione H - foglio 7 (sette) ora Foglio 61 (sessantuno), m.n.ri

170 di are 33.72 RDL. 45.522 RAL. 28.662

171 di are 25.66 RDL. 34.641 RAL. 21.811

Totali are 59.38 RDL. 80.163 RAL. 50.473

(sono are cinquantanove e centiare trentotto), e comunque

tutta la loro proprietà sita in Vicenza, Viale Dal Verme

di cui mq. 1000 (mille) è area edificabile da urbanizzare con

indice 0,5 (zero cinque) e la rimanente superficie di mq.

4938 è area verde.

CONFINI:

Il terreno suddetto confina con:

m.n. 459 - 458 - 235 - 257 - Via Dal Molin - m.n. 172.

Franceschetto Bruno
Franceschetto Bruno
Franceschetto Bruno

salvo altri e più esatti e precisi.

PREZZO:

La presente compravendita viene stipulata per il prezzo di Lire 192.000.000. (centonovantaduemilioni) somma che la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di aver già ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente, alla quale rilascia ampia e finale quietanza di pieno saldo con rinuncia all'ipoteca legale.

Della somma suddetta le parti precisano che Lire 130.000.000. (centotrentamila) si riferiscono all'area urbanizzabile che va tassata al 10% (dieci per cento) e Lire 62.000.000. (sessantaduemilioni) all'area verde che va tassata al 17% (diciassette per cento).

GARANZIE DI LEGGE:

Garantiscono le ditte venditrici, a mezzo dei loro rappresentanti, la piena e legittima proprietà e libertà degli immobili compravenduti, liberi da ipoteche ed altri oneri e pesi.

PROPRIETA' E POSSESSO:

La proprietà ed il possesso di fatto e di diritto si trasferiscono fin da questo momento a tutti gli effetti utili ed onerosi.

I terreni vengono compravenduti nelle condizioni di stato ed essere in cui attualmente si trovano, con ogni inerente diritto ed onere, azione e ragione, adiacenza, pertinenza ed accessione, servitù attiva e passiva.

Le parti contraenti non sono parenti fra di loro in linea retta.

SPESE E TASSE:

Spese e tasse dell'atto presente, inerenti e conseguenti vengono assunte dalle ditte acquirenti.

A' sensi dell'art. 18 l. 28.2.1985 n.47 le ditte venditrici, come sopra rappresentate, dichiarano che i terreni compravenduti hanno la destinazione urbanistica risultanti dai certificati rilasciati dal Comune di Vicenza in data 20 giugno 1990, e in data 30 gennaio 1991 che si allegano sub D) e E) al presente atto.

Dichiarano inoltre gli alienanti che dalla data del rilascio dei suddetti Certificati non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

NUOVO DIRITTO DI FAMIGLIA

A' sensi del Nuovo Diritto di Famiglia, le parti contraenti dichiarano quanto segue:

- il Signor FARINA ARCH. ALBERTO dichiara, a mezzo del suo rappresentante, di essere coniugato in Regime di separazione legale dei beni;

- i Signori LORA GIORGIO, LORA GIUSEPPE, LORA ANNA MARIA e CORPONI ITALIA, come sopra rappresentati, dichiarano di avere tutti la piena disponibilità del terreno venduto in quanto bene personale, pervenuto agli stessi in forza di Successione ereditaria;

- il Signor FRANCESCHETTO SILVANO dichiara di essere coniugato in Regime di Separazione legale dei beni.

Franceschetto Silvano
Franceschetto Bruno
Franceschetto Silvano

N. 82.925 di rep.

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto Dott. Proc. OTTAVIANO GIAROLO Notaio residente a Vicenza ed iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa che, previa concorde rinuncia all'assistenza dei testi, fatta col mio consenso, i Signori:

FRANCESCHETTO MARCO nato a Vicenza il 19 maggio 1968, residente a Vicenza, Viale Fusinato n. 68, libero professionista,

FRANCESCHETTO SILVANO, nato a Vicenza (VI) il 4 settembre 1934, residente a Vicenza (VI), Via Monzambano n. 61, artigiano,

FRANCESCHETTO BRUNO, nato a Longare (VI) il 14 novembre 1932, residente a Vicenza (VI), Via Fusinato n. 68, artigiano,

della cui identità personale, nonché capacità e poteri del rappresentante della società, io Notaio sono certo, hanno firmato l'atto che precede in mia presenza e vista, in calce ed in margine nei fogli intermedi.

Vicenza, li 20 (venti) giugno 1991 (millenovecentonovantuno).

F. lo Dott. Proc. OTTAVIANO GIAROLO Notaio (L.S.)

N. 126.942 di Repertorio

N. 6.989 di Raccolta

CESSIONE DI QUOTA IMMOBILIARE

Repubblica Italiana

L'anno millenovecentonovantadue il giorno nove del mese di luglio

(9 luglio 1992)

in Vicenza, nel mio studio in Contrà S. Antonio n. 8.

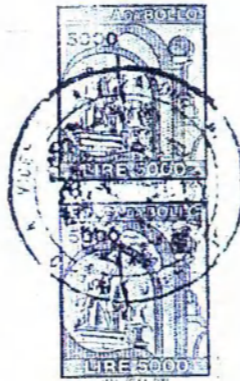
Davanti a me dottor GIOVANNI BARONE Notaio in Vicenza, iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa, previa concorde rinuncia col mio assenso all'assistenza dei testi,

sono comparsi

i signori:

- FRANCESCHETTO SILVANO, nato a Vicenza il 4 settembre 1934, residente a Vicenza, Via Monzambano n. 61, artigiano, Codice Fiscale FRN SVN 34P04 L840T, il quale interviene nel presente atto in proprio come venditore e nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società acquirente infra nominata;
 - FRANCESCHETTO MONICA, nata a Vicenza il giorno 1 giugno 1965, residente a Vicenza, Via Monzambano n. 61, casalinga,
 - MONTANO JOSEPHINE S., nata ad Alicia Zamboanga del Sur (Filippine) il 29 aprile 1963, residente a Vicenza, Via Mentana n. 28, casalinga,
- le quali intervengono nel presente atto nella loro qualità di


DOTT. GIOVANNI BARONE
NOTAIO



sociè della società acquirente:

- "F.M.F. GIOIA s.n.c. di Franceschetto Silvano e C." con sede in Vicenza, Viale Mazzini n. 225, con il capitale sociale di lire 20.000.000 (ventimilioni), iscritta presso la Cancelleria del Tribunale di Vicenza al n. 27467 Registro Società,
- Codice Fiscale 02263730240,
- della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo, i quali

PREMESSO

- che il signor Franceschetto Silvano è proprietario della quota di un mezzo pro-indiviso degli immobili più avanti descritti;
- che tra i signori Franceschetto Silvano, Franceschetto Monica e Montano Josephine S. è corrente la società in nome collettivo "F.M.F. GIOIA s.n.c. di Franceschetto Silvano e C." con sede in Vicenza;
- che la società "F.M.F. GIOIA s.n.c. di Franceschetto Silvano e C." ha deliberato di acquistare detta quota immobiliare di proprietà del socio suddetto al prezzo di lire 107.000.000 (centosettemilioni);
- che potrebbe configurarsi un conflitto di interessi tra il venditore signor Franceschetto Silvano e la società "F.M.F. GIOIA s.n.c. di Franceschetto Silvano e C." di cui è amministratore unico e legale rappresentante lo stesso signor Fran-

ceschetto Silvano;

- che i soci signori Franceschetto Monica e Montano Josephine S., con l'astensione del signor Franceschetto Silvano, intendono rimuovere tale conflitto di interessi, autorizzando espressamente l'amministratore ad intervenire nell'atto di compravendita nella duplice qualità di cedente e di legale rappresentante della società cessionaria ed autorizzandolo ad effettuare l'acquisto sotto descritto in nome e per conto della società stessa al prezzo di lire 107.000.000 (centosettantamioni).

Ciò premesso e da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto

CONVENGONO

quanto segue:

1) Il signor Franceschetto Silvano

cede

alla società "F.M.F. GIOIA s.n.c. di Franceschetto Silvano e C." che, come sopra rappresentata, acquista la quota di un mezzo pro-indiviso degli appezzamenti di terreno, siti parte in zona per parcheggi pubblici SP-6 e parte in zona residenziale di completamento R-C-0.5-12, distinti in Catasto con i seguenti dati:

COMUNE DI VICENZA

C.T. Partita 18942 - Foglio 61 (sessantuno)

m.n. 170 di are 33.72 - seminativo - R.D.L. 45522 - R.A.L.

28662

m.n. 171 di are 25.66 - seminativo - R.D.L. 34641 - R.A.L.

21811

Totale are 59.38 (diconsi are cinquantanove e centiare trentotto).


CONFINI: mm.nn. 459, 458, 235 e 257, Via Dal Molin e m.n. 172.

PROVENIENZA: la quota immobiliare suddetta è pervenuta alla parte cedente in dipendenza di atto di compravendita autenticato il 20 giugno 1991 n. 82.925 di rep. not. Giarolo di Vicenza, ivi registrato il giorno 1 luglio 1991 al n. 1442 atti priv. ed ivi trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 15 luglio 1991 ai nn. 11267 R.G. e 7666 R.P. e successiva rettifica di trascrizione in data 16 settembre 1991 ai nn. 14225 R.G. e 9550 R.P.

2) Come prezzo della presente cessione è stata convenuta ed accettata la complessiva somma di lire 107.000.000 (centosettantamioni), di cui lire 76.000.000 (settantaseimilioni) sono da imputare al terreno della superficie di circa mille metri quadrati sito in zona edificabile con indice dello 0,5 (zero virgola cinque) e da urbanizzare e lire 31.000.000 (trentunmilioni) sono da imputare al restante terreno sito in zona parcheggio e verde pubblico.

La parte cedente dichiara di aver ricevuto tale somma prima d'ora dalla parte cessionaria alla quale rilascia quietanza

Franceschetto Silvano
Monica Franceschetto
Josephine S. Montano
Montano Josephine



di pieno saldo, con espressa rinuncia ad ogni eventuale ipoteca legale.

3) Gli immobili oggetto del presente atto, per la quota sopra riportata, si vendono a corpo, nelle condizioni di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessione, accessorio e pertinenza, liberi da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi fiscali ed oneri di qualsiasi genere.

4) La presente cessione ha effetto immediato sia per la proprietà che per il possesso ed il materiale godimento.

Da oggi saranno a carico della parte cessionaria tutti gli effetti attivi e passivi, utili ed oneri.

5) Le spese inerenti e conseguenti all'atto sono a carico della parte cessionaria, salvo l'imposta INVIM che è a carico della parte cedente come per legge.

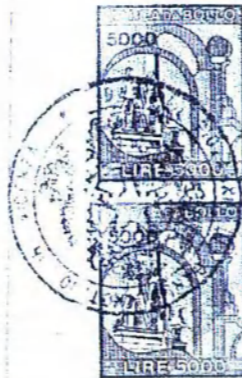
6) Alla domanda di voltura sarà allegato il certificato catastale.

7) Per quanto non previsto si fa riferimento alle relative disposizioni di legge.

8) Al presente atto viene allegato sotto la lettera "A", omissane la lettura per espressa concorde dispensa datami dalle parti, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 18 comma 2 della legge numero 47 del 28 febbraio 1985, rilasciato dal Sindaco del Comune di Vicenza in data 26 maggio 1992 1P.G.N. 5814/92.

La parte cedente dichiara che successivamente a tale data non


DOTT. GIOVANNI BARONE
NOTAIO



sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici.

9) Agli effetti di cui alla legge 19 maggio 1975 numero 151 il signor Franceschetto Silvano dichiara di essere legalmente separato.

10) Le parti dichiarano espressamente di avere esonerato il Notaio dall'obbligo delle visure ipotecarie e catastali.

RICHIESTO

io notaio ricevo quest'atto che leggo ai componenti i quali lo approvano.

SCRITTO

a macchina da persona di mia fiducia sotto la mia personale direzione, occupa intere facciate cinque e metà circa della sesta di due fogli di carta resi bollati e viene sottoscritto come segue:

Franceschetto Silvano
Maura Franceschetto
Antonio Giuseppe S. Montano
Roberto Fidan. Orzari



GIAROLO DI OTTAVIANO
STUDIO NOTARILE
Via Vascovado, 4 - VICENZA

| | |
|--|--|
| <u>COMPRAVENDITA DI TERRENO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA CA-</u> | tordici) |
| <u>BINA ELETTRICA E SERVITU' POSA CAVI ELETTRICI TUBAZIONI AC-</u> | codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Vicenza |
| <u>QUE E GAS</u> | 02267370240 |
| Tra: | munito di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, |
| - FRANCESCHETTO MARCO nato a Vicenza (VI) il 19 maggio 1968, domiciliato per la carica a Vicenza (VI), Viale Mazzini n. 225, imprenditore, | - Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale rappresentante della società: |
| il quale dichiara di intervenire nel presente atto nella sua veste di Amministratore Unico e Legale rappresentante della società: | "IMMOBILIARE BRENTA S.R.L." |
| "BMT S.R.L. ", | con sede in Vicenza (VI), Via Brenta n. 7, |
| con sede in Vicenza (VI), Viale Mazzini n. 225, | codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Vicenza |
| capitale sociale EURO 46.800,00 (quarantaseimilaottocento virgola zero zero) | 00360360507 |
| codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Vicenza | capitale sociale EURO 33.800,00 (trentatremilaottocento virgola zero zero) |
| 02337470245 | interamente versato, |
| munito di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione; | munito di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, |
| - FRANCESCHETTO SILVANO nato a Vicenza (VI) il 4 settembre 1934, residente a Vicenza (VI), Via Calderari n. 14, imprenditore, | - FRANCESCHETTO BRUNO nato a Longare (VI) il 14 novembre 1932, residente a Vicenza, Viale Fusinato n. 68, artigiano, |
| codice fiscale: FRN SVN 34P04 L840T | codice fiscale: FRN BRN 32S14 L840I |
| il quale dichiara di intervenire nel presente atto, oltre che per se stesso ed autorizzato ad agire anche in deroga all'art. 1395 del C.C. nella sua veste di: | - VIANELLO DARIO nato a Venezia (VE) il 31 gennaio 1954, domiciliato per la carica in Vicenza, Contrà Pedemuro S. Biagio n. 72, Direttore Servizi Generali, |
| - Socio Accomandatario, Legale rappresentante, della Società: | il quale dichiara di intervenire nel presente atto nella sua veste di procuratore speciale della società: |
| - "F.M.F. GIOIA S.A.S. DI FRANCESCHETTO SILVANO E C. ", | - "AZIENDE INDUSTRIALI MUNICIPALI VICENZA S.P.A. ", |
| con sede in Vicenza (VI), Via B. Marcello n. 4, | con sede in Vicenza (VI), Contrà Pedemuro S. Biagio n.72, |
| capitale sociale EURO 10.329,14 (diecimilatrecentoventinove virgola quat- | capitale sociale EURO 125.000.000,00 (centoventicinquemilioni virgola zero zero) |

| |
|---|
| codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Vicenza |
| 95007660244 |
| a ciò autorizzato da Procura in data 5 febbraio 2004 n. 55156 di |
| rep. Notaio Pulejo, che in copia conforme all'originale in data 23 febbraio |
| 2004 si allega sub A) al presente atto. |
| COMPRAVENDITA |
| Le Società: |
| "BMT S.R.L." con sede in Vicenza (VI), per la quota di 1/2 (una metà) e la |
| società "F.M.F. GIOIA S.A.S. DI FRANCESCHETTO SILVANO E C." con sede |
| in Vicenza (VI), per la quota di 1/2 (una metà) |
| a mezzo dei loro rappresentanti, |
| agendo congiuntamente, |
| <u>cedono irrevocabilmente vendono ed in piena proprietà tra-</u> |
| <u>sferiscono</u> |
| alla società "AZIENDE INDUSTRIALI MUNICIPALI VICENZA S.P.A." |
| con sede in Vicenza, |
| <u>che a mezzo del suo procuratore accetta ed acquista</u> |
| la seguente porzione di terreno, per la costruzione di una cabina elettrica, |
| della superficie pari a mq. 74 ubicato in Via T. Dal Molin, del Comune di Vi- |
| cenza così identificato catastalmente: |
| COMUNE DI VICENZA |
| Catasto Terreni - foglio 61 (sessantuno) |
| m.n. 587 di are 0,74 RD.EURO 0,52 RA.EURO 0,32 |
| (sono are zero e centiare settantaquattro). |
| 1) <u>CONFINI:</u> |

| |
|---|
| Il terreno compravenduto confina con: |
| m.n. 500 - 529 - 235, |
| salvo altri e più esatti e precisi. |
| 2) <u>GARANZIE DI LEGGE:</u> |
| Garantiscono le società venditrici, a mezzo dei loro rappresentanti, la pie- |
| na e legittima proprietà e libertà degli immobili compravenduti, liberi da i- |
| poteche ed altri oneri e pesi. |
| 3) <u>PROPRIETA' E POSSESSO:</u> |
| La proprietà ed il possesso di fatto e di diritto si trasferiscono fin da que- |
| sto momento a tutti gli effetti utili ed onerosi. |
| 4) <u>I beni vengono</u> compravenduti nelle condizioni di stato ed essere |
| in cui attualmente si trovano, con ogni inerente diritto ed onere, azio- |
| ne e ragione, adiacenza, pertinenza ed accessione, servitù attiva e pas- |
| siva. |
| 5) <u>SPESE E TASSE:</u> |
| Spese e tasse dell'atto presente, inerenti e conseguenti, vengono as- |
| sunte dalla parte acquirente. |
| 6) <u>Ai sensi della vigente normativa urbanistica</u> le società venditrici, "BMT |
| S.R.L.", e "F.M.F. GIOIA S.A.S. DI FRANCESCHETTO SILVANO E C." a |
| mezzo dei loro rappresentanti, |
| dichiarano che il terreno suddetto ha la destinazione urbanistica in zona |
| quale risulta dal Certificato rilasciato dal Comune di Vicenza in data 27 |
| dicembre 2004 che in originale si allega sotto la lettera B) al presente atto |
| e che da tale data non sono intervenute modificazioni degli strumenti |
| urbanistici. |

| |
|--|
| Copia del presente atto sarà trasmessa al Sindaco del Comune di VICENZA |
| ai sensi della vigente normativa urbanistica. |
| Comunicazione del presente atto verrà data al Questore di Vicenza ai |
| sensi dell'articolo 7 Legge 12 agosto 1993 n. 310. |
| <u>7) PROVENIENZA:</u> |
| Il terreno compravenduto pervenne alle società venditrici come segue: |
| - la quota di 1/2 (una metà) di proprietà della società "F.M.F. GIOIA |
| S.A.S. DI FRANCESCHETTO SILVANO E C." pervenne alla stessa con atto |
| di compravendita in data 9 luglio 1992 n. 126942 di rep. Notaio Barone, |
| trascritto a Vicenza in data 17 luglio 1992 n. 11067/7981. |
| - la quota di 1/2 (una metà) di proprietà della società "BMT S.R.L." |
| pervenne alla stessa con atto di cessione di quota in data 9 ottobre 1997 |
| n. 135290 di mio repertorio, registrato a Vicenza in data 14 ottobre 1997 |
| al n. 1772 privati e trascritto a Vicenza in data 23 ottobre 1997 ai n.ri |
| 16617 R.G. e n. 11701 R.P. |
| <u>8) PATTI SPECIALI:</u> |
| - Le Società venditrici, a mezzo dei loro rappresentanti, consentiranno che |
| la società acquirente apra fori nei muri perimetrali della cabina per la |
| aerazione e per il passaggio dei conduttori e che nel locale stesso |
| vengano eseguiti tutti quei lavori che si rendessero necessari per attivare |
| ed esercire la detta cabina, comprese sostituzioni o varianti. |
| - La Società acquirente si assume fin d'ora l'obbligo di rifacimento esatto, |
| a propria cura e spese, detto stato della proprietà tutte le volta che la |
| stessa interviene, sia per lavori di prima posa cavidotti, che per le |
| successive manomissioni per manutenzioni relativi agli impianti in |

| |
|--|
| questione. |
| - Le società venditrice, a mezzo dei loro rappresentanti, per loro, ed |
| aventi causa, si riservano il diritto, di utilizzare a favore dei lotti di loro |
| proprietà, l'attuale e futura potenzialità edificatoria del terreno oggetto |
| della suddetta compravendita senza che la società acquirente, per sè ed |
| aventi causa, possa vantare alcun diritto e/o compenso di sorta a |
| qualunque titolo. |
| - Inoltre la società acquirente, a mezzo del suo procuratore, autorizza le |
| società venditrici e/o loro aventi causa, ad erigere un nuovo fabbricato nel |
| m.n. |
| foglio 61(sessantuno) del COMUNE DI VICENZA, in deroga alle distanze |
| dai confini attualmente previste dal P.R.G. vigente e futuro del comune di |
| Vicenza, fatta salva la fascia di rispetto dei limiti di esposizione, dei valori |
| di attenzione e degli obiettivi di qualità fissati dal D.P.C.M. 8 luglio 2003 in |
| merito alla protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici |
| e magnetici alla frequenza rete (50 HZ) generati dagli elettrodotti (almeno |
| 10m). |
| <u>9) SERVITU':</u> |
| Ed ora |
| A) Le Società "BMT S.R.L." con sede in Vicenza (VI), e la società "F.M.F. |
| GIOIA S.A.S. DI FRANCESCHETTO SILVANO E C." con sede in Vicenza (VI), |
| proprietarie dei seguenti terreni: |
| COMUNE DI VICENZA |
| Catasto Terreni - Foglio 61 (sessantuno) |
| m.n.ri |

| | |
|---|--|
| 511 di are 21.77 RD.EURO 11,24 RA.EURO 8,43 | Catasto Terreni - Foglio 61 (sessantuno) |
| 513 di are 14.66 RD.EURO 7,57 RA.EURO 5,68 | 576 di are 5.18 RD.EURO 2,68 RA.EURO 2,01 |
| 586 di are 6.27 RD.EURO 4,37 RA.EURO 2,75 | confinanti con: |
| confinanti con: | 439 - 577 - 513, |
| m.n. 240 - 459 - 529 - 512, | E) la società "IMMOBILIARE BRENTA S.R.L." con sede in Vicenza, |
| B) il Signor FRANCESCHETTO SILVANO, in proprio, | proprietaria esclusiva del seguente terreno: |
| proprietario dei seguenti terreni: | COMUNE DI VICENZA |
| COMUNE DI VICENZA | Catasto Terreni - Foglio 61 (sessantuno) |
| <u>Catasto Terreni</u> - Foglio 61 (sessantuno) | 588 (già m.n.ri 574 - 575 - 572 - 577) di are 18.95 ENTE URBANO |
| m.n.ri | confinante con: |
| 570 di are 8.55 RD.EURO 4,42 RA.EURO 3,31 | 434 - 570 - 571, |
| confinante con: | dichiarano di costituire, come costituiscono |
| 571 - 588 - 575 | a carico dei terreni di loro proprietà, ed a favore |
| C) il Signor FRANCESCHETTO BRUNO, in proprio, | delle "AZIENDE INDUSTRIALI MUNICIPALI VICENZA S.P.A. ", |
| proprietario dei seguenti terreni: | servitù di passaggio per elettrodotti, acquedotti e gasdotti che prevede di |
| COMUNE DI VICENZA | porre in opera n. 6 (sei) condotte interrato e n. 8 (otto) pozzetti per la |
| <u>Catasto Terreni</u> - Foglio 61 (sessantuno) | posa di cavi elettrici, una tubazione per acquedotto ed una per gasdotto. |
| m.n.ri | 10) <u>PREZZO:</u> |
| 571 di are 1.35 RD.EURO 0,79 RA.EURO ,52 | La presente compravendita nonchè le servitù vengono costituite per il |
| 573 di are 2.82 RD.EURO 1,30 RA.EURO 0,98 | prezzo complessivo di EURO 5.700,00 (cinquemilasettecento virgola zero |
| confinanti con: | zero) e di cui Euro 20,00 ciascuna si riferiscono alle servitù di cui ai punti |
| 439 - 440 - 588 - 343, | B) C) e E) somma che la società acquirente si obbliga ed impegna di |
| D) la Società "B.M.T. S.R.L." con sede in Vicenza | versare alle ditte venditrici/costituenti a mezzo bonifico bancario entro il |
| proprietaria esclusiva dei seguenti terreni: | 15 (quindici) gennaio 2005 (duemilacinque). |
| COMUNE DI VICENZA | Le parti venditrici/costituenti dichiarano di rinunciare all'ipoteca legale su |

tutti i prezzi del presente atto.

11) AI FINI FISCALI:

Il presente atto va soggetto ad I.V.A.

Franceschetto Silvano
Franceschetto Bruno
Franceschetto Marco
Giardina

N. 213.061 di rep.

AUTENTICA DI FIRMA

Certifico io sottoscritto Dott. Proc. OTTAVIANO GIAROLO

Notaio residente a Vicenza ed iscritto al Ruolo del Collegio

Notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del

Grappa che, previa rinuncia all'assistenza dei testi, fatta

col mio consenso, il Signor:

- FRANCESCHETTO SILVANO nato a Vicenza (VI) il 4 settembre

1934, residente a Vicenza (VI), Via Calderari n. 14, impren-

ditore,

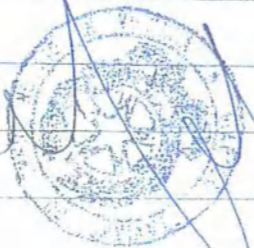
della cui identità personale, nonché capacità e poteri, io

Notaio sono certo, ha firmato l'atto che precede in mia

presenza e vista, in calce e a margine nei fogli intermedi.

Vicenza - Via Vescovado n. 4, li 30 (trenta) dicembre

2004 (duemilaquattro).

Franceschetto Silvano


N. 213.561 di rep.

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto Dott. Proc. OTTAVIANO GIAROLO Nota-

io residente a Vicenza ed iscritto al Ruolo del Collegio No-

tarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa

che, previa concorde rinuncia all'assistenza dei testi, fatta

col mio consenso, i Signori:

- FRANCESCHETTO MARCO nato a Vicenza (VI) il 19 maggio 1968,

domiciliato per la carica a Vicenza (VI), Viale Mazzini n.

225, imprenditore,

- FRANCESCHETTO BRUNO nato a Longare (VI) il 14 novembre 1932,

residente a Vicenza, Viale Fusinato n. 68, artigiano,

della cui identità personale, nonché capacità e poteri, io

Notaio sono certo, hanno firmato l'atto che precede in mia

presenza e vista, in calce e a margine nei fogli intermedi.

Vicenza - Via Vescovado n. 4, li 20 (venti) gennaio 2005

(duemilacinque).

Franceschetto Marco
Franceschetto Bruno

N. 215.545 di rep.

AUTENTICA DI FIRMA

Certifico io sottoscritto Dott. Proc. OTTAVIANO GIAROLO

Notaio residente a Vicenza ed iscritto al Ruolo del Collegio

Notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del

Grappa che, previa rinuncia all'assistenza dei testi, fatta

col mio consenso, il Signor:

- VIANELLO DARIO nato a Venezia (VE) il 31 gennaio 1954, do-

miciliato per in Vicenza, Contrà Pedemuro S. Biagio n. 72,

Direttore Servizi Generali,

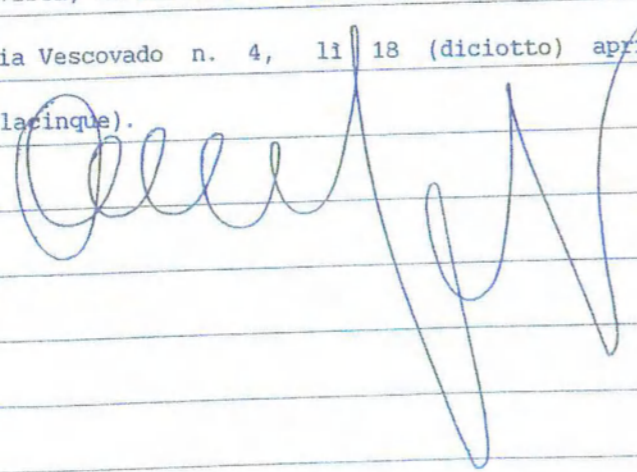
della cui identità personale, nonché capacità e poteri, io




Notaio sono certo, ha firmato l'atto che precede in mia

presenza e vista, in calce e a margine nei fogli intermedi.

Vicenza - Via Vescovado n. 4, li 18 (diciotto) aprile

2005 (duemilacinque).



| | |
|--|--|
| |  DOTT. GIOVANNI BARONE NOTAIO |
| COSTITUZIONE DI SERVITU' DI NON EDIFICAZIONE | |
| L'anno millenovecentonovantasei il giorno diciassette del mese di dicembre e il giorno trenta del mese di dicembre |   |
| (17 dicembre 1996) (30 dicembre 1996) | |
| In Vicenza. | |
| Con la presente scrittura privata i sottoscritti signori: | |
| MAGGI Ing. LUCIANO, nato a Milano (MI) il 14 gennaio 1927, residente a Vicenza (VI), Via Monzambano n. 39, ingegnere, | Registrato a <u>VI</u> |
| il quale interviene nel presente nella sua qualità di procuratore speciale della Signora: | li. <u>17/11/96</u> di n. <u>313</u> att. <u>Part. 1007023</u> di cui <u>1007023</u> per <u>INVIA</u> |
| BOESSO LUCIA, nata a Vicenza (VI) il 2 aprile 1926, residente a Vicenza (VI), Via Monzambano n. 39, pensionata, | |
| Codice Fiscale BSS LCU 26D42 L840Y; | |
| giusta procura speciale autenticata dal Notaio Giovanni Barone di Vicenza in data 23 ottobre 1996 al n. 150.680 di Repertorio, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", per farne parte integrante e sostanziale; | UFFICIO DEL REGISTRO VICENZA 14-2-97 L. M. Lombrino |
| BIGON LUISA, nata a Vicenza (VI) il 5 agosto 1929, residente a Vicenza (VI), Via Monzambano n. 45, casalinga, | |
| Codice Fiscale BGN LSU 29M45 L840X; | |
| MENEGHETTI arch. MARINO, nato a Vicenza (VI) il giorno 11 agosto 1928, residente a Vicenza (VI), Via Monzambano n. 45, architetto, | |
| Codice Fiscale MNG MRN 28M11 L840Q; | |
| FRANCESCHETTO MARCO, nato a Vicenza (VI) il 19 maggio 1968, | |

| | |
|---|--|
| residente a Vicenza (VI), Contrà Misericordia n. 46, imprenditore, | |
| il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società: | |
| "F.B.T. S.r.l." con sede in Vicenza (VI), Viale Mazzini n. 225, | |
| Codice Fiscale 01998820243, | |
| con il capitale sociale di Lire 25.000.000 (venticinquemilioni), | |
| iscritta nel Registro Imprese di Vicenza al n. 22102 Tribunale di Vicenza; | |
| avente per statuto i poteri di compiere il presente atto, | |
| FRANCESCHETTO SILVANO, nato a Vicenza (VI) il 4 settembre 1934, residente a Vicenza (VI), Via O. Calderari n. 16, artigiano, | |
| Codice Fiscale FRN SVN 34P04 L840T; | |
| il quale interviene nel presente atto in proprio e nella sua qualità di Socio Amministratore e Legale Rappresentante della società: | |
| "F.M.F. GIOIA s.n.c. di Franceschetto Silvano & C." con sede in Vicenza (VI), Viale Mazzini n. 225, | |
| Codice Fiscale 02263730240; | |
| con il capitale sociale di lire 20.000.000 (ventimilioni), | |
| iscritta nel Registro Imprese di Vicenza al n. 27467 Tribunale di Vicenza; | |

avente i poteri di compiere il presente atto;

PREMESSO

- che la Signora Boesso Lucia è proprietaria del terreno sito in Vicenza, distinto in Catasto al Foglio 61 con i mm.nn. 485 (ex m.n. 267/a) e 486 (ex m.n. 267/b) di totali are 19.86 (superficie reale), della capacità edificatoria complessiva pari a 1193 metriquadrati, su porzione del quale insiste un fabbricato ad uso residenziale, per la costruzione del quale è stata utilizzata una parte della suddetta capacità edificatoria pari esattamente a 250 metriquadrati;

- che la Signora Bigon Luisa è proprietaria del terreno sito in Vicenza, distinto in Catasto al Foglio 61 con il m.n. 487 (ex m.n. 268/a) di are 13.54 (superficie nominale), della capacità edificatoria complessiva pari a 677 metriquadrati, su porzione del quale insiste un fabbricato ad uso residenziale, per la costruzione del quale è stata utilizzata una parte della suddetta capacità edificatoria pari esattamente a 241 metriquadrati;

- che l'arch. Meneghetti Marino è proprietario del terreno sito in Vicenza, distinto in Catasto al Foglio 61 con i mm.nn. 526, 509, 510, 527, 528 e 507 di totali are 18.43, sul quale intende costruire un fabbricato condominiale in conformità al progetto già presentato al Comune di Vicenza e registrato al n. 23225 U.T.;

- che le società "F.B.T. S.r.l." e "F.M.F. GIOIA s.n.c. di

Franceschetto Silvano & C." sono comproprietarie in parti uguali del terreno sito in Vicenza, distinto in Catasto al Foglio 61 con i mm.nn. 504, 516 e 515 di totali are 10.50 sul quale intendono costruire un fabbricato ad uso residenziale in conformità al progetto già presentato al Comune di Vicenza;

- che la società "F.B.T. S.r.l." ed il Signor Franceschetto Silvano sono comproprietari del terreno sito in Vicenza, distinto in Catasto al Foglio 61 con i mm.nn. 505, 523, 524 e 525 di totali are 13.30 sul quale intendono in futuro edificare;

- che l'arch. Meneghetti Marino, il Signor Franceschetto Silvano, nonché le società "F.B.T. S.r.l." e "F.M.F. GIOIA s.n.c. di Franceschetto Silvano & C." per le costruzioni di quanto sopra intendono utilizzare una parte della capacità edificatoria dei limitrofi terreni sopra descritti di proprietà delle Signore Boesso Lucia e Bigon Luisa, da loro non utilizzata per la costruzione degli edifici di loro proprietà, ed alla quale le suddette Signore Boesso Lucia e Bigon Luisa intendono rinunciare;

CIO' PREMESSO

1) la Signora Boesso Lucia





costituisce

servitù di non edificazione, avanti meglio specificata, a carico del terreno di sua proprietà citato in premessa sito

Franceschetto Silvano
Franceschetto Silvano
Franceschetto Silvano

Franceschetto Silvano
Franceschetto Silvano



| | |
|---|---|
| |  DOTT. GIOVANNI BARONE NOTAIO |
| in Vicenza, distinto in Catasto al Foglio 61 con i mm.nn. 485 | |
| (ex m.n. 267/a) e 486 (ex m.n. 267/b) di totali are 19.86 | |
| (superficie reale) a favore del terreno di proprietà del Si- |    |
| gnor Meneghetti arch. Marino distinto con i mm.nn. 526, 509, | |
| 510, 507, 527 e 528 di totali are 18.43, del Foglio 61 del | |
| Comune di Vicenza, nonchè a favore del terreno di proprietà | |
| delle società "F.M.F. GIOIA s.n.c. di Franceschetto Silvano & | |
| C." e della società "F.B.T. s.r.l." distinto con il m.n. 504, | |
| 515 e 516 di totali are 10.50 del Foglio 61 del Comune di | |
| Vicenza. | |
| La Signora Boesso Lucia rinuncia pertanto ad utilizzare una | |
| parte della capacità edificatoria totale del terreno di sua | |
| proprietà, che è pari complessivamente a 1193 metriquadrati, | |
| in modo tale che l'arch. Meneghetti Marino possa utilizzare, | |
| per l'erigenda costruzione sui mm.nn. 526, 509, 510, 507, 527 | |
| e 528 suddetti, di sua proprietà, la capacità edificatoria di | |
| 130 metriquadrati di superficie utile e le società "F.M.F. | |
| GIOIA s.n.c. di Franceschetto Silvano & C." e "F.B.T. s.r.l." | |
| possano utilizzare, per l'erigenda costruzione sui mm.nn. | |
| 504, 515 e 516 suddetti, di loro proprietà, la capacità edi- | |
| ficatoria di 480 metriquadrati di superficie utile. | |
| In conseguenza della costituita servitù sopra la Signora | |
| Boesso Lucia potrà utilizzare solo la residua capacità edifi- | |
| catoria di 333 metriquadrati di superficie utile, mentre per | |
| la restante volumetria rinuncia a chiedere al Comune di Vi- | |

| | |
|---|--|
| | |
| cenza la concessione edilizia, che potrà essere invece ri- | |
| chiesta dai proprietari dei fondi dominanti. | |
| 2) la Signora Bigon Luisa | |
| costituisce | |
| servitù di non edificazione avanti meglio specificato a cari- | |
| co del terreno di sua proprietà citato in premessa sito in | |
| Vicenza, distinto in Catasto al Foglio 61 con il m.n. 487 (ex | |
| m.n. 268/a) di are 13.54 (superficie nominale) a favore del | |
| terreno di proprietà del Signor Meneghetti arch. Marino di- | |
| stinto con i mm.nn. 526, 509, 510, 507, 527 e 528, sopra me- | |
| glio descritto, nonchè a favore del terreno di proprietà del- | |
| la società "F.B.T. s.r.l." e del Signor Franceschetto Silvano | |
| distinto con i mm.nn. 505, 524, 525 e 523 di are 13.30 del | |
| Foglio 61 del Comune di Vicenza. | |
| La Signora Bigon Luisa rinuncia pertanto ad utilizzare una | |
| parte della capacità edificatoria totale del terreno di sua | |
| proprietà, che è pari complessivamente a 677 metriquadrati, | |
| in modo tale che l'arch. Meneghetti Marino possa utilizzare | |
| per l'erigenda costruzione sui mm.nn. 526, 509, 510, 507, 527 | |
| e 528 suddetti, di sua proprietà, la capacità edificatoria di | |
| 200 metriquadrati di superficie utile e la società "F.B.T. | |
| s.r.l." ed il Signor Franceschetto Silvano possano utilizza- | |
| re, per l'erigenda costruzione sui mm.nn. 505, 524, 525 e 523 | |
| suddetti, di loro proprietà, la capacità edificatoria di 220 | |
| metriquadrati di superficie utile. | |

In conseguenza della costituita servitù la Signora Bigon Luisa potrà utilizzare solo la residua capacità edificatoria di 16 metriquadri di superficie utile, mentre per la restante volumetria rinuncia a chiedere al Comune di Vicenza la concessione edilizia, che potrà essere invece richiesta dai proprietari dei fondi dominanti.

3) A corrispettivo della costituzione delle suddette servitù è stata convenuta ed accettata tra le parti la somma di lire 3.000.000 (tremilioni), quanto alla Signora Boesso Lucia e la somma di lire 3.000.000 (tremilioni) quanto alla Signora Bigon Luisa.

Tali somme sono state pagate prima d'ora, per la rispettiva parte di competenza, dal Signor Meneghetti arch. Marino e dalle società "F.M.F. GIOIA s.n.c. di Franceschetto Silvano & C." e "F.B.T. s.r.l." alle Signore Boesso Lucia e Bigon Luisa, le quali rilasciano quietanza di pieno saldo con espressa rinuncia ad ogni eventuale ipoteca legale.

4) Le spese inerenti e conseguenti all'atto sono a carico dell'arch. Meneghetti Marino per il 50% (cinquanta per cento) e delle società "F.M.F. GIOIA s.n.c. di Franceschetto Silvano & C." e "F.B.T. s.r.l. e del Signor Franceschetto ⁽¹⁾ Silvano per il restante 50% (cinquanta per cento).

5) Per quanto non previsto si fa riferimento alle relative disposizioni di legge.

6) Per gli effetti di cui alla legge 19 maggio 1975 numero

151 i comparenti dichiarano:

- la Signora Boesso Lucia di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni, ma di essere proprietaria esclusiva degli immobili oggetto del presente atto, avendoli acquistati in data anteriore all'entrata in vigore della legge suddetta;

- i Signori Bigon Luisa e Meneghetti arch. Marino di essere coniugi in regime di separazione dei beni.

7) Ai sensi dell'articolo 3 comma 13-ter della Legge n. 165 del 26 giugno 1990 e dell'articolo 4 della Legge 4 gennaio 1968 n. 15, il Signor Maggi Ing. Luciano, quale procuratore speciale della Signora Boesso Lucia, e la Signora Bigon Luisa dichiarano che il reddito fondiario dei fabbricati insistenti sulle porzioni di terreno oggetto del presente atto, è stato denunciato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna. (1) Si cancella la parola interlineata e si sostituisce con la seguente: "Silvano".



Luisa Bigon
Luciano Meneghetti
Franceschetto Silvano
Franceschetto Maggi

N. 151.428 di Repertorio

AUTENTICA DI FIRME

STRUMENTI URBANISTICI

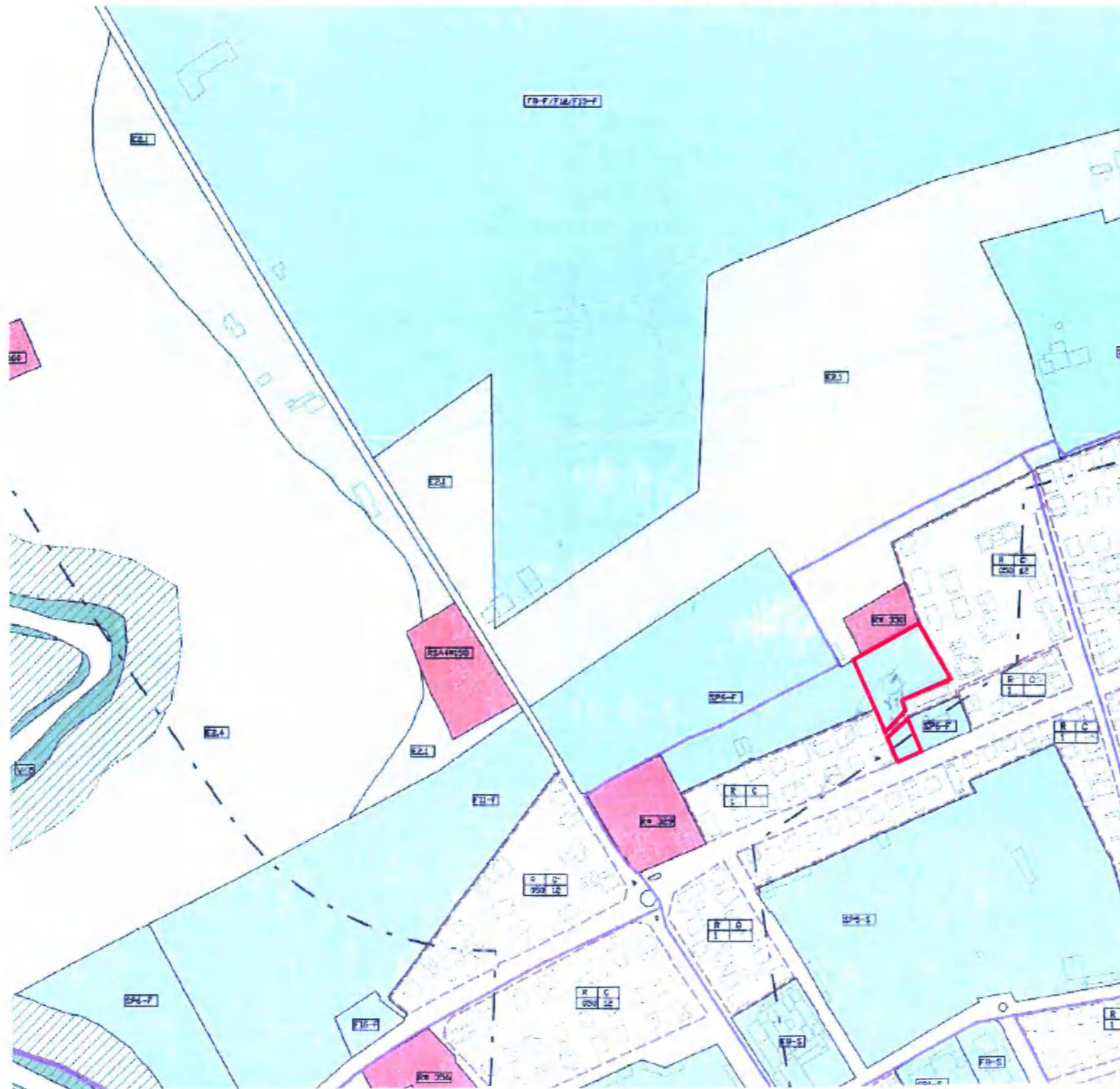
Variante Tecnica al P.R.G. adottata

L'area interessata dalla proposta è inserita all'interno di un contesto urbano consolidato, caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali, con tipologia prevalentemente a blocco e altezze variabili tra i due e i quattro fino ad un massimo di cinque piani (vedi planimetria delle altezze).

Il tessuto vede inoltre la presenza di numerose aree a servizi, zone per lo sport e il tempo libero, edifici scolastici e religiosi. L'area in parola appare però esclusa da tale sistema, a causa della frapposizione di Viale Dal Verme il quale, con il suo ingente flusso di traffico di attraversamento, crea una barriera che separa nettamente le due parti della città.

L'area ben si presta ad una trasformazione residenziale, essendo inserita in un tessuto costruito consolidato e già dotata di tutte le necessarie opere di urbanizzazione. Tale trasformazione propone inoltre di realizzare e cedere al comune una nuova aree a parcheggi pubblici a servizio di una parte di città attualmente carente sotto questo aspetto.

Non si evidenzia infine alcun elemento tale da poter pregiudicare la realizzazione di tale intervento o alcun potenziale effetto negativo su aree e/o elementi di particolare pregio ambientale/paesaggistico. La presenza della fascia di rispetto del Cono di volo non preclude l'edificabilità bensì il rispetto dei limiti di altezza previsti dalla normativa vigente in materia.



- SP5 - Zona a verde sportivo art. 30 NTA
- SP6 - SP6+ - Zona per parcheggi pubblici art. 30 NTA
- RSA2 - Zona di edificazione recente di valore architettonico e/o ambientale art. 33 NTA
- RSA3 - Borghi storici art. 33 NTA
- RSA4 n° - Beni storico architettonici art. 33 NTA
- Zona residenziale e mista esistente e di completamento (R/C - R/C+ - RA/C - RGD/C - R/CIA) art. 38 NTA
- E2.1 art. 47.55 NTA
- Percorsi ciclabili art. 48.114
- Percorsi pedonali art. 48.114
- Cono di volo (D.M. 120/1977)
- AREA OGGETTO DELLA PROPOSTA**

Figura 2 – estratto della variante tecnica al PRG approvata (scala 1:5000)

Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

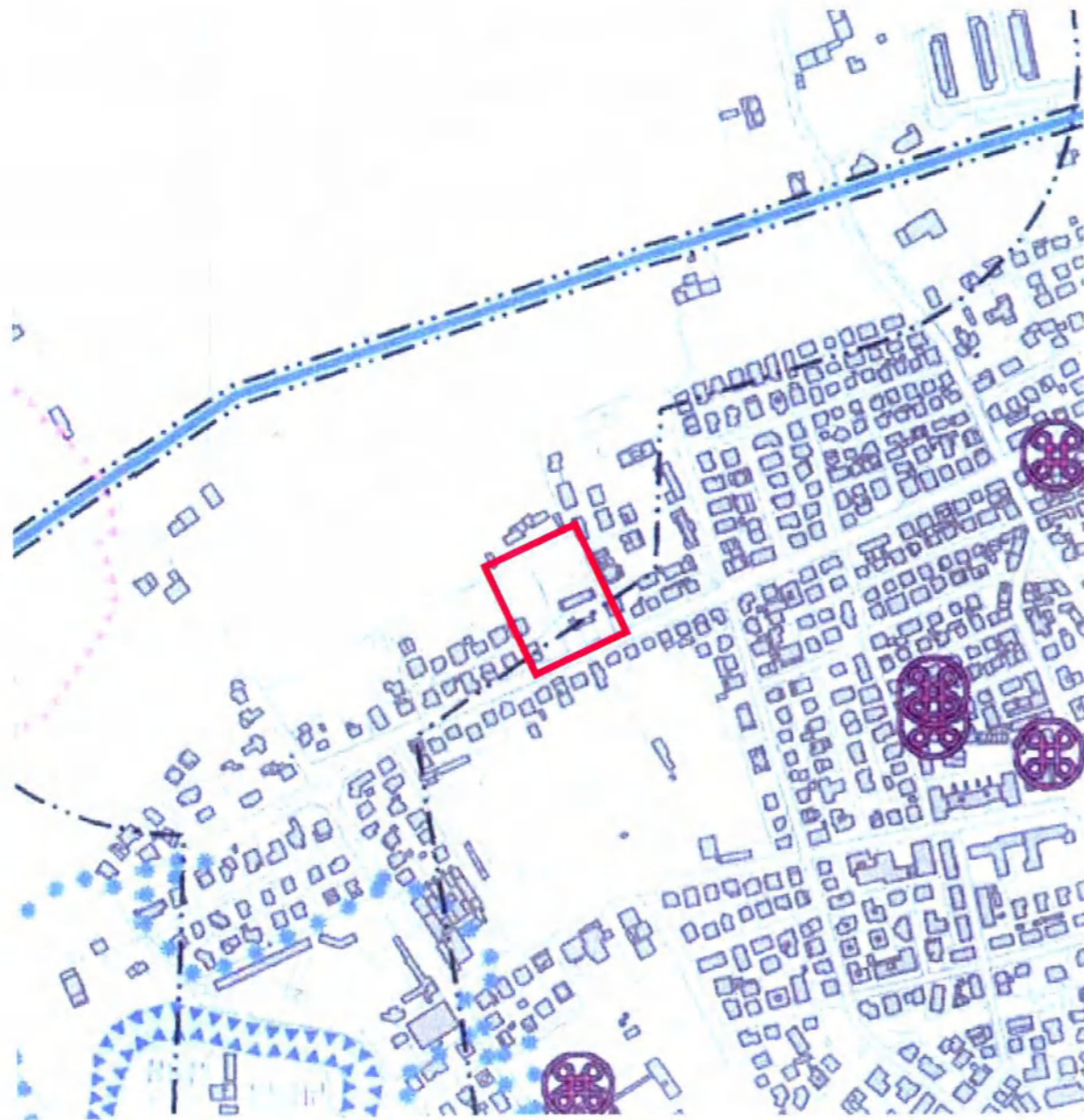










Figura 3 – estratto PAT tavola 1 (scala 1:10000)

-  Vincolo a tutela del paesaggio - Corsi d'acqua - Art. 6
-  Aree a pericolosità idraulica in riferimento al PAI - Art. 7 - P3
-  Aree a pericolosità idraulica in riferimento al PAI - Art. 7 - P4
-  P1 - Aree a pericolosità idraulica in riferimento al PAI - Art. 7
-  Fasce di rispetto - Art. 8
-  Metanodotti - Art. 8
-  Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico - Art. 8
-  AREA OGGETTO DELLA PROPOSTA

Per quanto riguarda i vincoli, l'area in oggetto risulta essere parzialmente interessata dalla fascia di rispetto aeroportuale. Tale fascia non preclude la nuova edificazione, bensì il rispetto dei limiti di altezza imposti dalla normativa vigente in materia.

Dall'analisi della cartografia non si evidenzia pertanto la presenza di alcun vincolo tale da pregiudicare la realizzazione della trasformazione.

Carta delle Invarianti



Figura 4 - estratto PAT tavola 2 (scala 1:10000)



All'interno del contesto considerato non sono individuate invarianti di valenza naturale, paesaggistica o monumentale ritenute dal P.A.T. meritorie di particolare tutela, quindi tali da pregiudicare la trasformazione dell'area.

L'elemento più vicino è il corso d'acqua del Bacchiglione sul quale però l'intervento non influirà in alcun modo, vista la posizione all'interno di un contesto già costruito, la discreta distanza dal fiume e la modesta entità della trasformazione.

Carta delle Fragilità

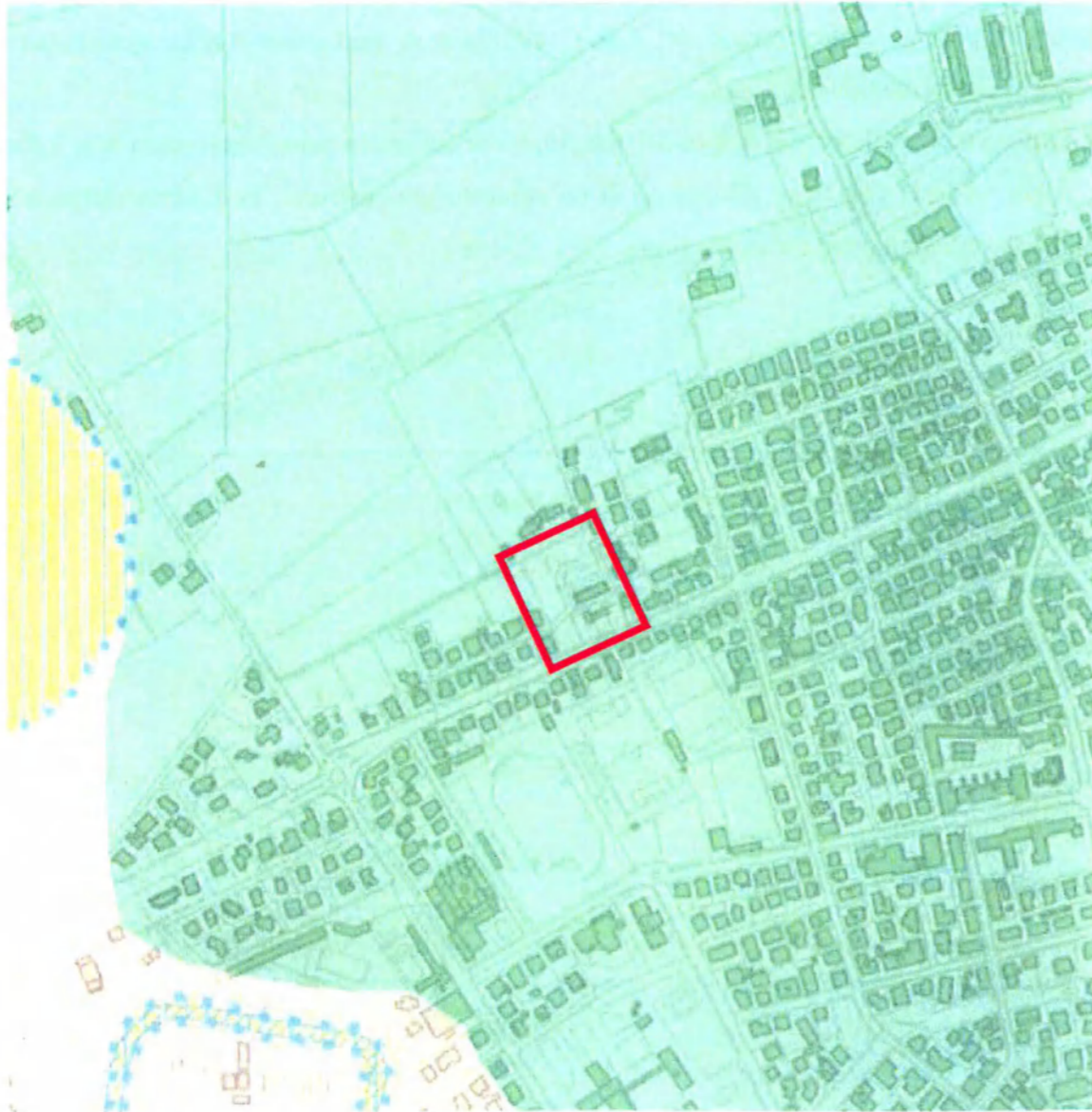


Figura 5 - estratto PAT tavola 3 (scala 1:10000)



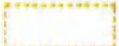












L'ambito d'intervento è inserito all'interno di una superficie considerata dal P.A.T. "Area idonea", per la quale, a fronte dei riconosciuti caratteri geologici e idrogeologici del terreno, non vi è alcun limite all'edificabilità (art. 14 NTA del PAT).

Carta delle Trasformabilità



Figura 6 - estratto PAT tavola 4 (scala 1:10000)

La Carta delle trasformabilità pone l'area interessata all'interno del "Tessuto urbano consolidato", riconoscendo di fatto il carattere edilizio del contesto territoriale in cui si inserisce. L'intervento proposto dunque non va ad incidere negativamente su alcun ambito di pregio, bensì si sviluppa in un tessuto costruito già dotato di tutte le caratteristiche ed opere necessarie per accogliere una trasformazione edilizia.

-  Ambiti Territoriali Omogenei - Art. 18
 -  Tessuto urbano consolidato - Art. 24
 -  Ambiti di interesse ambientale - Art. 45
 -  Ambiti di interesse pubblico strategico (IPSn°) - Art. 25
 -  Ambiti con assetto delineato (ADn°) - Art. 25
 -  Corridoi ecologici principali - Art. 37
 -  Corridoi ecologici secondari - Art. 37
 -  Limiti fisici alla nuova edificazione - Art. 30
 -  Edifici individuati dal PTRC - Artt. 9, 10
 -  Attività da trasferire per incompatibilità o opere incongrue - Art. 59
 -  Parcheggi scambiatori - Art. 49
 -  Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza - Art. 49
-  **AREA OGGETTO DELLA PROPOSTA**

ORTOFOTO



(fonte: internet, scala adattata)

IPOTESI PEREQUATIVA

PROSPETTO PER LA DETERMINAZIONE DEL PLUS VALORE DELL'AREA

€

TABELLA COSTI

| | | |
|----------|--|---------------------|
| C1 | COSTO DI COSTRUZIONE EDIFICI FUORI TERRA | 6.651.255,0 |
| C2 | COSTO DI COSTRUZIONE DI BOX INTERRATI | 1.035.000,0 |
| C3 | COSTO REALIZZAZIONE PARCHEGGIO PUBBLICO | 45.220,0 |
| C4 | ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA | 54.455,8 |
| C4.1 | ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA | 79.414,7 |
| C5 | ONERI SUL COSTO DI COSTRUZIONE | 75.000,0 |
| C6 | ONERI FINANZIARI (5%) | 379.948,5 |
| C7 | PROFITTO LORDO DELL'IMPRENDITORE (10%) | 1.161.270,0 |
| C8 | ONERI PROFESSIONALI PER LA PROGETTAZIONE DEL PIANO (10%) | 768.625,5 |
| C | C1 + C2 + C3 + C4 + C5 + C6 + C7 + C8 | 10.250.189,5 |

TABELLA RICAVI

| | | |
|----------|---|---------------------|
| R1 | RICAVO VENDITA IMMOBILI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE | 10.232.700,0 |
| | VALORE DI VENDITA (€/mq) | 2.000,0 |
| R2 | RICAVO VENDITA BOX INTERRATI | 1.380.000,0 |
| | VALORE DI VENDITA (€/mq) | 1.000,0 |
| R | R1 + R2 | 11.612.700,0 |

BENEFICIO ECONOMICO

| | | |
|----------|--|------------------|
| 1 | NUOVO VALORE DELL'AREA $V1 = R - C$ | 1.362.510,5 |
| 2 | VALORE DELL'AREA $V2 = Va^* \times SUPERFICIE$ | 328.125,0 |
| 3 | PLUS VALORE $V_{pv} = V1 - V2$ | 1.034.385,5 |
| 4 | A FAVORE DEL COMUNE $V = V_{pv} \times 25\%$ | 258.596,4 |

- C1 - 1300 €/mq di SU+15%SU
- C2 - 700 €/mq di Sup+15% Sup
- C3 - 70 €/mq di Superficie Parcheggio (646 mq)
- C4 - oneri tabellari - 4,08€/mc
- C4.1 - oneri tabellari - 5,95 €/mc
- * Valore venale area SP6 = 75 €/mq

Su considerata - 4449 mq (4375 + 74 cabina aim)
 NB - Nel calcolo non vengono considerati i diritti edificatori già acquisiti dalle ditte pari a mq. 700
 NB - Alla perequazione peraltro deve essere aggiunta la realizzazione e cessione del parcheggio pubblico come riportato nella tabella dei costi (C3)

Il presente prospetto costituisce una metodologia valutativa di massima che consente di quantificare l'ammontare del plus-valore e di conseguenza l'ammontare a favore del soggetto pubblico. Il calcolo deve quantificare il tornaconto del privato derivato dall'attuazione del progetto e la relativa quantità di beni e servizi (extra standard) che l'Amministrazione Comunale dovrà acquisire. Si è ritenuto che il valore monetario delle opere e dei servizi acquisiti dal Comune sia pari ad almeno il 25% del plus valore determinato dal piano finanziario, salvo proposte differenti.

La metodologia proposta si basa sulla stima analitica applicando il metodo del valore di trasformazione. Vengono sostanzialmente analizzati i costi che l'imprenditore deve sostenere per "trasformare" l'area oggetto dell'intervento ed i ricavi che lo stesso imprenditore può avere dalla commercializzazione del prodotto edilizio trasformato. Viene costruita una tabella, suddivisa in Costi e Ricavi, che riporta le singole voci che compongono l'analisi economica.

Determinato il nuovo valore dell'area (V1) e il valore attuale (V2) in base alla destinazione urbanistica, viene di conseguenza determinato il Plusvalore (V), dalla differenza del valore dell'area prima e dopo l'attuazione della trasformazione. I valori introdotti dovranno essere in ogni modo verificati e valutati nella loro attendibilità anche sulla base del giudizio di esperti.

LEGENDA

C1 – Costo di costruzione degli edifici fuori terra, i costi si intendono comprensivi di progettazione, direzione lavori e collaudo

C2 – Costo di costruzione di box auto interrati, i costi si intendono comprensivi di progettazione, direzione lavori e collaudo

C3 – Costo di eventuali demolizioni, comprensivo di trasporto in discarica

C4 – Opere di urbanizzazione interne all'ambito

C5 – Opere di urbanizzazione secondaria, possibilità di monetizzare

C6 – Oneri sul costo di costruzione, calcolato secondo i parametri stabiliti dal Comune

C7 – Oneri ambientali, eventuali oneri aggiuntivi ipotizzati per miglioramenti all'ambiente e/o per le mitigazioni ambientali

C8 – Oneri finanziari, oneri calcolati sull'ipotetico prestito bancario usufruito dall'imprenditore

C9 – Profitto lordo dell'imprenditore, percentuale sul ricavo (in questo caso, 10%)

C10 – Oneri professionali per la progettazione del piano, percentuale sui costi di costruzione (in questo caso, 10%)

Tabella ricavi, indica il valore di mercato del prodotto finito distinto secondo le varie destinazioni

V1 – Nuovo valore dell'area, dato dalla differenza tra i ricavi e i costi precedentemente calcolati

V2 – Valore dell'area, rappresenta il valore dell'area attuale ricavato dalle tabelle ICI del Comune

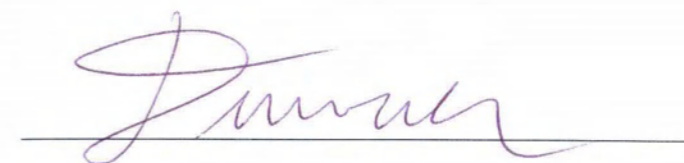
Vpv – Plusvalore, risultato tra la differenza del valore V2 e il valore V1

V – Beneficio a favore del comune, è in questo caso pari al 25% del Plusvalore Vpv

Distinti saluti

Vicenza, li 28 ottobre 2011

Proprietari



Arch. Franco Zanella



Arch. Lorella Bressanello



Per qualsiasi comunicazione inerente il presente contributo fare riferimento a:

Franceschetto Marco

telefono – 0444 291157

Via Marco Polo, n. 2 – 36030 CALDOGNO

mail – info@spazioimmobiliare.eu

COMUNE DI VICENZA
Protocollo Generale
N. 13171
Data 23 FEB. 2012

Spett.le

Dipartimento per la Progettazione e L'innovazione del
Territorio

Dir. Bortoli Antonio

Comune di Vicenza

Piazza Biade, 26

36100 Vicenza

Oggetto: Proposta per il Piano degli Interventi (P.I.) – Integrazione proposta BMT S.r.l. e FMF S.r.l.

A seguito della richiesta pervenuta dal Comune di Vicenza in data 13 febbraio 2012, numero di protocollo 10791 PGN, si consegnano numero due copie cartacee della documentazione integrativa richiesta, relativa alla proposta di Accordo ai sensi art.6 L.R. 11/04 presentata al Comune di Vicenza a nome delle ditte BMT S.r.l. e FMF S.r.l..

In attesa di riscontro e a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, si inviano i migliori saluti.

Vicenza, li 22 febbraio 2012

BMT Srl
FMF Srl



Per qualsiasi comunicazione inerente il presente contributo fare riferimento a:

Franceschetto Marco, Via Marco Polo 2, 36030 Caldogno

Tel. 0444 291157

Mail info@spazioimmobiliare.eu

Integrazioni alla richiesta pervenuta in data 13 febbraio 2012, n.10791 PGN.

In merito alla destinazione del terzo lotto si precisa che:

come riportato all'interno della valutazione economica presentata a dicembre 2011 (pag. 10 nota 6), a seguito di incontri intercorsi, su richiesta dell'Amministrazione Comunale non si prevede la realizzazione del parcheggio precedentemente ipotizzato.

Si evidenzia come la realizzazione di tale terzo lotto non andrà ad incrementare la capacità edificatoria, in quanto già prevista nei comparti 1 e 2.

La Superficie Utile max totale risulta pari a 5.149 mq, derivante da:

- un indice fondiario di 1 mq/mq applicato alla superficie fondiaria stimata in mq 4.375;
- una capacità edificatoria residua di 700 mq derivante dai lotti edificabili così catastalmente censiti (vedi nota riportata a pag. 45 e atto notarile a pag. 54 della documentazione presentata l'11 luglio 2011):
 - foglio 61 mappali 485 e 486, rinuncia all'utilizzo di parte della capacità edificatoria totale del terreno di proprietà della signora Boesso Lucia per permettere l'utilizzo alle ditte di 480 mq di Superficie Utile (n. 151.428 di rep.);
 - foglio 61 mappale 487, rinuncia all'utilizzo di parte della capacità edificatoria totale del terreno di proprietà della signora Bigon Luisa per permettere l'utilizzo alle ditte di 220 mq di Superficie Utile (n. 151.428 di rep.).

Tale capacità edificatoria di 700 mq, già a disposizione dei proponenti, non viene riportata all'interno dei calcoli della valutazione economica presentata poiché si considera come diritto edificatorio già acquisito dalle ditte;

- una capacità edificatoria di 74 mq derivante dal terreno così catastalmente censito:
 - foglio 61 mappale 587, compravendita di terreno di 74 mq per la realizzazione di una cabina elettrica e servitù posa cavi elettrici tubazioni acque e gas tra le ditte e AIM Vicenza Spa (n. 213.061 di rep.).

Come stabilito dagli atti attestanti la compravendita (vedi nota riportata a pag. 45 e atto notarile a pag.48 della documentazione presentata l'11 luglio 2011), la società venditrice si è riservata il diritto di utilizzare la potenzialità edificatoria attuale e futura del terreno in oggetto della compravendita.

Pertanto, si propone di collocare detta potenzialità edificatoria all'interno dell'area fondiaria, precisando che, essendo la stessa oggetto della "richiesta" di trasformazione, è compresa nella potenzialità edificatoria assoggettata a "perequazione".

Per quanto riguarda il calcolo del Plusvalore a favore del Comune di Vicenza, alla luce di ulteriori approfondimenti e indagini di mercato, si precisa quanto segue:

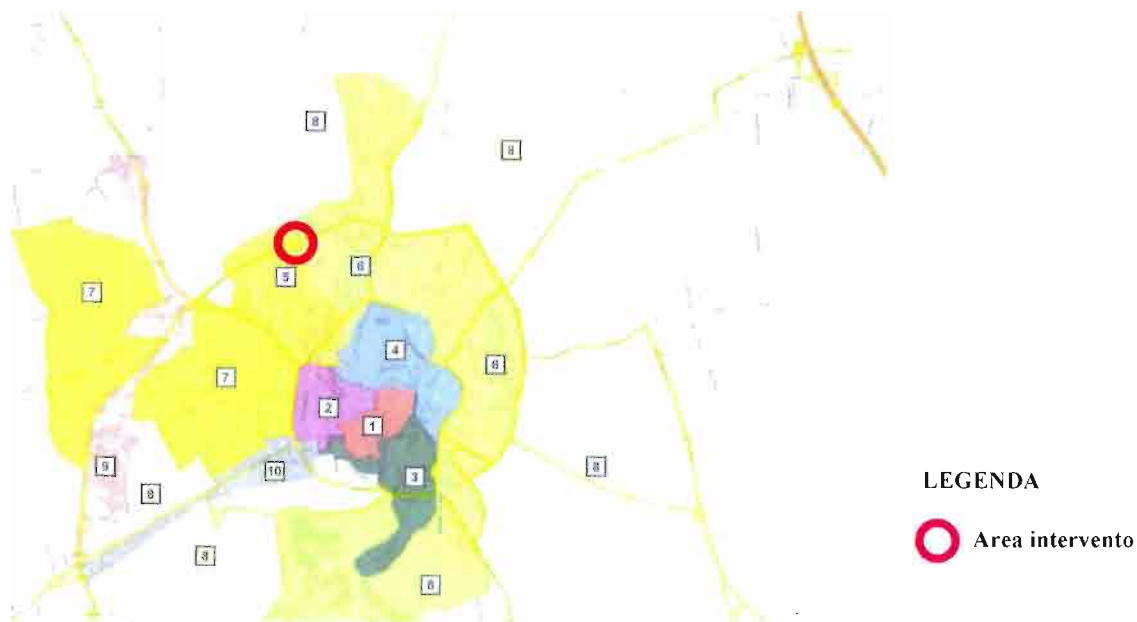
Merita un'ulteriore riflessione la quantificazione del valore unitario da impiegarsi per la determinazione dei "Ricavi di vendita attesi", per la quale si era già ritenuto doveroso riportare delle puntualizzazioni (vedi nota n. 5 pag. 10 della valutazione economica presentata in data 29 dicembre 2011), alla luce del perdurare della crisi economica che colpisce particolarmente il mercato immobiliare.

E' significativa, in questo senso, l'analisi delle valutazioni riportate dalla Borsa Immobiliare di Vicenza (ad opera della Camera di Commercio Industria-Artigianato-Agricoltura) che, già a partire dal 2008, ha registrato un costante ed evidente decremento dei valori unitari di vendita degli immobili. Si riporta di seguito la tabella riepilogativa di tali valori:

| | 1°semestre 2008 | 2°semestre 2008 | 1°semestre 2009 | 2°semestre 2009 | 1°semestre 2010 | 2°semestre 2010 | 1°semestre 2011 |
|----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Vicenza 5 - min | 2.100 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 1.950 | 1.950 | 1.925 |
| Vicenza 5 - max | 2.800 | 2.700 | 2.650 | 2.650 | 2.600 | 2.625 | 2.550 |
| Vicenza 6 - min | 1.900 | 1.800 | 1.800 | 1.800 | 1.800 | 1.800 | 1.800 |
| Vicenza 6 - max | 2.500 | 2.400 | 2.350 | 2.350 | 2.300 | 2.350 | 2.300 |

NOTE TABELLA

- min – valore minimo;
- max – valore massimo;
- i prezzi sono indicati in €/mq, riferiti ad immobili a nuovo o ristrutturato a nuovo, riguardanti singole unità abitative e non interi complessi immobiliari.



Estratto da Borsino immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza (primo semestre 2011).

Nella tabella sono stati riportati i valori delle Zone 5 e 6 poiché la superficie in parola risulta essere collocata all'interno della Zona 5 e limitrofa alla Zona 6, come si evince dall'estratto di mappa riportato.

Precisato quanto sopra, analizzato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area in parola (in termini di viabilità di accesso, di densità del tessuto edificato, di tipologie presenti e previste, di vicinanza a viabilità molto trafficate) e viste le prospettive per l'anno 2012, si ritiene corretto confermare il valore unitario adoperato nella proposta dell'11 luglio 2011.

Inoltre, si esplicita che l'attribuzione dei costi di costruzione unitari riferiti alle destinazioni residenziali derivano sia dalla consulenza con imprese costruttrici e con operatori del settore immobiliare dotati di esperienza, sia da considerazioni in merito alle caratteristiche tecniche ipotizzate per le future costruzioni.

In questo modo, si è adeguata la tabella per la "Determinazione del valore di mercato post accordo", come di seguito riportato:

Determinazione del valore di mercato post accordo

| Dati dimensionali e valutazione | |
|-------------------------------------|--------------------|
| Superficie fondiaria (Sf) area (mq) | 4.375 |
| Indice di edificabilità (mq/mq) | 1 |
| Superficie edificabile (mq) | 4.449 ¹ |

| Mix funzioni possibili ² | % | Sup. Utile (mq) | Sup. Lorda (mq) ³ |
|-------------------------------------|-----|-----------------|------------------------------|
| - residenziale | 100 | 4.449 | 5.116,35 |
| Totale | | 4.449 | 5.116,35 |

| | |
|---|--------|
| Durata totale iniziativa (anni, semestri) | 5 anni |
|---|--------|

| Ricavi di vendita attesi (euro/mq) | |
|------------------------------------|---------------|
| - residenziale | 2.000,00 |
| Totale € | 10.232.700,00 |

| Costi di costruzione edifici (euro/mq) | |
|--|--------------|
| - residenziale | 1.300,00 |
| Totale € | 6.651.255,00 |

| Costi particolari a carico del privato | Costi di eventuale bonifica a carico del privato proponente |
|---|---|
| Oneri di urbanizzazione | 134.000,00 |
| Contributo costo di costruzione | 47.000,00 |
| Profitto imprenditore | 1.023.270,00 |
| Oneri professionali per la progettazione | 665.125,5 |
| Oneri finanziari | 372.512,5 |
| Costo di realizzazione parcheggio pubblico ⁴ | / |
| Totale € | 2.241.908,00 |

| | |
|---|--------------|
| Valore unitario di mercato (euro/mq Sf) | 306,18 |
| Valore di mercato totale dell'area (euro) | 1.339.537,00 |

1 - Superficie Utile considerata data da 4.375 mq a cui sono stati aggiunti i 74 mq della cabina AIM presente, per i quali si richiede il riconoscimento e la trasformazione d'uso.

2 - L'intervento è stato ipotizzato come interamente residenziale.

3 - Per il calcolo totale dei Ricavi e dei Costi si è fatto riferimento alla Superficie Lorda, determinata dalla Superficie Utile aumentata del 15 %.

4 - A seguito incontri intercorsi, su richiesta dell'Amministrazione Comunale non si prevede la realizzazione del parcheggio pubblico.

Il Plusvalore è così calcolato:

V1 - VALORE DI MERCATO DELL'AREA POST ACCORDO = 1.339.537,00 euro

V2 - VALORE DI MERCATO DELL'AREA ANTE ACCORDO = 393.750 euro

PV - PLUSVALORE (V1-V2) = 945.787,00 euro

La percentuale del plusvalore a favore dell'Amministrazione Comunale viene così stimata (come stabilito nella delibera di G.C. n. 365 del 14 dicembre 2011):

considerando che:


- l'area in parola è posizionata internamente all'ATO 2 (valore 4);
- l'area ha una superficie pari a 4.375 mq (valore 1);
- la funzione è interamente residenziale (valore 3);
- la superficie verde è pari al 43,7% della superficie totale (valore 2);

la proposta viene valutata come "di significativa rilevanza urbana", cui corrisponde una perequazione del plusvalore a favore del Comune non inferiore al 40%.

In questo modo, il beneficio pubblico a favore del Comune di Vicenza ammonta a euro 378.314,80 (trecentosettantottotrecentoquattordici,80).

Vicenza, li 22 febbraio 2012

BMT Srl
FMF Srl



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

tra

IL COMUNE DI VICENZA

E

le ditte

- **BMT S.R.L. con sede a Vicenza viale Mazzini, 225 – CF 02337470245, amministratore unico e legale rappresentante Franceschetto Marco nato a Vicenza il 19 maggio 1968, domiciliato per la carica a Vicenza, viale Mazzini, 225.**
- **FMF SRL, con sede a Vicenza via del Commercio, 56 – CF 02263730240, legale rappresentante Franceschetto Silvano nato a Vicenza il 4 settembre 1934, residente a Vicenza Via Calderari, 14.**

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

le ditte

- **BMT S.R.L. con sede a Vicenza viale Mazzini, 225 – CF 02337470245, amministratore unico e legale rappresentante Franceschetto Marco nato a Vicenza il 19 maggio 1968, domiciliato per la carica a Vicenza, viale Mazzini, 225.**
- **FMF SRL, con sede a Vicenza via del Commercio, 56 – CF 02263730240, legale rappresentante Franceschetto Silvano nato a Vicenza il 4 settembre 1934, residente a Vicenza Via Calderari, 14.**

in qualità di proprietarie degli immobili di seguito descritti, di qui in avanti indicate 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 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 la Ditta ha presentato in data 11 luglio 2011 una proposta di progetto qualificata di rilevante interesse pubblico affinché venga assunta nel PI del Comune;
- che la Ditta ha manifestato la disponibilità a definire con l'Amministrazione Comunale eventuali forme di accordo e/o di perequazione urbanistica;
- 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 è descritta negli elaborati allegati, che costituiscono parte integrante della stessa;
- che il rilevante interesse pubblico si sostanzia in particolar modo, nella riqualificazione di un'area, attraverso un ridisegno dell'area stessa, con funzioni compatibili con il contesto urbano in cui il comparto è inserito, e nella realizzazione di un parcheggio pubblico. La proposta prevede inoltre una perequazione, basata su negoziazione, da investire nella costruzione della città pubblica, secondo i piani e i programmi dell'Amministrazione Comunale;
- che la proposta di progetto risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- che la Ditta si farà carico di verificare la fattibilità della proposta, in sede attuativa, richiedendo/acquisendo pareri e facendo ulteriori verifiche;¹
- che la proposta di progetto non reca pregiudizio ai diritti di terzi.

VISTI

¹ Nel caso per esempio di vincoli, fasce di rispetto, particolari condizioni ambientali.

- 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 è proprietaria piena ed esclusiva degli immobili – di qui in avanti indicati come “Immobili” - siti in Comune di Vicenza aventi una superficie complessiva di circa 4.375 mq e identificata catastalmente al foglio n. 61, mapp.li n°511, 589, 586;
2. per i suddetti Immobili il PAT prevede un tessuto urbano consolidato, nel quale sono ammessi interventi di riqualificazione e riuso funzionale;
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) individuazione dell'ambito oggetto di accordo esteso alle aree circostanti significative;
 - e) descrizione e analisi:
 - della pianificazione comunale con particolare riferimento al PAT;
 - della pianificazione sovracomunale;
 - dei vincoli presenti;
 - urbanistica ed edilizia esistente e dell'intervento di progetto con la contestualizzazione con l'immediato intorno e con il contesto territoriale;
 - la tabella dei dati di progetto (superficie fondiaria, superficie utile, altezza massima, destinazioni d'uso, piani fuori terra);
 - le eventuali bonifiche dell'area saranno a carico della Ditta;
 - considerazioni circa il rispetto degli indicatori della VAS;
 - considerazioni sulla Valutazione di Incidenza Ambientale;
 - considerazioni sulla valutazione di compatibilità idraulica;
 - i costi di realizzazione degli interventi (urbanizzazioni, attuazione parcheggio pubblico, realizzazione degli edifici) distinti tra pubblici e privati;
 - la valutazione delle convenienze del programma proposto e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato;

- f) schema di assetto generale (*scheda normativa ed esemplificazione progettuale*) 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 e delle opere da realizzare e cedere – o vincolare - all'Amministrazione Comunale;
- l) gli interventi saranno attuati nei 5 anni di validità del PI;
4. che nella fase successiva, in sede di 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;
- c) a presentare la documentazione prevista per il rilascio dei permessi di costruire.
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 l'accordo mantiene la sua validità anche nel caso in cui, in sede di approvazione del PI, vengano introdotte delle lievi modifiche che, in ogni caso, non dovranno variare le caratteristiche urbanistiche generali e i contenuti economici dell'accordo stesso.

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;
- 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:

- Il Comune di Vicenza

1. ad inserire l'accordo ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 nel primo Piano degli Interventi;
2. ~~ad approvare il primo Piano degli Interventi entro il termine del 30 giugno 2012;~~
3. ad approvare il/i permesso/i di costruire riferiti all'edificazione riconosciuta alla Ditta con il presente accordo entro 4 (quattro) mesi dalla presentazione della richiesta da parte della Ditta;
4. a riconoscere i dati tecnici riportati nella Scheda Normativa;

- La Ditta:

- a) a progettare e realizzare a proprie spese il parcheggio pubblico, previsto nella "Scheda normativa", entro e non oltre 12 (dodici) mesi dall'approvazione del P.I;
- b) a stipulare a favore del Comune di Vicenza idonea polizza assicurativa a garanzia della realizzazione del parcheggio pubblico suddetto;
- c) a riconoscere al Comune, come precisato nella documentazione allegata, la perequazione nei modi concordati.

Art. 3 – Obiettivi

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

a) La Ditta:

dare attuazione alla riqualificazione dell'ambito, attraverso un intervento edilizio a carattere prevalentemente residenziale, con edifici di elevata qualità architettonica;

b) Il Comune perviene ad un duplice obiettivo:

- Riqualificare l'area, attraverso anche la realizzazione di un parcheggio pubblico;
- Realizzare la città pubblica, attraverso un coordinamento che utilizzi, valorizzandole, le risorse private.

Art. 4 – Termini per la sottoscrizione della convenzione attuativa

Entro 90 gg dall'entrata in vigore del PI la Ditta si impegna a sottoscrivere la convenzione attuativa, concordata con l'Amministrazione Comunale.

Art. 5 – Bonifiche dei suoli e degli immobili

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

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; tale permesso è subordinato 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. Dette modifiche saranno soggette ad approvazione da parte degli Uffici competenti.

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 (dodici) dalla sottoscrizione o nel caso di approvazione con modifiche che variano le caratteristiche urbanistiche generali e i contenuti economici dell'accordo stesso .

Detti contenuti si intendono inseriti nel PI all'atto di approvazione definitiva dello stesso 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

Qualsiasi controversia comunque riconducibile al presente accordo e, in particolare, alla sua interpretazione, validità, efficacia, esecuzione o risoluzione, nonché a quanto posto in essere in esecuzione dello stesso, sarà deferita in arbitrato rituale e demandata alla decisione di un collegio composto di tre arbitri, nominati uno dal Comune, uno dalla Ditta, e il terzo, con funzione di presidente, sull'accordo degli arbitri così nominati.

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

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

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

Per tutto quanto non previsto nella presente clausola compromissoria, si fa rinvio alle norme del codice di procedura civile, fermo restando che il lodo arbitrale sarà impugnabile per violazione di norma di diritto relative al merito della controversia.

La presente clausola compromissoria non sarà applicabile alle controversie che non possano essere risolte mediante arbitrato.

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

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

Vicenza, li

Il Sindaco Achille Variati

B.M.T. srl

F.M.F. srl

Dr. Proc. OTTAVIANO GIAROLO
36100 VICENZA - Via Venezia 4

49194 M2461 9 X 97

INT. FIN. VICENZA
n. 116/93 del 13-2-93

VICENZA
UFF. FISC. VICENZA

LIRMA



CESSIONE DI QUOTA

1) Con il presente atto la Società:

" F.B.T. S.R.L. "

con sede in Vicenza (VI), Viale Mazzini n. 225,

Codice Fiscale 01998820243

i s c r i t t a al Registro delle Imprese di Vicenza al

n. 22102

rappresentata nel presente atto dall'Amministratore Unico e

Legale rappresentante Signor:

- FRANCESCHETTO MARCO, nato a Vicenza (VI) il 19 maggio

1968, residente a Vicenza (VI), Contrà della Misericordia n.

46, imprenditore,

a ciò autorizzato in forza di verbale di assemblea ordinaria

dei soci in data 25 settembre 1997 che in estratto autentico

in data odierna n. 135.288 di rep. Notaio Giarolo Dott.

Ottaviano si allega sub A) al presente atto,

cede ed irrevocabilmente vende alla Società:

" BMT S.R.L. "

con sede in Vicenza (VI), Viale Mazzini n. 225,

Codice Fiscale 02337470245

i s c r i t t a al Registro delle Imprese di Vicenza al

n. 29289

rappresentata nel presente atto dall'Amministratore Unico e

e Legale rappresentante Signor:

- FRANCESCHETTO MARCO, nato a Vicenza (VI) il 19 maggio

| |
|--|
| 1968, residente a Vicenza (VI), Contrà della Misericordia n. |
| 46, imprenditore, |
| a ciò autorizzato in forza di verbale di assemblea ordinaria |
| dei soci in data 25 settembre 1997 che in estratto autentico |
| in data odierna n. 135.289 di rep. Notaio Giarolo Dott. |
| Ottaviano si allega sub B) al presente atto, |
| <u>che accetta ed acquista</u> |
| la quota di una metà e comunque ogni diritto di qualsiasi |
| natura ed entità spettante alla cedente sui seguenti beni: |
| IN COMUNE DI VICENZA |
| Catasto Terreni - foglio 61 (sessantuno) |
| m.n. 500 di Ha: 0.01.43 RDL. 1.930 RAL. 1.215 |
| (ex 170/b) |
| m.n. 511 di Ha: 0.21.77 RDL. 29.390 RAL. 18.505 |
| (ex 499/a) |
| m.n. 512 di Ha: 0.00.78 RDL. 1.053 RAL. 663 |
| (ex 499/b) |
| m.n. 501 di Ha: 0.07.01 RDL. 9.464 RAL. 5.959 |
| (ex 170/c) |
| m.n. 515 di Ha: 0.01.42 RDL. 1.917 RAL. 1.207 |
| (ex 502/a) |
| m.n. 516 di Ha: 0.01.31 RDL. 1.768 RAL. 1.113 |
| (ex 502/b) |
| m.n. 513 di Ha: 0.14.66 RDL. 19.791 RAL. 12.461 |
| (ex 503/a) |

m.n. 529 di Ha: 0.03.20 RDL. 4.320 RAL. 2.720

(ex 514/a)

m.n. 530 di Ha: 0.00.03 RDL. 41 RAL. 26

(ex 514/b)

m.n. 504 di Ha: 0.07.77 RDL. 10.489 RAL. 6.604

(ex 171/b)

m.n. 505 di Ha: 0.11.65 RDL. 11.650 RAL. 8.738

(ex 349/a)

m.n. 523 di Ha: 0.01.36 RDL. 1.360 RAL. 1.020

(ex 506/a)

m.n. 524 di Ha: 0.00.23 RDL. 230 RAL. 172

(ex 506/b)

m.n. 525 di Ha: 0.00.06 RDL. 60 RAL. 45

(ex 506/c)

Totali Ha: 0.72.68 RDL. 93.463 RAL. 60.448

(sono ettari zero, are settantadue e centiare sessantotto)

2) FRAZIONAMENTO:

Il terreno è stato frazionato come risulta da tipi redatti dal Geom. Giorgio Fiori, ed approvati dall'U.T.E. di Vicenza rispettivamente in data 8 maggio 1996 n. 2480, 7 ottobre 1996 n. 5259 e 4 dicembre 1996 n. 6453 che riconvalidati in data 6 ottobre 1997 si allegano sub C), D) e E) al presente atto.

3) CONFINI:

Il terreno suddetto confina con:

m.n.ri 458 - 439 - 348 - 271 - 270 - 507 - 510 - 509 - limi-
te di foglio - 235 - V.le Dal Verme - m.n. 257 - Via Dai Mo-
lin - - m.n.ri 240 - 172 - 459
salvo altri e più esatti e precisi.

4) GARANZIE DI LEGGE:

Garantisce la società cedente la piena e legittima proprietà
e libertà della quota di terreno ceduta, libera da ipoteche
ed altri oneri e pesi.

5) PREZZO:

La presente cessione viene stipulata per il prezzo di Lire
252.935.000 (duecentocinquantaduemilioni novacentotrentacin-
quemila)

somma che la società cedente dichiara di aver già ricevuto
prima d'ora dalla società cessionaria alla quale rilascia
ampia e finale quietanza di pieno saldo con rinuncia all'i-
poteca legale.

6) PROPRIETA' E POSSESSO:

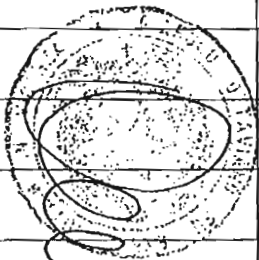
La proprietà ed il possesso di fatto e di diritto si trasfe-
riscono fin da questo momento a tutti gli effetti utili ed
onerosi.

I beni vengono ceduti nelle condizioni di stato ed essere in
cui attualmente si trovano, con ogni inerente diritto ed o-
nere, azione e ragione, adiacenza, pertinenza ed accessione,
servitù attiva e passiva.

7) SPESE E TASSE:



M. M. M.



M. M. M.

49195 2261 9 X 57

☆20000 ☆

INT. FIN. VICENZA
V 118/93 del 13-2-93

VICENZA
UFF. TRAC.
VICENZA

LIRMA

MINISTERO FINANZE

Spese e tasse dell'atto presente, inerenti e conseguenti, vengono assunte dalla parte cessionaria.

8) A' sensi dell'art. 18 l. 28.2.1985 n.47 il Signor FRANCE-SCHETTO MARCO, quale rappresentante della società vendittrice, dichiara che il terreno suddetto ha la destinazione urbanistica risultante dal certificato rilasciato dal Comune di Vicenza in data 31 gennaio 1997 che si allega sub F) al presente atto.

Dichiara inoltre la ditta alienante che dalla data del rilascio del suddetto Certificato non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

9) PROVENIENZA

La quota di terreno suddetta pervenne alla società cedente in forza di atto di compravendita in data 20 giugno 1991 n. 82.925 di rep. Notaio Giarolo Dott. Ottaviano registrato a Vicenza l'1 luglio 1991 al n. 1442 Privati.

10) AI FINI FISCALI:

Il presente atto va soggetto ad I.V.A.

Franceschetto Marco

N. 135290 di rep.

AUTENTICA DI FIRMA

Certifico io sottoscritto Dott. Proc. OTTAVIANO GIAROLO Notaio residente a Vicenza ed iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa che, previa rinuncia all'assistenza dei testi, fatta

col mio consenso, il Signor:

FRANCESCHETTO MARCO, nato a Vicenza (VI) il 19 maggio 1968,
residente a Vicenza (VI), Contrà della Misericordia n. 46,
imprenditore,

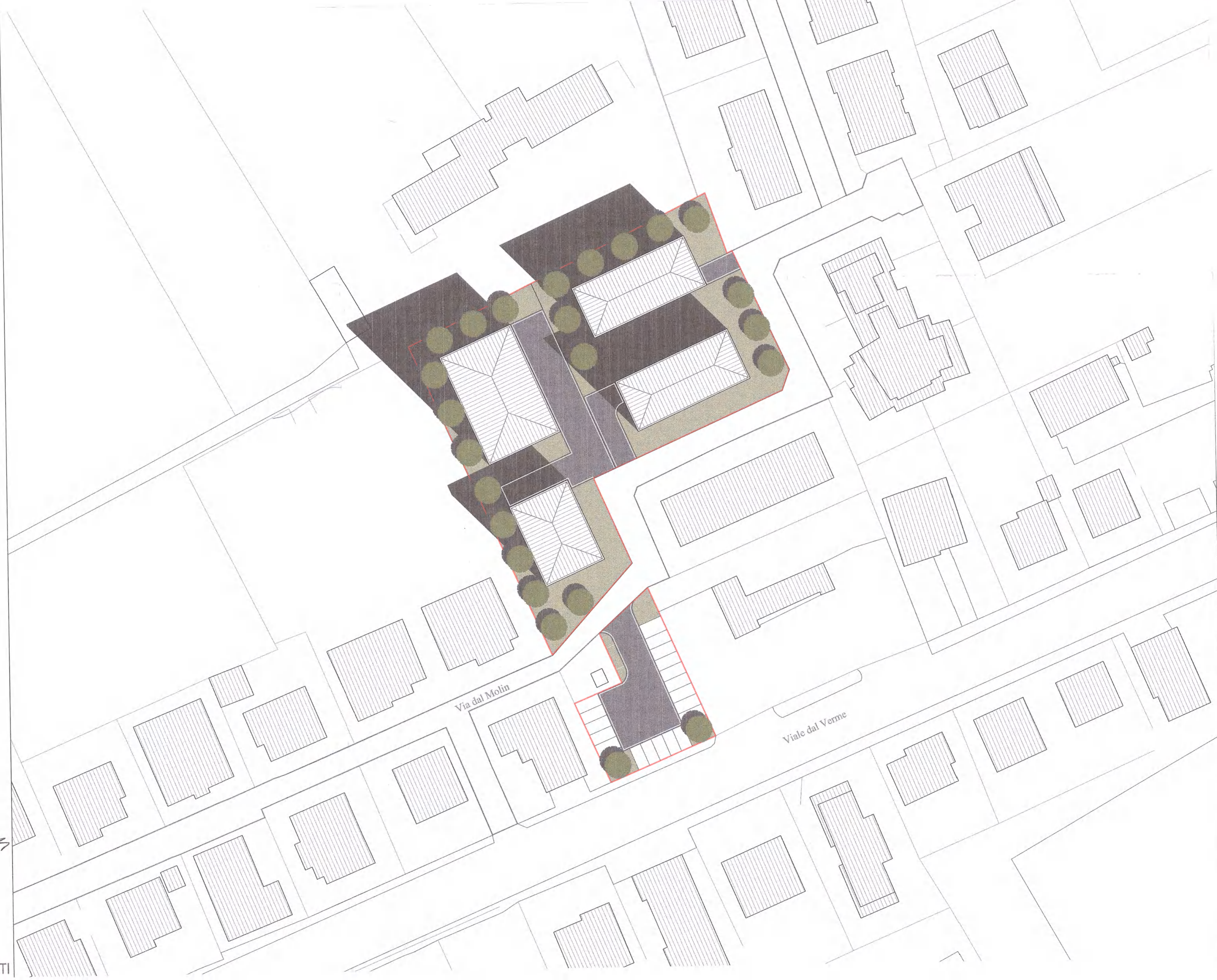
della cui identità personale, nonché capacità e poteri, io
Notaio sono certo, ha firmato l'atto che precede in mia pre-
senza e vista, in calce e a margine nei fogli intermedi.

Vicenza - Via Vescovado n. 4, li 9 (nove) ottobre 1997 (mil-
lenovecentonovantasette)

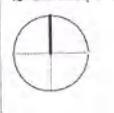


LEGENDA

Superficie fondiaria
Altezza massima edifici = 15 mt



ESEMPLIFICAZIONE
PROGETTUALE
SCALA 1:500



COMUNE DI VICENZA

BMT srl
FMF srl

PROPOSTA PROGETTUALE PER
IL PIANO DEGLI INTERVENTI

Ottobre 2011 PGM 73353/14 2/2

