

OTTOBRE 2011

PROPOSTA PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI

RELAZIONE INTEGRATIVA ALLO SCHEMA DI ACCORDO

Proprietà:

Brun srl

Arch. Franco Zanella

Arch. Lorella Bressanello



AUXO ASSOCIATI

Sommario

PREMESSA.....3

 Estratto di mappa catastale3

 Atto di proprietà4

STRUMENTI URBANISTICI8

 Variante tecnica al P.R.G. approvata8

 Piano di Assetto del Territorio9

 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale9

 Carta delle Invarianti.....10

 Carta delle Fragilità11

 Carta delle Trasformabilità12

ORTOFOTO.....13

PROPOSTA PEREQUATIVA.....14

PREMESSA

La ditta Brun srl è proprietaria di un comparto immobiliare sito a Vicenza in Viale della Pace e censito catastalmente al fg. 9 mappale 123.

Estratto di mappa catastale

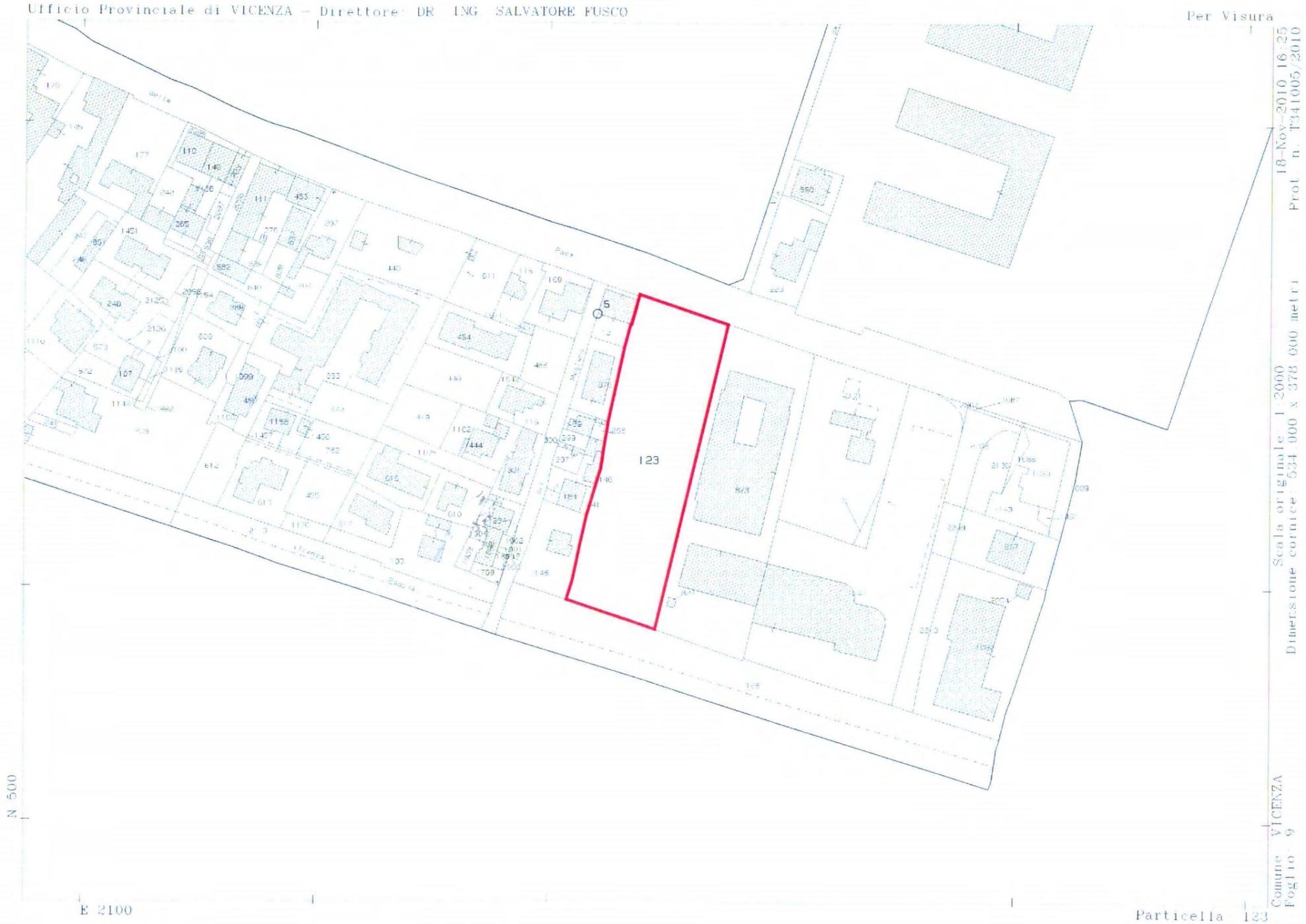


Figura 1 – Estratto planimetria catastale – foglio 9 mappale 123 (scala 1:2000)

Atto di proprietà

Repertorio n. 49.433

Raccolta n. 11.154

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANAL'anno duemilanove, il giorno venti
del mese di gennaio (20.01.2009)

In Creazzo, Via Ponte Storto 16, S.S. 11,

Avanti a me Dott. Avv. Franco Golin, notaio in Lonigo, con
studio in Via Pontedera 21, iscritto al Collegio Notarile dei
Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa, sono
presenti i signori:Parte venditrice:PONTAROLLO ANTONIA (detta talora Antonia Lidia), nata a
Valstagna (Vi) il 15 aprile 1924 e residente a Vicenza (Vi)
Viale della Pace n. 230, C.F. PNT NNL 24D55 L650K, che
dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei
beni, con il consenso del signor Zanetti Adelino, nato a
Marostica (Vi) il 16 marzo 1921, residente a Vicenza (Vi),
Viale della Pace n. 230, C.F. ZNT DLN 21C16 E970A, che
dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei
beni,Parte acquirente:"BRUN S.R.L. società unipersonale" con sede in Vicenza, Via
del Commercio n. 56, capitale sociale di Euro 10.000,00
(diecimila virgola zero zero) interamente versato, Codice
Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Vicenza
03514650245, iscritta alla C.C.I.A.A. di Vicenza al n. 331494
R.E.A., rappresentata dall'Amministratore Unico e legale
rappresentante, signor: FRANCESCHETTO BRUNO, nato a Longare
(VI) il 14 novembre 1932, domiciliato per la carica presso la
sede sociale, giusta vigenti poteri statutari;
della cui identità personale io notaio sono certo.

Detti comparenti convengono e stipulano quanto segue.

La signora Pontarollo Antonia, con il consenso del signor
Zanetti Adelino, per quanto possa occorrere, vende e
trasferisce con effetto immediato alla società "BRUN S.R.L.
società unipersonale" che, come sopra rappresentata, accetta
ed acquista la piena ed esclusiva proprietà - e comunque tutti
i diritti alla parte cedente spettante (trattasi dell'intera
proprietà immobiliare dei signori Pontarollo Antonia e Zanetti
Adelino in Vicenza, Viale della Pace), descritti catastalmente
come segue:Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati,
foglio 9 (nove), particelle numero:- 459 (quattrocentocinquantanove) sub 1 (uno), Viale della
Pace n. 176/C, p. S1-1, Cat. A/7, Cl. 3, vani 15 (quindici),

RCE 2788,87,

- 459 (quattrocentocinquantanove) sub 2 (due), Viale della
Pace n. 1 p. T, Cat. C/6, Cl. 6, mq. 35 (trentacinque), RCE
169,91,- 460 (quattrocentosessanta) sub 2 (due), Viale della Pace n.
17 p. T, Cat. A/3, Cl. 6, vani 5 (cinque), RCE 464,81,- 460 (quattrocentosessanta) sub 1 (uno), Viale della Pace n.
176 p. T, Cat. D/1, RCE 4544,82,- 461 (quattrocentosessantuno), Viale della Pace n. 176/B p.
T, Cat. D/1.Trattasi di fabbricati urbani da terra a cielo con tutta
l'area urbana di pertinenza sottostante e circostante sita in
Vicenza Viale della Pace n. 230 insistente sull'area al
Foglio 9 mapp. 123-125 e Sez. B, Foglio II°, mapp. 459 461
e 460 con annesso terreno di pertinenza che la parte
venditrice garantisce essere di mq. 5400(cinquemilaquattrocento) reali e classificato nell'attuale
P.R.G. del Comune di Vicenza Zona A/C ossia artigianale di
completamento, come da Certificato di Destinazione Urbanistica
rilasciato dal Comune di Vicenza in data 20 marzo 2008 prot.
n. 16024/2008 che si allega al presente atto sotto la lettera
A), previa dispensa dalla lettura datami dai comparenti
concordi; la parte venditrice dichiara che dalla data del
rilascio non sono mutati gli strumenti urbanistici della zona
e comunque tutto quanto di proprietà dei signori Pontarollo e
Zanetti in Vicenza, Viale della Pace.Il tutto posto fra confini in senso N.E.S.O.: Viale della
Pace, proprietà già Portorico, linea ferroviaria, proprietà di
terzi, salvo i più precisi.Sono inoltre comprese le quote di comproprietà sulle parti
comuni degli interi fabbricati, per destinazione o per Legge,
ai sensi degli art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

PATTI e CONDIZIONI

Art. 1) La vendita viene fatta ed accettata nello stato di
vetustà e di diritto in cui i fabbricati e gli impianti
attualmente si trovano, con tutti gli inerenti diritti,
azioni, ragioni, servitù attive e passive, accessioni e
pertinenze, con immissione della parte acquirente nella
proprietà e nel possesso degli immobili così come dalla parte
cedente attualmente goduti.Art. 2) Il prezzo della presente vendita viene convenuto in
complessivi EURO 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero).Le parti convengono che il pagamento del prezzo avvenga
secondo le seguenti modalità:

quanto ad EURO 750.000,00 (settecentocinquantamila virgola

Reg. 09/02/2009
n° 22 abbi. Pubb.
E SOP. 16
Ag. ENTRATE Vi 2

zero zero) già pagati prima d'ora e per i quali la parte venditrice rilascia corrispondente quietanza; quanto ad EURO 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero) verranno corrisposti senza interessi al momento della effettiva liberazione della parte abitativa insistente sul foglio 9 (nove) mappale numero 459 (quattrocentocinquantanove) e costituita da: fabbricato residenziale a due livelli fuori terra e piano seminterrato con piccola porzione di terreno di pertinenza di larghezza pari a circa metri lineari 4 (quattro) dai muri perimetrali, tutto attorno al fabbricato. I signori Pontarollo Antonia e Zanetti Adelino autorizzano fin d'ora la parte acquirente a delimitare tale piccola porzione di terreno con una recinzione di rete plastificata. L'accesso pedonale all'unità abitativa è quello attualmente esistente utilizzato dai suddetti signori al numero civico 230 di Viale della Pace limitatamente al vialetto. L'accesso carraio è quello attualmente esistente al numero civico 228 di Viale della Pace fino al tratto di strada che porta al garage dell'unità abitativa. Relativamente all'unità abitativa come sopra individuata viene stipulato in data odierna contratto di comodato gratuito che qui si riporta:

"La parte proprietaria acquirente dà e concede a titolo di comodato gratuito ai signori Pontarollo Antonia e Zanetti Adelino che accettano a tale titolo la parte abitativa insistente sul foglio 9 (nove) mappale numero 459 (quattrocentocinquantanove) e costituita da: fabbricato residenziale a due livelli fuori terra e piano seminterrato con piccola porzione di terreno di pertinenza di larghezza pari a circa metri lineari 4 (quattro) dai muri perimetrali, tutto attorno al fabbricato. I signori Pontarollo Antonia e Zanetti Adelino autorizzano fin d'ora la parte acquirente a delimitare tale piccola porzione di terreno con una recinzione di rete plastificata. L'accesso pedonale all'unità abitativa è quello attualmente esistente utilizzato dai suddetti signori al numero civico 230 di Viale della Pace limitatamente al vialetto. L'accesso carraio è quello attualmente esistente al numero civico 228 di Viale della Pace fino al tratto di strada che porta al garage dell'unità abitativa.

La durata del presente comodato è fissata sino al decesso di entrambi i comodatari.

La parte comodataria si impegna a tenere i locali in buono stato, secondo le consuetudini locali e secondo la diligenza del buon padre di famiglia, e a servirsene esclusivamente per l'uso abitativo degli stessi signori Pontarollo Antonia e Zanetti Adelino.

E' espressamente vietato alla parte comodataria di concedere a qualsiasi titolo a terzi il godimento dell'immobile, anche parzialmente e temporaneamente.

Le parti convengono che ogni onere conseguente alla disponibilità del bene venga sostenuto esclusivamente dalla parte comodataria ed in particolare per quanto concerne l'imposta ICI che verrà corrisposta brevi manu e a semplice presentazione della documentazione giustificativa, così come la manutenzione ordinaria e gli interventi di tipo straordinario o contribuiti strutturali siano esclusivamente a carico della parte comodataria. La parte comodataria esonera la parte comodante da qualsiasi responsabilità a norma dell'art. 1812 del C.C."

I signori Pontarollo Antonia e Zanetti Adelino per sé, eredi e aventi causa si obbligano al rilascio totale e completo da persone o cose anche interposte dei locali sopra indicati entro giorni 30 (trenta) dall'evento conclusivo del rapporto, ovvero dal rilascio volontario dei locali da parte dei comodatari signori Zanetti e Pontarollo.

In caso di inadempienza la somma ancora dovuta sarà incamerata dalla parte acquirente a titolo di penale con conseguente estinzione della fidejussione di seguito indicata.

La parte acquirente si obbliga a consegnare alla parte venditrice a garanzia del pagamento del saldo del corrispettivo fidejussione rilasciata da primario istituto o compagnia bancaria o assicurativa e con obbligo di sostituzione o rinnovo in caso di decorso del termine massimo di garanzia.

La parte venditrice dichiara di rinunciare all'iscrizione dell'ipoteca legale sull'intero prezzo.

Ai sensi e per gli effetti del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, art. 35 - comma 22, le parti, da me ammonite sulle conseguenze penali in caso di dichiarazioni false o reticenti previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto mediante assegni bancari e precisamente assegno bancario nr. 2004779746-08 in data 1 febbraio 2007 tratto su Unicredit Banca S.p.a. filiale di Torino Via Arsenale 21 di EURO 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) e n. 2005668351-11 tratto su UNICREDIT BANCA SPA DI TORINO filiale di Via Arsenale 21, di EURO 100.000,00 (centomila virgola zero zero), assegno bancario non trasferibile tratto su Unicredit PB filiale di Torino Via

Arsenale 21 n. 2005668360-07 di EURO 310.000,00 (trecentodiecimila virgola zero zero) in data 4 gennaio 2008, assegno bancario non trasferibile tratto su Banco di Brescia filiale di Vicenza, Viale S. Lazzaro 179 n. 1.611.713.094-04 di EURO 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero) in data 4 gennaio 2008 e tratto su Unicredit PB - Filiale di Torino, via dell'Arsenale n. 21, n. 2006329221 00 di EURO 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) in data 10 aprile 2008 e n. 2006329240 06 di EURO 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) in data odierna tutti intestati a Zanetti Adelino e Pontarollo Antonia.

Le parti, previamente ammonite da me notaio sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano di non essersi avvalse dell'intervento di intermediari.

Art. 3) La parte venditrice garantisce la piena e legittima proprietà e disponibilità degli immobili venduti che dichiara liberi da ipoteche, privilegi anche fiscali, servitù passive, apparenti e non apparenti, anche di elettrodotto, gasdotto, linee alta tensione, sia interrate che aeree ad eccezione di una cabina di trasformazione elettrica AIM insistente sul foglio 9 (nove) mappale numero 461 (quattrocentosessantuno) che la parte venditrice garantisce essere attiva, trascrizioni pregiudizievoli, controversie in corso, vincoli ed oneri in genere e da diritti di prelazione e promette altresì le garanzie di legge per qualsiasi caso di molestia ed evizione. In particolare la parte venditrice garantisce che non esistono imposte arretrate insolute, essendo in regola con il pagamento dei tributi e contributi erariali, provinciali e comunali ed altri afferenti l'immobile e, comunque, aventi privilegio sullo stesso, obbligandosi espressamente a tenere indenne la parte acquirente da ogni richiesta o molestia che dovesse avere in relazione al soddisfacimento di ogni onere sorto prima d'oggi.

La parte venditrice dichiara che i beni in oggetto non sono soggetti ad alcun vincolo ai sensi e per gli effetti del Codice dei Beni Culturali (D.L.vo 22 gennaio 2004 n. 42).

Art. 4) La società acquirente ha facoltà di fare atto di compravendita o di eventuale rettifica anche unilaterale se del caso anche per omessi e/o errori catastali dovesse mancare qualche particella e/o subalterno alla presente vendita.

Art. 5) Il presente contratto è atto definitivo di adempimento

del contratto preliminare stipulato in data 17 maggio 2007 n. 45873/9073 di mio repertorio/raccolta, registrato a Vicenza il 18 maggio 2007 al n. 2646 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 21 maggio 2007 ai numeri 13525/8035, in particolare per quanto attiene ai punti 9 e 12 del suddetto.

Le parti fanno riferimento alle copia degli estratti di mappa, degli elaborati planimetrici e delle planimetrie descrittive degli immobili in oggetto e della perizia di stima allegati al detto preliminare rispettivamente sotto le lettere B), C), D), E), F), G), H), I), L) ed M) e P), previa dispensa dalla lettura e descrizione datami dalle parti concordi, copia degli estratti di mappa, degli elaborati planimetrici e delle planimetrie descrittive degli immobili in oggetto alle quale le parti fanno riferimento per l'esatta identificazione, ubicazione consistenza e confini di quanto in oggetto, pur se la descrizione catastale fosse erronea od incompleta.

Art. 6) Provenienza: atto di compravendita del 15 marzo 1952 n. 15549 di rep. del Notaio Dott. Mario Boschetti trascritto a Vicenza l'1 aprile 1952 ai numeri 1535/1418.

Art. 7) Dichiarazioni urbanistiche. La signora Pontarollo Antonia previamente ammonita da me notaio sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, dichiara che i fabbricati in oggetto sono stati iniziati prima del primo settembre 1967 e che successivamente non sono state eseguite opere o apportate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi e che non sono stati irrogati provvedimenti sanzionatori.

La parte venditrice garantisce pertanto la libera commerciabilità delle unità immobiliari oggetto del presente atto.

Art. 8) CERTIFICAZIONE ENERGETICA: la parte venditrice dichiara che in relazione al disposto dell'art. 6 D.lgs. 192/2005 e s.m.i. allega al presente atto sotto la lettera B), previa dispensa dalla lettura datami dai comparenti concordi, l'attestato di qualificazione energetica previsto in sostituzione dall'art. 11 D.Lgs. 192/2006.

Art. 9) Garanzia per gli impianti (D.M. 37/2008).

Ai sensi dell'art. 13 del d.m. 22 gennaio 2008, n. 37, la parte venditrice garantisce la conformità degli impianti sussistenti nella consistenza immobiliare oggetto del presente atto alla vigente normativa in materia di sicurezza.

Le parti, di comune accordo tra loro, convengono di non allegare al presente atto alcuna dichiarazione di conformità

di cui all'art.7 del citato d.m. 37/2008. (oppure: la dichiarazione di rispondenza di cui all'art. 7, comma 6, del citato d.m. 37/2008.)

Art. 10) Le spese e le tasse annesse e dipendenti del presente atto sono a carico della parte acquirente.

NOTA PER L'AGENZIA DELLE ENTRATE.

Si chiede l'agevolazione per imposte di registro, di trascrizione, catastali (tre fisse) come previsto dall'art. 5 comma 1 della legge 22 aprile 1982 n. 168 articolo 27 e seguenti della legge 5 agosto 1978 n. 457.

Di questo atto, scritto da me e da persona di mia fiducia su due per cinque facciate e sin qui della sesta, ho dato lettura ai componenti che lo approvano. Si sottoscrive alle ore dieci e minuti quarantacinque.

f.to Zanetti Adelino

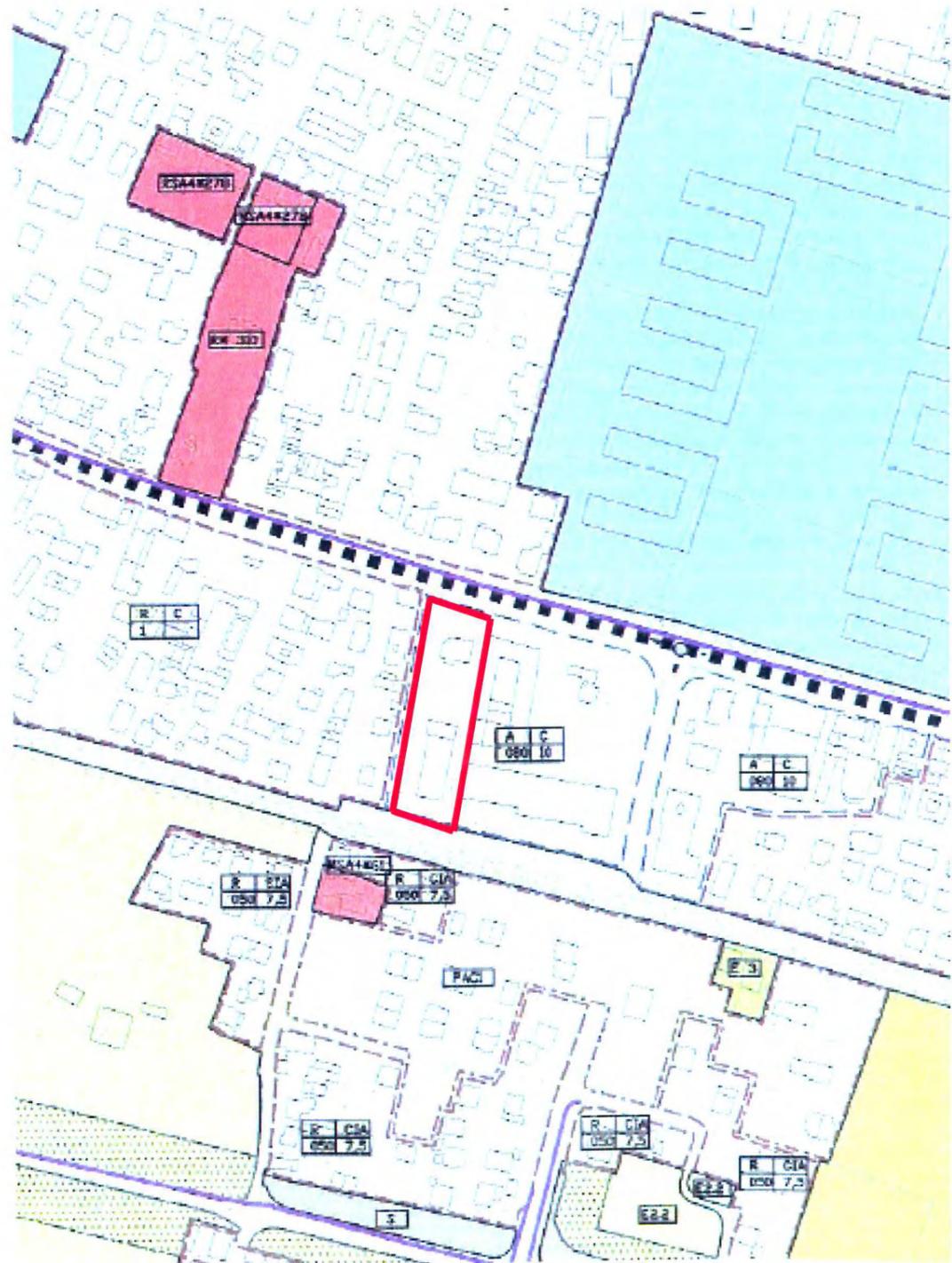
Pontarolo Antonia Lidia

Bruno Franceschetto

f.to Franco Golin notaio - sigillo -

STRUMENTI URBANISTICI

Variante tecnica al P.R.G. approvata



Dall'estratto della Variante tecnica al P.R.G. si evince che l'area in oggetto è classificata come "area di completamento artigianale", inserita all'interno di un ampio tessuto urbano consolidato. Tale tessuto presenta caratteri prevalentemente residenziali e commerciali tali da rendere incongrua la presenza di attività produttive al suo interno. L'attività artigianale in parola è sorta, come visto in precedenza, a seguito dell'attuazione del P.E.E.P. realizzato per consentire lo sviluppo di questa porzione di città. La prerogativa di far convivere attività produttive con le residenze viene oggi a mancare, ritenendo corretta una sua rilocalizzazione all'esterno del tessuto residenziale, in aree più consone per questa funzione e favorendo una saturazione residenziale di quei "vuoti urbani" che si possono prestare alla trasformazione. Nell'ottica di densificazione e completamento della città l'area interessata, ad oggi dismessa, ricopre quindi un ruolo fondamentale. Non più la scorretta pratica dello *sprawl* edilizio nei contesti rurali bensì una pianificazione della città attenta al riuso che operi con l'obiettivo della trasformazione delle aree dismesse utilizzando spazi già presenti all'interno del contesto urbano.

Si evidenzia inoltre come Viale della Pace sia classificato dal P.R.G. come spazi aperti SP5-bis, quindi aree in cui "vi sono consentiti - previo PUA - la piantumazione di essenze arboree, la sistemazione di marciapiedi e di piste ciclabili, la posa in opera di piloni di sostegno, di cartelli e di insegne, anche luminose, la pavimentazione di slarghi, la collocazione di edicole, la individuazione di piazzole per il parcheggio. In sede di PUA sono consentiti una diversa coloritura degli edifici prospicienti e nuove sistemazioni tipologiche delle facciate dei fabbricati prospicienti" (art. 30 comma 7 N.T.A. del P.R.G.). Tale classificazione è ancora di più una prova dell'esigenza di creare, anche per questa parte di città, spazi di carattere tipicamente residenziale (per il ritrovo della cittadinanza) con funzioni compatibili con tale destinazione, in cui il produttivo non trova ragione di essere.

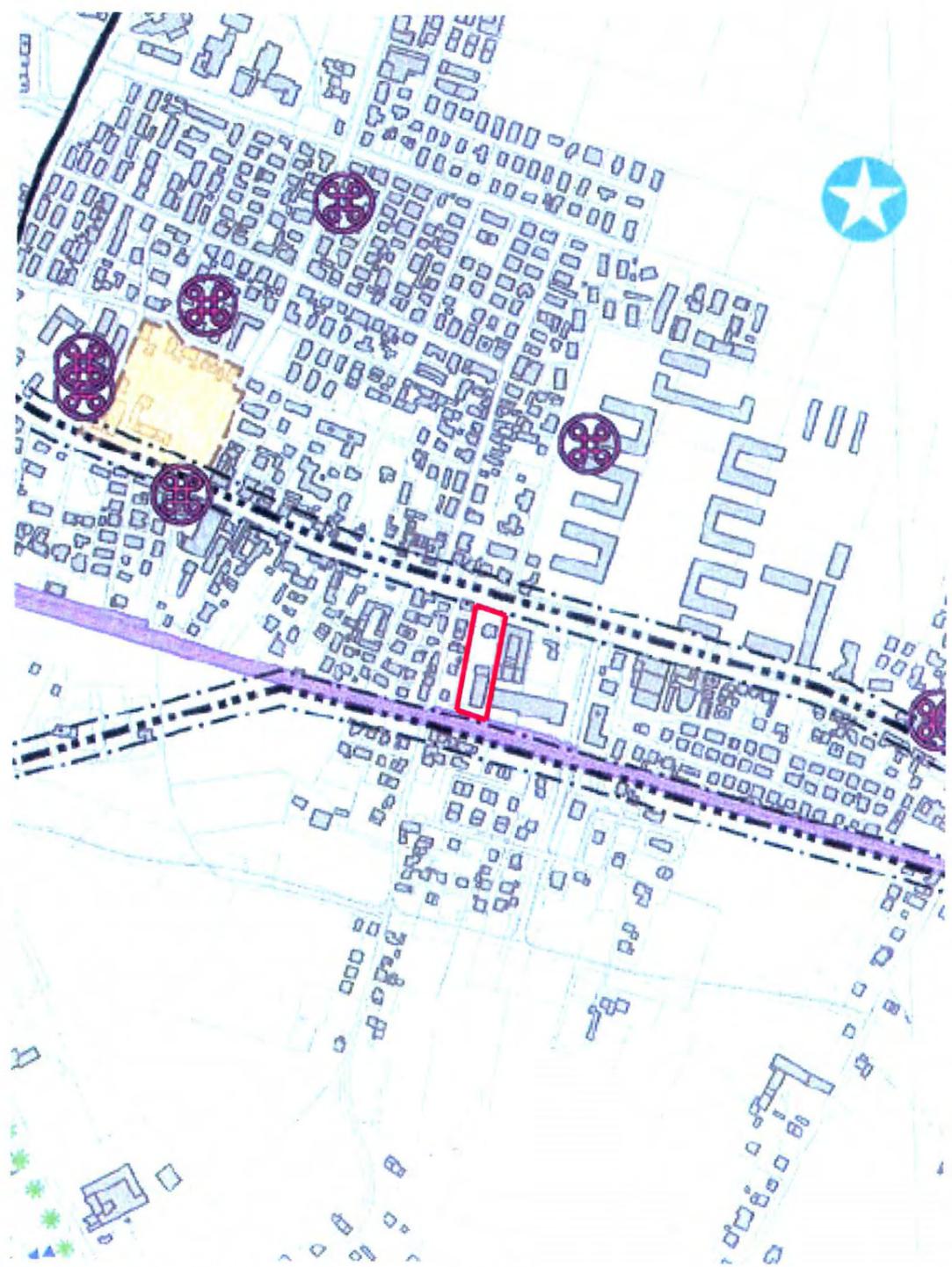
L'intervento proposto prevede pertanto un ridisegno dell'area attraverso anche un riuso con funzioni compatibili con il contesto urbano in cui il comparto è inserito.

- RSA4 n° - Beni storico architettonici
 - R2 n° - Zona a verde privato
 - Zona residenziale e mista esistente e di completamento (R/C - R/C' - R/A/C - R/D/C - R/CIA) art. 30 N.T.A.
 - Ambito soggetto a P.I. R.U.F.A. art. 38 N.T.A.
 - Zona residenziale e mista di espansione (R/E - R/A/E) art. 38 N.T.A.
 - Area Speciale n° art. 10 N.T.A.
 - Area soggetta a P.U.A. nell'ambito delle frazioni n° art. 41 N.T.A.
 - Ambito soggetto a Piano Particolareggiato n° art. 42 N.T.A.
 - Artigianali e Industriali esistenti e di completamento (A/C - A/PEC - I/C - I/bis - I Speciale) art. 48 N.T.A.
 - E2.2 art. 17.05 N.T.A.
 - E3 art. 17.05 N.T.A.
 - SP1 - Zona per l'istruzione
 - F3 ter - Zona a servizio della Caserma Ederle
 - Piste ciclabili art. 38.1.7A
 - Zona ferroviaria art. 40 N.T.A.
 - SP5 bis - Spazi aperti
- Area in oggetto

Figura 2 - Estratto PRG vigente (scala 1:5.000)

Piano di Assetto del Territorio

Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale



Come si evince dalla tavola 1 del P.A.T. non vi sono vincoli direttamente interessanti l'area in oggetto. I tracciati degli acquedotti non comunali e il tracciato della ferrovia, individuati nelle vicinanze, non pregiudicano la trasformazione dell'area. La progettazione porrà peraltro particolare attenzione alla posizione dei volumi (nel rispetto dei limiti di distanza posti dalla normativa vigente – DPR 753/80) e all'inserimento di elementi (piantumazioni, siepi, muri, pannelli) per mitigare l'impatto della linea FF.SS. sulle possibili nuove abitazioni.

accettare dire!

-  Ferrovia
-  Acquedotti non comunali
-  Impianti di comunicazione elettronica
-  Area in oggetto

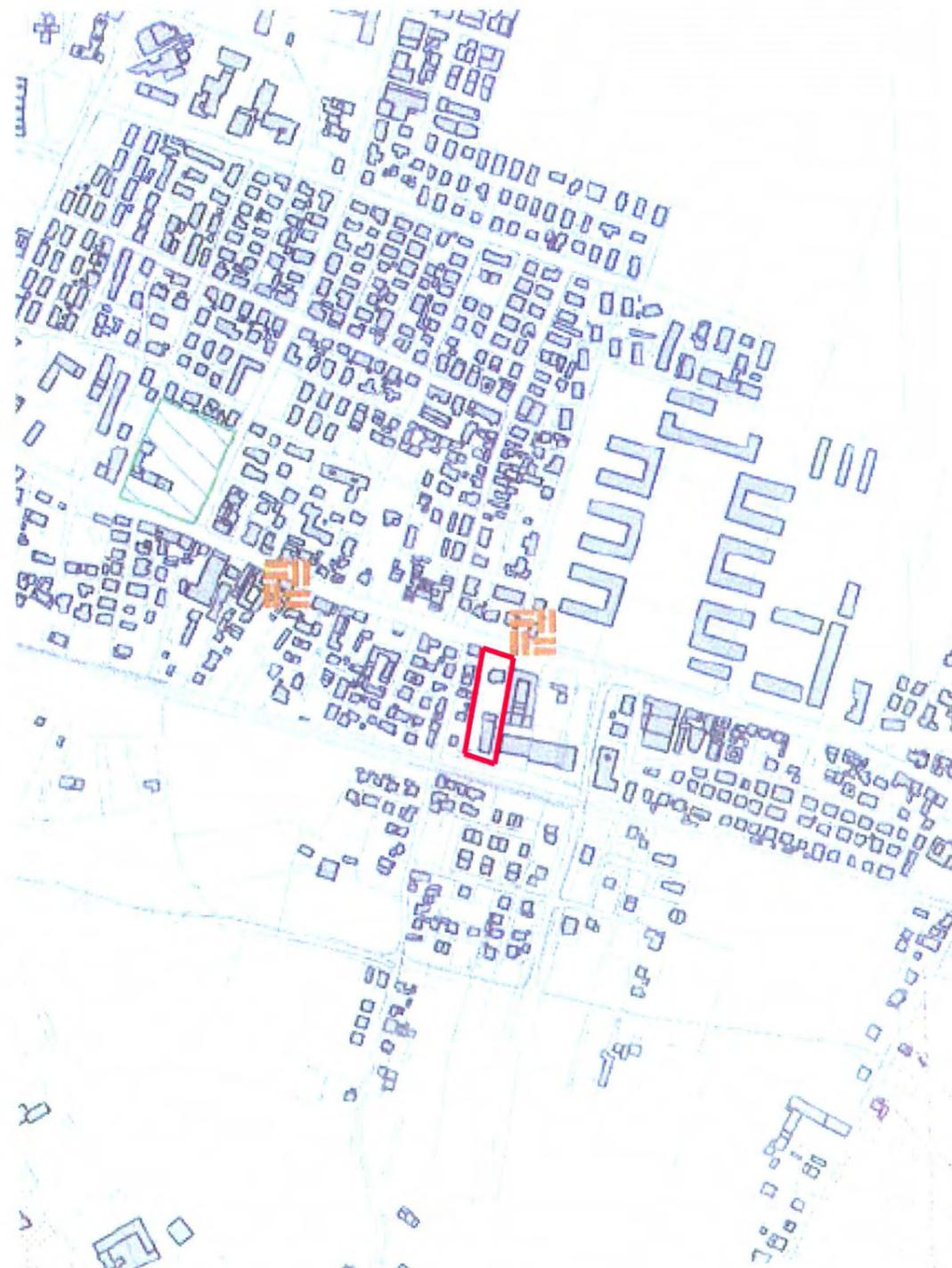
Figura 3 - Estratto PAT approvato Tavola 1 (scala 1:10.000)

Brun sr

Carta delle Invarianti

Come si evince dalla Tavola delle Invarianti non vi sono, all'interno del contesto considerato, invarianti di valenza naturale, paesaggistica o monumentale ritenute dal P.A.T. meritorie di particolare tutela, quindi tali da pregiudicare la modifica dell'area.

Si sottolinea inoltre che l'intervento proposto andrà a migliorare lo stato dei luoghi, eliminando gli edifici dismessi e producendo pertanto delle esternalità positive nei confronti del contesto urbano.



-  Area in oggetto
-  Edificio Liberty

Figura 4 - Estratto PAT approvato Tavola 2 (scala 1:10.000)

Carta delle Fragilità

L'intervento si inserisce all'interno di un terreno considerato dal P.A.T. "Area idonea". In tali aree, per riconosciuti caratteri geologici e idrogeologici dei terreni, non vi è alcun limite all'edificabilità.



-  Area in oggetto
-  Compatibilità geologica: aree idonee

Figura 5 - Estratto PAT approvato Tavola 3 (scala 1:10.000)

Carta delle Trasformabilità



Le informazioni ricavate dalla carta delle trasformabilità del P.A.T. mostrano in modo evidente come la superficie in oggetto sia effettivamente inserita in un ampio tessuto urbano consolidato. All'interno di questo tessuto, essendo già densamente edificato, non vi sono previsioni di nuove aree di espansione, ma sono permessi gli interventi "per l'attuazione degli interventi di riqualificazione e ristrutturazione anche mediante la determinazione di crediti edilizi" (art. 24 N.T.A. del P.A.T.).

Inoltre, la previsione del nuovo "sistema di trasporto in sede riservata" lungo viale della Pace può essere letta come una risposta alla necessità di avvicinare le abitazioni alle reti dei trasporti pubblici. L'intervento proposto è conforme a questa necessità, contribuendo a perseguire l'obiettivo posto dal P.A.T. per il tessuto consolidato di "riduzione dei tempi di percorrenza per la fruizione dei servizi" (art. 24 N.T.A. del P.A.T.).

-  Tessuto urbano consolidato
 -  Infrastrutture ferroviarie
 -  Rurale periurbano intercluso
 -  Ambiti territoriali omogenei
 -  Sistema di trasporto in sede riservata
 -  Edifici Liberty
 -  Rurale periurbano aperto
 -  Ambiti di interesse nazionale
-  Area in oggetto

Figura 6 - Estratto PAT approvato Tavola 4 (scala 1:10.000)

ORTOFOTO



Figura 7 - Ortofoto (scala adattata)

PROPOSTA PEREQUATIVA

PROSPETTO PER LA DETERMINAZIONE DEL PLUS VALORE DELL'AREA

€

TABELLA COSTI

C1	COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE EDIFICI FUORI TERRA	7.592.760
C2	COSTO DI COSTRUZIONE DI BOX INTERRATI	966.000
C3	COSTO DI EVENTUALI DEMOLIZIONI	240.000
C4	COSTO REALIZZAZIONE PARCHEGGIO PUBBLICO	146.300
C5	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	67.344
C6	ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	98.211
C7	ONERI SUL COSTO DI COSTRUZIONE	80.000
C8	ONERI FINANZIARI	450.025
C9	PROFITTO LORDO DELL'IMPRENDITORE	1.372.805
C10	ONERI PROFESSIONALI PER LA PROGETTAZIONE DEL PIANO	855.876
C	C1 + C2 + C3 + C4 + C5 + C6 + C7 + C8 + C9 + C10	11.869.321

TABELLA RICAVI

R1	RICAVO VENDITA IMMOBILI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE	7.213.122
	VALORE UNITARIO DI VENDITA (€/mq)	1.900
R2	RICAVO VENDITA IMMOBILI CON DESTINAZIONE COMMERCIALE	5.314.932
	VALORE UNITARIO DI VENDITA (€/mq)	2.100
R3	RICAVO VENDITA BOX INTERRATI	1.200.000
	VALORE UNITARIO DI VENDITA (€/mq)	1.000
R	R1 + R2 + R3	13.728.054

BENEFICIO ECONOMICO

1	NUOVO VALORE DELL'AREA $V1 = R - C$	1.858.733
2	VALORE DELL'AREA $V2 = Va \times \text{SUPERFICIE}$	1.760.640
3	PLUS VALORE $Vpv = V1 - V2$	98.093
4	A FAVORE DEL COMUNE $V = Vpv \times 35\%$	34.333

C1 - 1200 €/mq di SU+15%SU

C2 - 700 €/mq di Sup+15% Sup

C3 - 30 €/mc (8000 mc di volume esistente)

C4 - 70 €/mq di Superficie Parcheggio (2090 mq)

C5 - oneri tabellari - 4,08€/mc

C6 - oneri tabellari - 5,95 €/mc

C8 - $c1 + c3 + c4 + c5 + c6 + c10 \times 5\%$

C9 - 10% dei ricavi totali

C10 - 10% di $c1+c2$

Valore area = 320 €/mq della ST

Distinti saluti

Vicenza, li 27 ottobre 2011

Proprietà



Arch. Franco Zanella



Arch. Lorella Bressanello



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

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

tra

IL COMUNE DI VICENZA

E

il Sig.

- **BRUN S.R.L. società unipersonale con sede a Vicenza via del Commercio n. 56 – CF 03514650245, amministratore unico e legale rappresentante Franceschetto Bruno nato a Longare (VI) il 14 novembre 1932, domiciliato per la carica presso la sede sociale;**

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

la ditta
il Signor

- BRUN S.R.L. società unipersonale con sede a Vicenza via del Commercio n. 56 – CF 03514650245, amministratore unico e legale rappresentante Franceschetto Bruno nato a Longare (VI) il 14 novembre 1932, domiciliato per la carica presso la sede sociale;

in qualità di proprietario degli immobili di seguito descritti, di qui in avanti indicata anche come "la Ditta", dall'altra parte;

PREMESSO

- che il Comune, con Delibera del Consiglio Comunale n° 84 dell'11 dicembre 2009, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, di qui in avanti denominato "PAT", ai sensi dell'Art. 15 della LR 11/04;
- che il PAT, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.84 dell'11 dicembre 2009, in data 26 agosto 2010 è stato approvato dalla Conferenza di Servizi di cui all'art. 15 comma 6 LR 11/04;
- che la Giunta Regionale con Deliberazione n. 2558 del 2 novembre 2010 ha ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della LR 11/04 l'approvazione del PAT del Comune di Vicenza di cui alla Conferenza dei Servizi del 26 agosto 2010;

- che in data 15 dicembre 2010 il PAT del Comune è divenuto efficace essendo decorsi i quindici giorni dalla pubblicazione nel BUR n° 88 del 30 novembre 2010 del provvedimento di approvazione e del relativo atto di ratifica della Giunta Regionale;
- che il PAT è strutturato come piano orientato e finalizzato alla costruzione della Città Pubblica e come strumento per integrare e coordinare le risorse private negli investimenti necessari per conseguire quell'obiettivo insieme a quelli di natura privatistica;
- che 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 12 luglio 2011 acquisita al P.G. n. 48276 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 e riabilitazione di un'area dismessa, attraverso un ridisegno dell'area stessa e un riuso con funzioni compatibili con il contesto urbano in cui il comparto è inserito. 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

- 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

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

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 catastale di 5.502 mq e identificata catastalmente al foglio n. 9, mapp.li n°123;
2. per i suddetti Immobili il PAT prevede un tessuto urbano consolidata, 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; *+ CIRE*
 - 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);
 - ^{NO} 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 (demolizioni, urbanizzazioni, 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 a standard 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, di riqualificazione e riuso funzionale dell'accesso est alla città;
- 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;
5. a riconoscere lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria riferiti alle volumetrie private ammesse.

- La Ditta:

- a) ad assumere a proprio carico l'onere per l'eventuale bonifica dell'area;
- b) a progettare e realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione all'interno dell'area, entro e non oltre 12 (dodici) mesi dall'approvazione del P.I;
- c) a stipulare a favore del Comune di Vicenza idonea polizza assicurativa a garanzia delle opere di urbanizzazione da realizzare nell'area;
- d) 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 il viale di accesso alla città, attraverso interventi puntuali ma significativi;
- 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

BRUN S.R.L. società unipersonale

Valutazione economica dell'accordo fra il Comune di Vicenza e la ditta Brun srl

(documento redatto in conformità con le "Linee Guida per il proponente" trasmesse dal
Comune di Vicenza)

La determinazione del valore di mercato ante accordo

Tipologia immobile	Unità di misura	Quantità
Aree edificabili o dismesse	Mq di superficie fondiaria	5.502

AREE EDIFICABILI O DISMESSE

Dati identificativi del bene oggetto di accordo

Localizzazione	
quartiere	San Pio X
via	Viale della Pace

Mappa localizzazione



Figura 7 – Ortofoto con individuazione area di interesse (scala adattata)

Urbanistica		
ZTO	Artigianali di completamento (A/C 0,80-10)	
Articolo NTA		art. 45

Estratto PRG

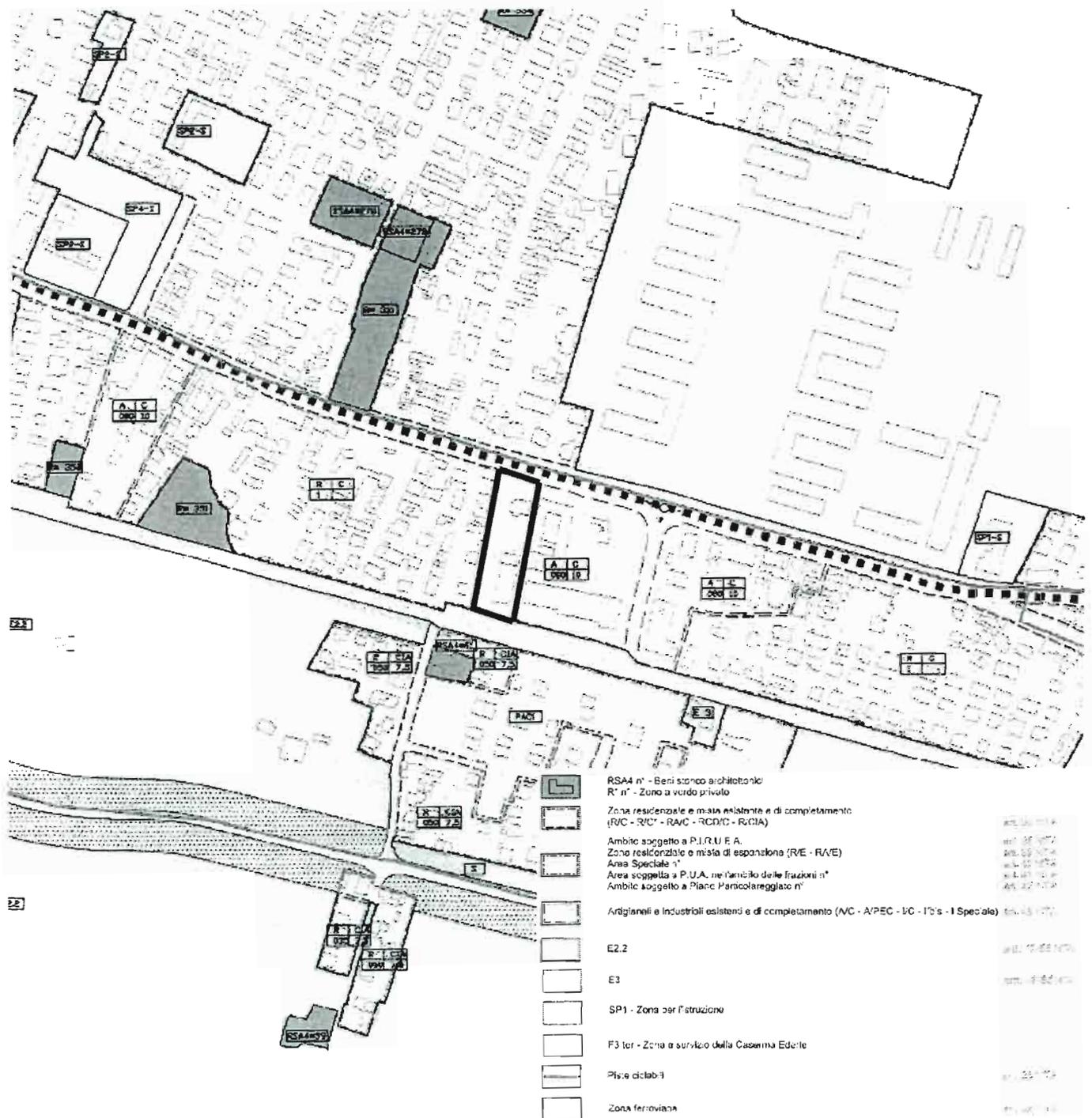


Figura 3 – estratto PRG vigente (scala 1:5000)



Foto 1 - Vista esterna dell'area da Viale della Pace



Foto 2 - Ingresso carraio



Foto 3 - ingresso capannone



Foto 4 - retro del capannone e cabina elettrica



Foto 5 - edificio collegato al capannone



Foto 6 - fronte abitazione con ingresso pedonale

Determinazione del Valore di mercato post accordo

Lo stato di fatto

L'area in analisi si affaccia su Viale della Pace, in vicinanza della Caserma militare. E' delimitata a sud dal tracciato ferroviario Milano-Venezia, ad ovest da alcuni edifici residenziali a due e a quattro piani, ad est da un edificio artigianale/commerciale, a nord con la viabilità principale.

All'interno dell'area, classificata dal vigente P.R.G. come Artigianale di completamento con U.f. 0,80 mq/mq, trovano collocazione due edifici residenziali a due piani, casa padronale e casa del custode, ed un capannone produttivo. Il primo, la casa padronale, si presenta come una unità residenziale dotata di accesso indipendente, l'ingresso avviene attraverso un rado giardino privo di particolari alberature di alto fusto. L'edificio non presenta elementi di particolare rilievo architettonico e riporta i tipici aspetti dell'edilizia anni '70: si sviluppa su due livelli più uno seminterrato, grandi aperture e terrazze sul retro, autorimessa seminterrata, tetto a capanna e rivestimento in piastrelle o simili.

Il secondo, la casa del custode, è un edificio a blocco addossato per un intero lato al capannone. Con un'altezza di due piani e semplice intonaco marrone sulle pareti esterne, è privo di qualsiasi elemento di particolare valore architettonico meritevole di specifica tutela.

Infine, il capannone si presenta come un edificio alto circa 4,50 mt e costituito al suo interno da ampi spazi per consentire le lavorazioni legate all'attività. Anch'esso non presenta alcun elemento di particolare pregio architettonico, con uno sviluppo tutto su un unico piano.

Sul retro dell'edificio è presente una torretta elettrica di proprietà collegata alla rete enel. Per quanto riguarda gli spazi aperti, si rileva la presenza di due terreni destinati a giardino. Il primo, posto fra il capannone e l'abitazione, si presenta sostanzialmente come un vuoto/verde privo di alcun elemento di rilievo e racchiuso da una fitta siepe. Il secondo, posto sul fronte dell'abitazione verso viale della pace, appare "tagliato" a metà dal percorso pedonale di ingresso all'edificio residenziale. E' inoltre presente una piccola fontana, attualmente priva d'acqua e in avanzato stato di degrado e abbandono.

Per quanto riguarda l'uso del suolo, l'area viene considerata come "Zona residenziale a tessuto continuo". Tale classificazione deriva dal sistema europeo di mappatura dell'uso e copertura del suolo Corine Land Cover.

Con la presente proposta la sottoscritta ditta, riconosciuto lo stato dei luoghi, nel caso di trasformazione dell'area come richiesto rinunciarebbe alla realizzazione della residua capacità edificatoria concessa dallo strumento generale, evitando di costruire nuovi volumi produttivi in una porzione di città che non si presta più a tale destinazione. La trasformazione in altro uso (residenziale / commerciale / direzionale) appare pertanto come un intervento di miglioramento dei luoghi, fonte di esternalità positive per l'intero contesto urbano in cui si colloca.

Destinazioni d'uso previste

La richiesta prevede la riclassificazione della zona a scopi residenziali/commerciali/direzionali in sede di pianificazione operativa, per consentire la realizzazione di un intervento di completamento del contesto esistente. Tale trasformazione risulta di rilevante interesse in quanto permette l'eliminazione di un'opera incongrua e la ricucitura di questa porzione di tessuto urbano.

Il nuovo complesso avrà quindi un carattere prevalentemente residenziale con la possibilità di realizzare una percentuale di superficie commerciale/direzionale (k 0,4), in adeguamento anche ai caratteri urbani tipici di questa parte di città.

Caratteristiche generali dell'intervento

L'inserimento nel contesto insediativo avverrà attraverso la realizzazione di edifici a blocco e altezza massima di 18 mt – come riportato dai dati tecnici riportati nella scheda normativa all'interno della proposta progettuale, con la possibilità di arretrare i singoli piani per rispettare le distanze tra pareti finestrate in conformità con la normativa del P.R.G.. L'edificio a nord dell'ambito, riconosciuto lo stato dei luoghi e la distanza dal ciglio strada dei circostanti edifici posti lungo viale della pace, potrà essere realizzato a ridosso del fronte strada adeguandosi all'allineamento dei fronti esistente, non ponendosi in contrasto con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità e conformandosi alle modalità aggregative del contesto urbano in cui si inserisce (vedi art. 8 comma 2. delle NTA del PRG vigente).

Modalità attuative

Si propone la riclassificazione della zona in oggetto a scopi residenziali/commerciali/direzionali in sede di pianificazione operativa, per permettere la realizzazione, da attuarsi attraverso Intervento Edilizio Diretto Convenzionato, di una nuova area edificata a destinazione mista e di superfici a parcheggio pubblico a servizio della collettività.

Tempi di esecuzione degli interventi

L'intervento verrà eseguito nell'arco temporale di cinque anni, in conformità con il periodo di validità del Piano degli Interventi.

Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione		245.500
Spese varie (oneri finanziari, profitto imprenditore, progettazione)		2.456.376
Costo realizzazione parcheggio pubblico	2.125 mq 90€/mq	146.300

Valore unitario di mercato (euro/mq Sf)		338
Valore di mercato totale dell'area (euro)		1.847.164⁵

Manufatti da demolire

Superficie coperta (mq)	Altezza edificio (mt)	Volume (mc)
(Casa padronale) 285 mq circa	6	1712
(Casa custode) 167 mq circa	6	1002
(Capannone) 1170 mq circa	4,5	5265

- 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 - Si precisa che i valori di mercato considerati, a causa del perdurare della grave crisi economica che colpisce anche il mercato immobiliare, tenderanno presumibilmente al ribasso.**
- 5 - Il valore di mercato totale dell'area conferma la validità della proposta presentata in data 12 luglio 2011 e s.m.l. pari a euro 1.858.733,00.**

La realizzazione e cessione o vincolo di uso pubblico di un'area da destinare a parcheggio pubblico.

Il costo di realizzazione dell'area a parcheggio pubblico di superficie pari a 2.107 mq circa è stimata in circa 146.300,00 euro (tale costo è già inserito all'interno dei costi generali della realizzazione dell'intervento).

Valutazione economica realizzazione ed eventuale cessione opera

L'area risulta localizzata in area semicentrale. Trattasi di realizzazione di parcheggio pubblico asfaltato con aiuole verdi di arredo.

	Unità di misura	Quantità	Valore unitario	Valore totale
Valore di mercato area nell'ipotesi che la stessa venisse ceduta (euro)	mq	2.107	14,87	31.331,09
Costo opere di urbanizzazione (sottoservizi) Illuminazione pubblica e raccolta acque meteoriche	mq	2.107	22,5	47.451
Costo di costruzione				
- parcheggio pubblico	mq sup. lorda	2.107	38,4	80.949
Spese tecniche	% sul costo di costruzione edificio e opere di urbanizzazione	7		8.988
Imprevisti	% sul costo di costruzione edificio e opere di urbanizzazione	7		8.988
Totale valore beneficio pubblico				146.376
Totale arrotondato				146.300

COMUNE DI VICENZA
Protocollo Generale
N. 13165
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 BRUN S.r.l.

A seguito della richiesta pervenuta dal Comune di Vicenza in data 13 febbraio 2012, numero di protocollo 10786 di 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 della ditta Brun S.r.l..

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

Vicenza, li 22 febbraio 2012

BRUN 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. 10786 PGN.

In merito al comodato gratuito,

si allega lettera della Sig.ra Pontarollo Antonia, la quale si impegna a lasciare l'immobile in oggetto alle condizioni specificate nella lettera stessa.

In merito alla quantificazione degli standard, si precisa quanto segue:

l'intervento è proposto come Intervento Edilizio Diretto, per il quale non è richiesto la realizzazione degli standard.

All'interno della proposta di trasformazione viene ipotizzata la realizzazione di un parcheggio privato ad uso pubblico, da disciplinare attraverso apposito convenzionamento.

Per le percentuali delle destinazioni d'uso adoperate all'interno della valutazione economica ante accordo si fa notare come:

all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti al Capo III (*Zone per insediamenti economico produttivi*) art.44 (*Destinazioni d'uso*) comma 8 sia consentita la distribuzione delle destinazioni d'uso nelle zone soggette a Intervento Edilizio Diretto con una tolleranza sul totale del 10% in più o in meno rispetto a quanto stabilito nella tabella riportata all'art 44 comma 6. Tale tabella prevede una quota percentuale del 60% per le attività artigianali e una del 40% per le attività commerciali annonarie; pertanto l'ipotesi del 50% rientra nei limiti previsti per le zone soggette a Intervento Edilizio Diretto.

In base alle percentuali minime e ai criteri stabiliti con deliberazione di G.C. n. 365 del 14 dicembre 2011, la percentuale del plusvalore a favore dell'Amministrazione Comunale viene così stimata:

considerando che:

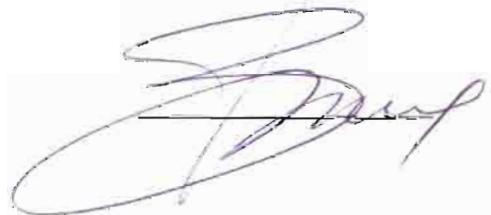
- l'area in parola è posizionata internamente all'ATO 2 (valore 4);
- l'area ha una superficie pari a 5.502 mq (valore 2);
- la funzione prevalente dell'area è residenziale, essendo pari al 60% (valore 3);
- la superficie verde è pari al 23% della superficie totale (valore 1);

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

Pertanto, in riferimento al plusvalore stimato pari a euro 98.093,00 (novantottomilanovantatre,00), il beneficio pubblico a favore del Comune di Vicenza ammonta a euro 39.237,20 (trentanovemiladuecentotrentasette,20).

Vicenza, li 22 febbraio 2012

BRUN srl



PONTAROLLO ANTONIA

Spett.le
Brun s.r.l.
Via del Commercio n. 56
36100 Vicenza

Raccomandata a mano

Vicenza li 22.02.2012

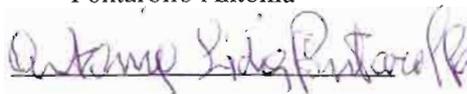
Spett.le società Brun S.r.l. ,

con la presente io sottoscritta Pontarollo Antonia, nata a Valstagna (VI) il 15 aprile 1924 e residente a Vicenza (VI) in Viale della Pace n. 230, facendo riferimento all'atto notarile del 20 gennaio 2009, numero di repertorio 49433 a firma del notaio Avv. Franco Golin, anche a seguito del decesso di mio marito Sig. Zanetti Adelino, con la presente mi impegno a lasciare l'immobile sito in Viale della Pace n. 230, catastalmente censito al foglio 9 mappale 123 del Comune di Vicenza, su Vs. semplice prima richiesta scritta entro 4 (quattro) mesi dalla data della richiesta stessa.

Si precisa che, in sostituzione dell'attuale abitazione la Vs. società in qualità di proprietaria o altra società dalla stessa incaricata dovranno assicurarmi una abitazione consona alle necessità della sottoscritta.

In fede

Pontarollo Antonia



1
Zanetti Adelino 16/5/12

