

Comune di Vicenza

# PROPOSTA PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI

Ditta:

Gruppo Immobiliare Finanziario S.R.L.

Chimentin Silvano

Rovrena Fabio

Rigon Gianluca

Davide Filippi

NOVEMBRE 2011



COMUNE DI VICENZA  
 Protocollo Generale  
 N. 81652  
 Data 28-11-11



## Sommaro

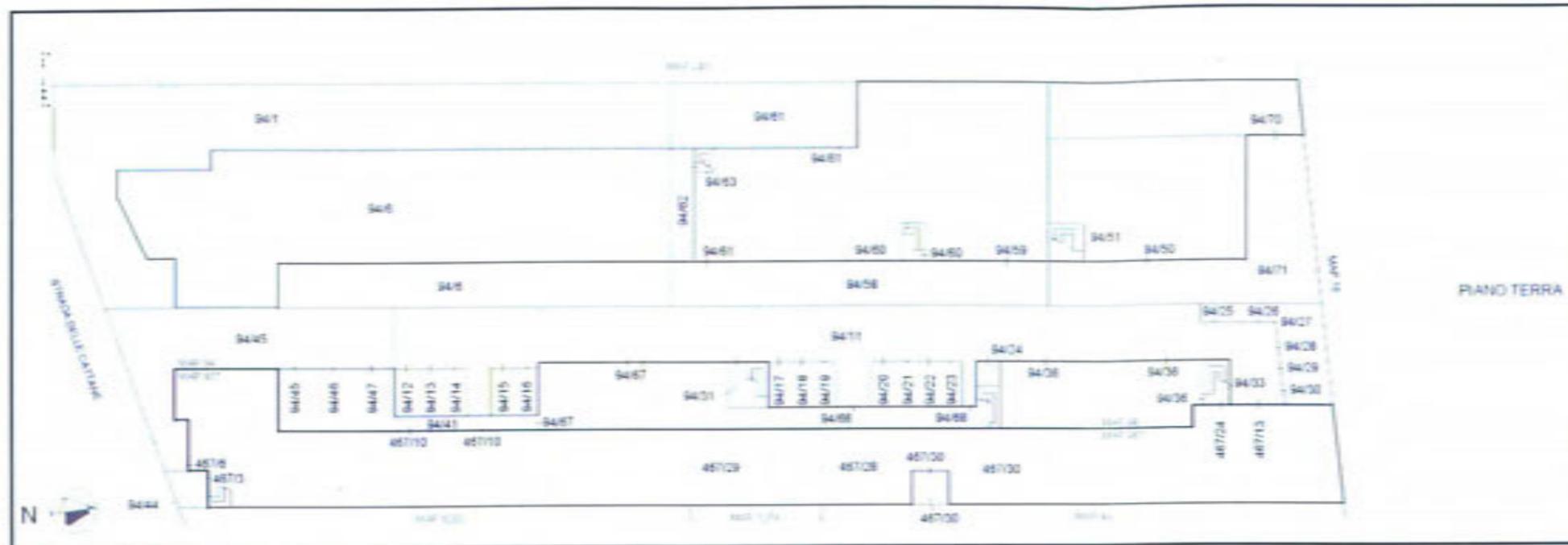
Premessa.....	3	Tavola 5 – Sistema del paesaggio.....	19
Stato di fatto.....	5	Individuazione sottoservizi.....	20
Documentazione fotografica – Comparto B.....	7	Vincoli presenti.....	21
Documentazione fotografica – Comparto A.....	9	VALUTAZIONI.....	23
Analisi storica.....	12	Considerazioni rispetto degli indicatori della VAS.....	23
Studio delle altezze.....	14	Valutazione di Compatibilità Idraulica.....	24
STRUMENTI URBANISTICI.....	15	Valutazione di Incidenza ambientale – Planimetria S.I.C.....	25
Variante Tecnica al P.R.G.....	15	Scheda normativa.....	26
Piano di Assetto del Territorio.....	15	Esemplificazione progettuale.....	27
Tavola 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale.....	15	Relazione illustrativa.....	28
Tavola 2 – Carta delle invariati.....	16	ALLEGATO – Schema di Accordo ex art. 6 L.R. 11/04.....	29
Tavola 3 – Carta delle fragilità.....	16		
Tavola 4 – Carta delle trasformabilità.....	17		
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.....	17		
Tavola 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale.....	17		
Tavola 2 – Carta delle fragilità.....	18		
Tavola 3 - Sistema ambientale.....	18		
Tavola 4 - Sistema insediativo infrastrutturale.....	19		

## Premessa

Il sottoscritto Paggini Giorgio, nato a Vicenza il 3 settembre 1948 residente a Vicenza in Contrà Porti n.15, in qualità di Amministratore Unico della società Gruppo Immobiliare Finanziario S.R.L., con sede a Vicenza in Contrà Porti n.15, e con delega di parte delle proprietà individuate nella documentazione allegata e ricadenti all'interno del Comparto B, con la presente propone contributo al Piano degli Interventi del Comune di Vicenza per degli immobili catastalmente censiti al foglio 63 mappali 94 - subaltemi 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 36, 37, 39, 40, 41, 45, 46, 47, 67, 69 - e 467 - subaltemi 6, 10, 13, 15, 17, 24, 28, 29, 30, 31.

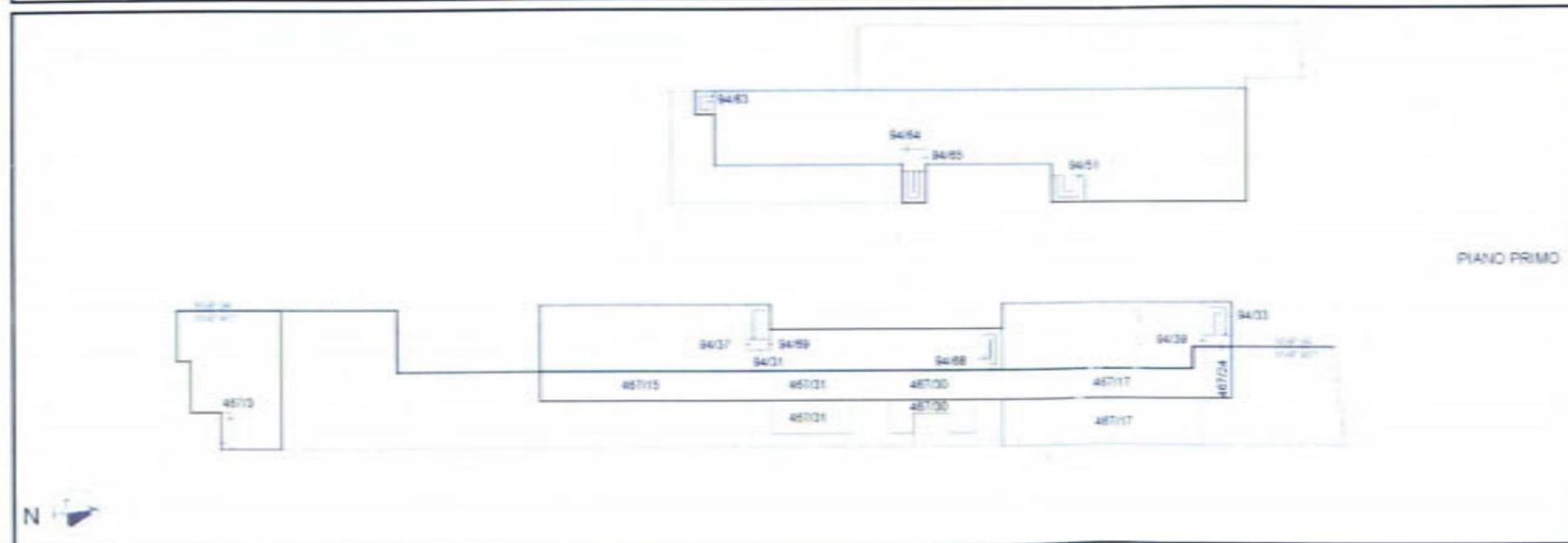
Nella documentazione viene evidenziato un ambito limitrofo all'immobile in parola, denominato Comparto A, con medesime caratteristiche urbanistiche e funzionali, sul quale i sottoscritti hanno iniziato un dialogo con i proprietari, per condividere un percorso comune di trasformazione e riuso dell'ambito. In questo senso, a vantaggio dell'interesse generale, si chiede che all'Amministrazione comunale di definire un programma di incontri e di azioni per raggiungere l'obiettivo comune.





Rappresentazione catastale ed elenco deleghe:

- Chimentin Silvano;
- Rovrena Fabio, in nome e per conto dei sigg. Banzato Carlo, Gasparoni Sira Maria e Giacomelli Maria Caterina;
- Rigon Gianluca, in nome e per conto dei sigg. Soci Rigon Giuliano, Rigon Giuseppe della Ditta R.G. Elettronica s.n.c.;
- Davide Filippi.



## Stato di fatto



### Aerofoto



-  Area intervento - Comparto B
-  Area intervento - Comparto A

### Documentazione fotografica – Comparto B



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

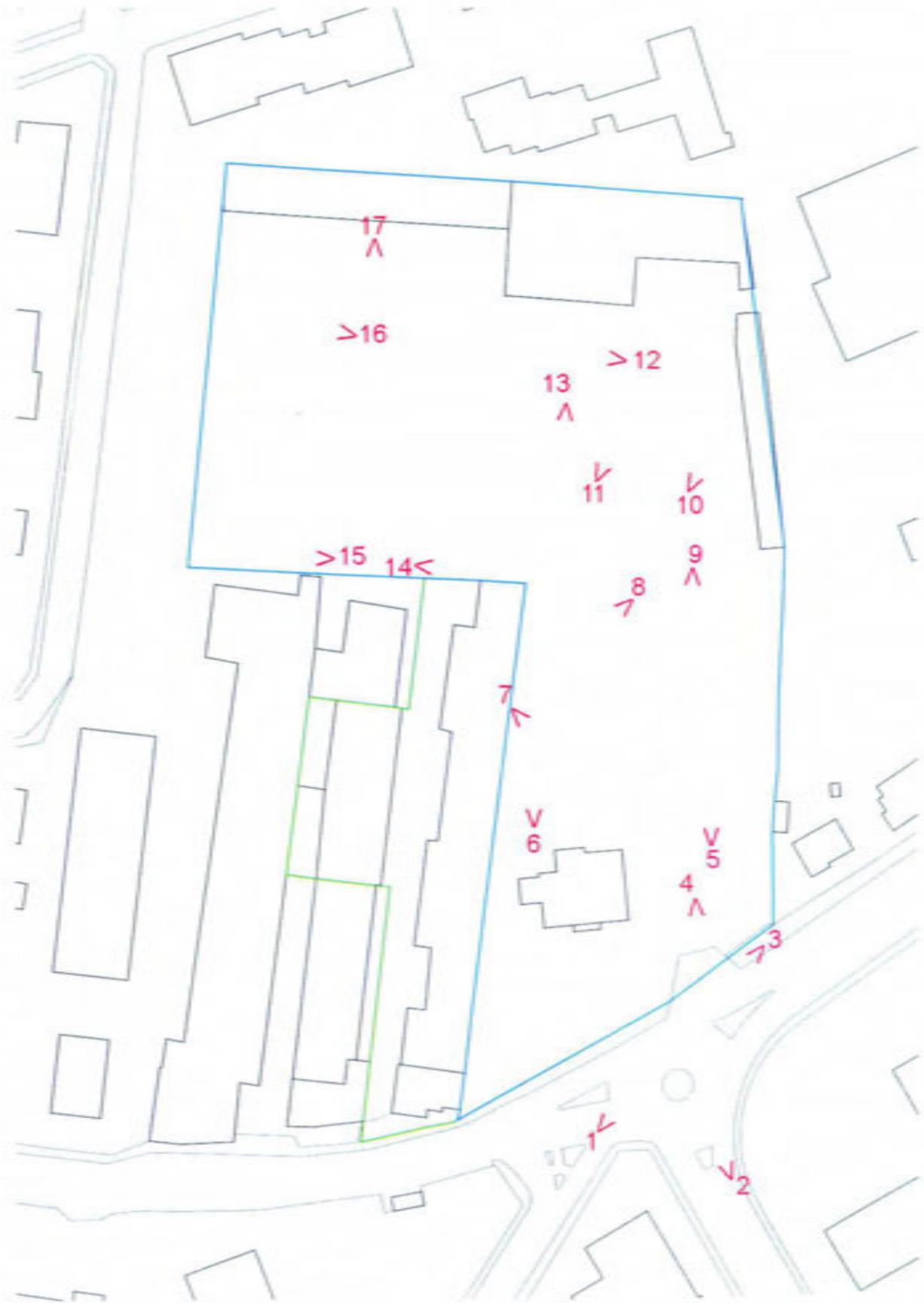


11



12

### Documentazione fotografica – Comparto A





4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



13



14



15



16



17

## Analisi storica

Di seguito viene presentata un'analisi dell'evoluzione storica dell'ambito di interesse. Per tale analisi sono state adoperate carte topografiche storiche ad opera dell'Istituto Geografico Militare, Ortofoto e immagini satellitari.



I.G.M. 1890



I.G.M. 1912



I.G.M. 1924



I.G.M. 1948



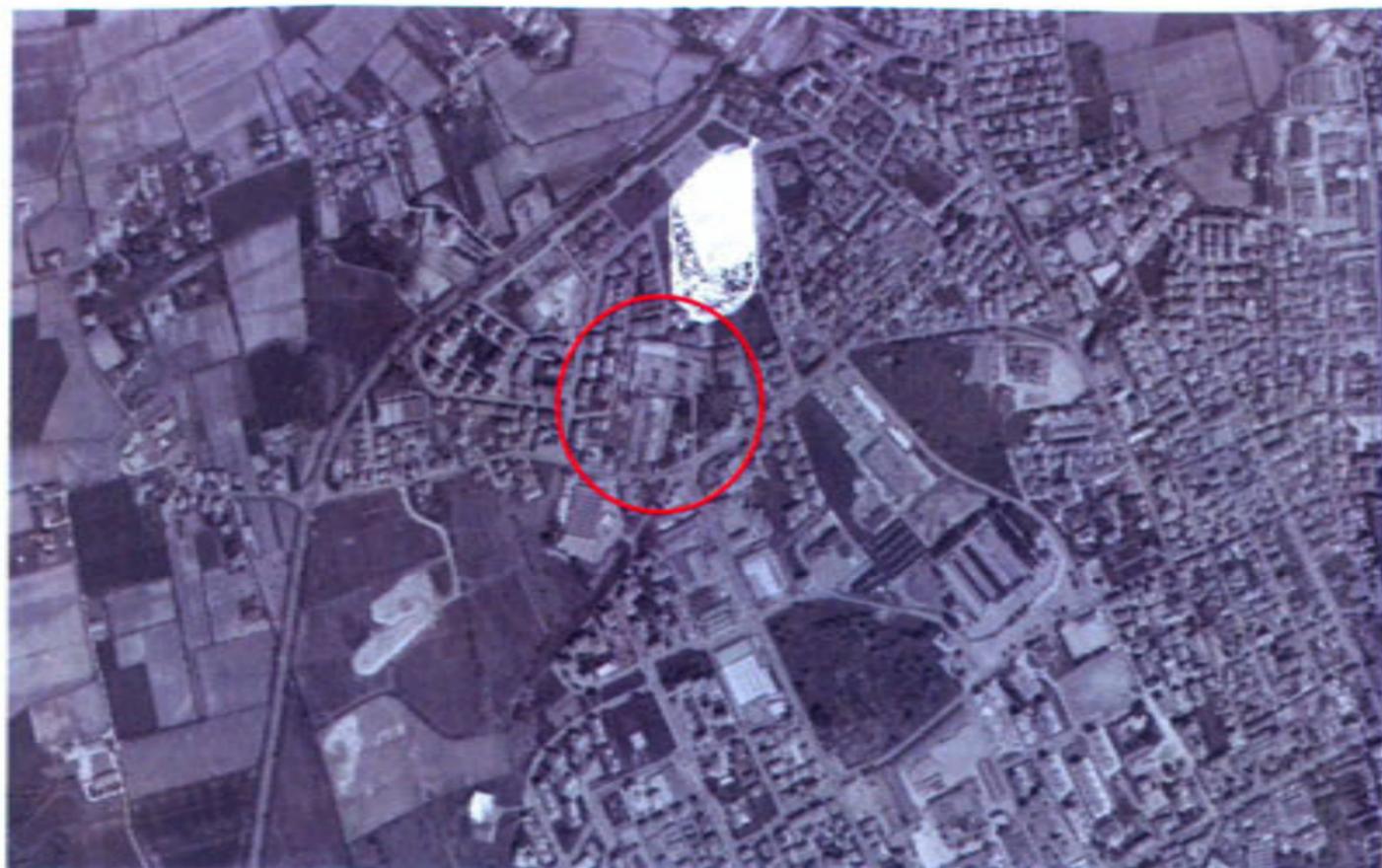
I.G.M. 1968

Come emerge dalle informazioni contenute nella cartografia realizzata dall'Istituto Geografico Militare sin dalla fine del XIX secolo, si comprende come l'ambito in osservazione non sia stato interessato da un consistente sviluppo edificatorio fino alla metà del secolo scorso.

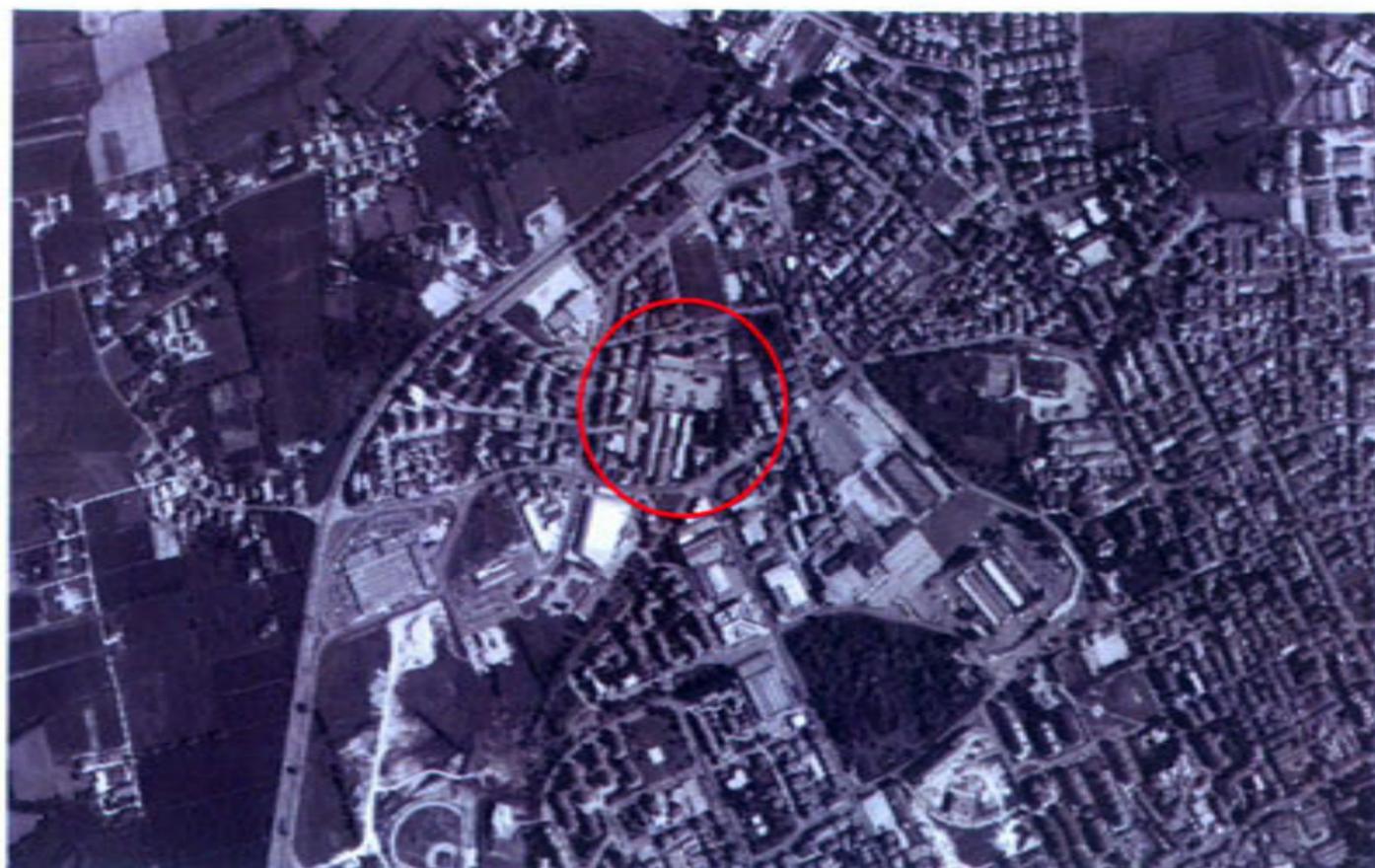
Infatti, dopo molte decadi caratterizzate dalla quasi totale assenza d'interventi edificatori, solo a partire dalla seconda metà del '900 si nota come l'impulso edificatorio originato dalla città compatta abbia iniziato a inglobare anche questo contesto.

In particolare, si può osservare come parte degli immobili in parola siano esistenti sin dal 1968.





Ortofoto BN, 1988-89



Ortofoto BN, 1994-96



Immagine satellitare 2009

Le ortofoto storiche (levata 1988-89 e 1994-96) riportano come, nei vent'anni successivi, lo sviluppo edificatorio sia tale da aver modificato in maniera sostanziale l'intero contesto nel quale sono inseriti gli immobili in parola, andando a delineare l'assetto attuale.

Negli anni seguenti, in particolare, sono stati realizzati importanti interventi per la creazione di consistenti superfici commerciali e per incrementare i servizi presenti.

Per quanto riguarda gli immobili in parola, si può notare come non abbiano subito alcuna modifica evidente.

Pertanto, l'ipotesi di un loro riuso funzionale a scopi prevalentemente residenziali risulterebbe essere una coerente evoluzione del contesto insediativo.

 Ambito d'analisi

## Studio delle altezze



## STRUMENTI URBANISTICI

### Variante Tecnica al P.R.G.



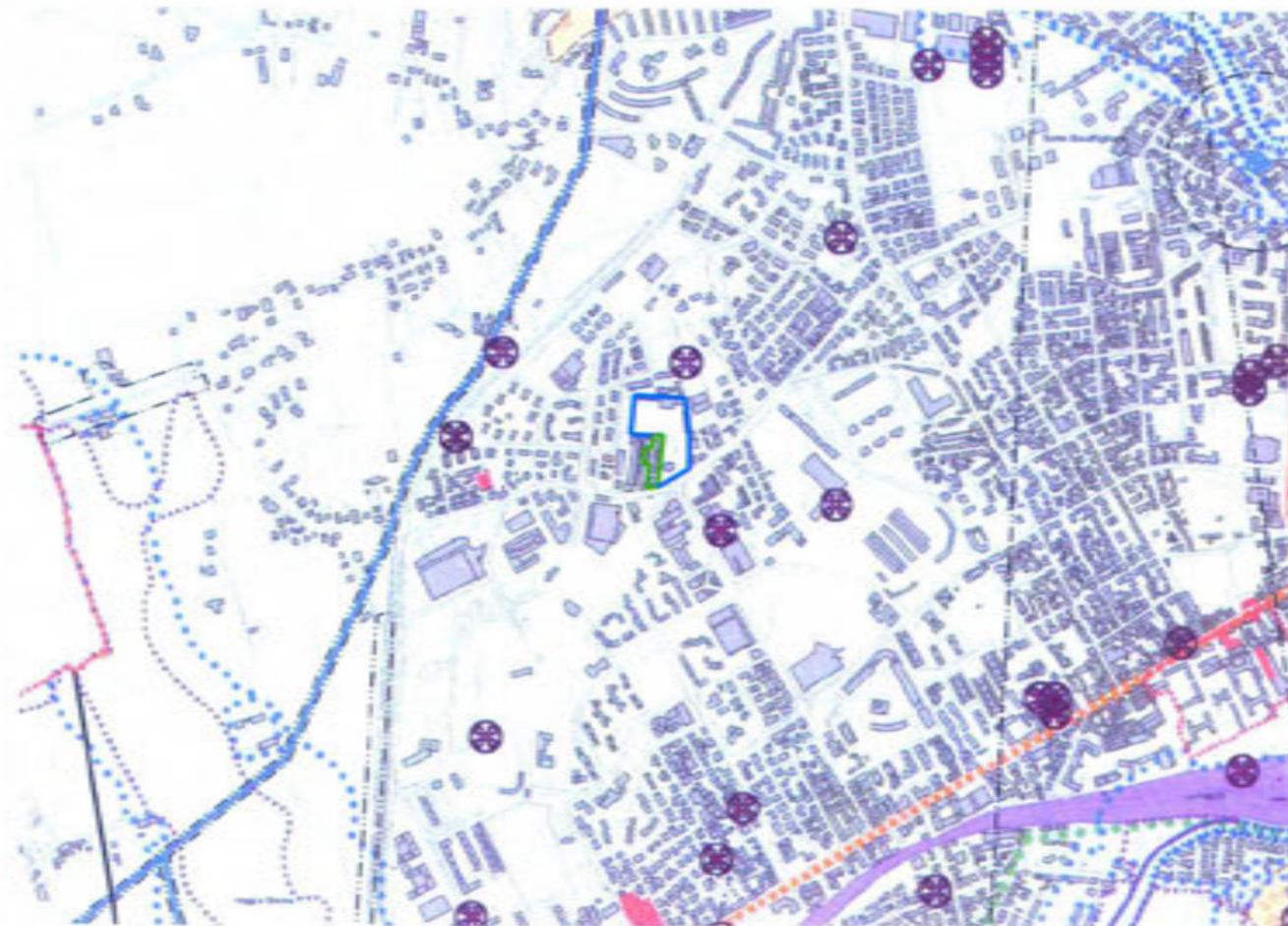
**LEGENDA**

	A.E. - Ambiti di intervento del P.R.G. - Part. 1	art. 22 n° 1)		Area intervento - Comparto B
	Commerci - aree esistenti e di completamento (C.A.C. - C.A.P.C.)	art. 22 n° 2)		Area intervento - Comparto A
	Zona residenziale e mista esistente e di completamento (R.C. - R.C' - R.V.C. - R.C.D.C. - R.C.D.)	art. 22 n° 3)		
	Park urbano con verde (P.U.C.)	art. 22 n° 4)		
	RS - Zona per attrezzature edilizie e per la gestione civile e sociale pubblica	art. 22 n° 5)		
	Park cittadini	art. 22 n° 6)		
	Park privati	art. 22 n° 7)		
	SP4 - Zona a verde naturale attrezzata	art. 22 n° 8)		
	R1 - Zona a verde privato	art. 22 n° 9)		

L'area d'intervento è classificata dalla Variante tecnica al PRG del comune di Vicenza come zona commerciale anonaria di completamento, con indice di utilizzazione fondiaria pari a 1,00 mq/mq. Poiché le superfici ad essa contermini sono definite come residenziali ("Zona residenziale e mista esistente e di completamento"), il cambio d'uso proposto risulta essere un'operazione utile a fornire coerenza e omogeneità all'interno dell'ambito.

## Piano di Assetto del Territorio

### Tavola 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

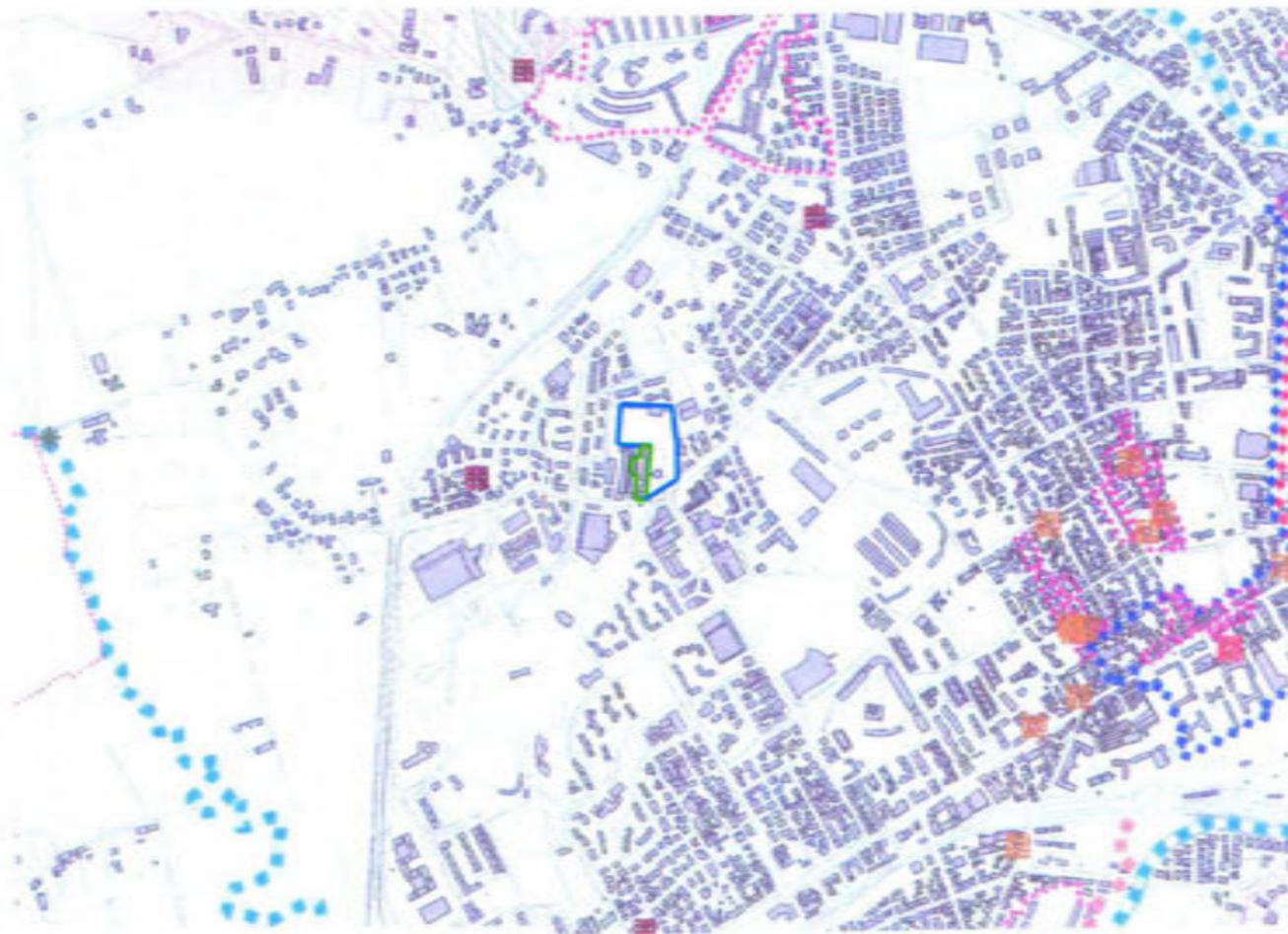


**LEGENDA**

	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico - Art. 8		Area intervento - Comparto B
	Metanodotti - Art. 8		Area intervento - Comparto A
	Fasce di rispetto - Art. 8		

Dalla cartografia del PAT comunale inerente ai Vincoli, emerge con come non vi siano vincoli tali da andare in contrasto con la proposta avanzata.

Tavola 2 – Carta delle invarianti



## LEGENDA

- |   |   |   |                              |
|---|---|---|------------------------------|
|  | Ville Venete - Artt. 9, 22                          |  | Area intervento - Comparto B |
|  | Corsi d'acqua e principali argnature - Artt. 11, 12 |  | Area intervento - Comparto A |

Dalla Carta delle Invarianti si evince che non vi sono, all'interno dell'ambito considerato, invarianti di valenza naturale, paesaggistica o monumentale ritenute dal P.A.T. meritorie di particolare tutela e quindi tali da pregiudicare la realizzabilità della riclassificazione e dell'intervento proposto.

Tavola 3 – Carta delle fragilità



## LEGENDA

- |   |                       |   |                              |
|---|-----------------------|---|------------------------------|
|  | Aree idonee - Art. 14 |  | Area intervento - Comparto B |
|   |                       |  | Area intervento - Comparto A |

Secondo quanto riportato nella tavola riguardante le fragilità presenti nel Comune, il complesso in oggetto è collocata all'interno di una superficie che viene considerata come "Area Idonea" e, pertanto, per riconosciuti caratteri geologici e idrogeologici dei terreni, non vi è alcun impedimento alla trasformazione proposta.

Tavola 4 – Carta delle trasformabilità



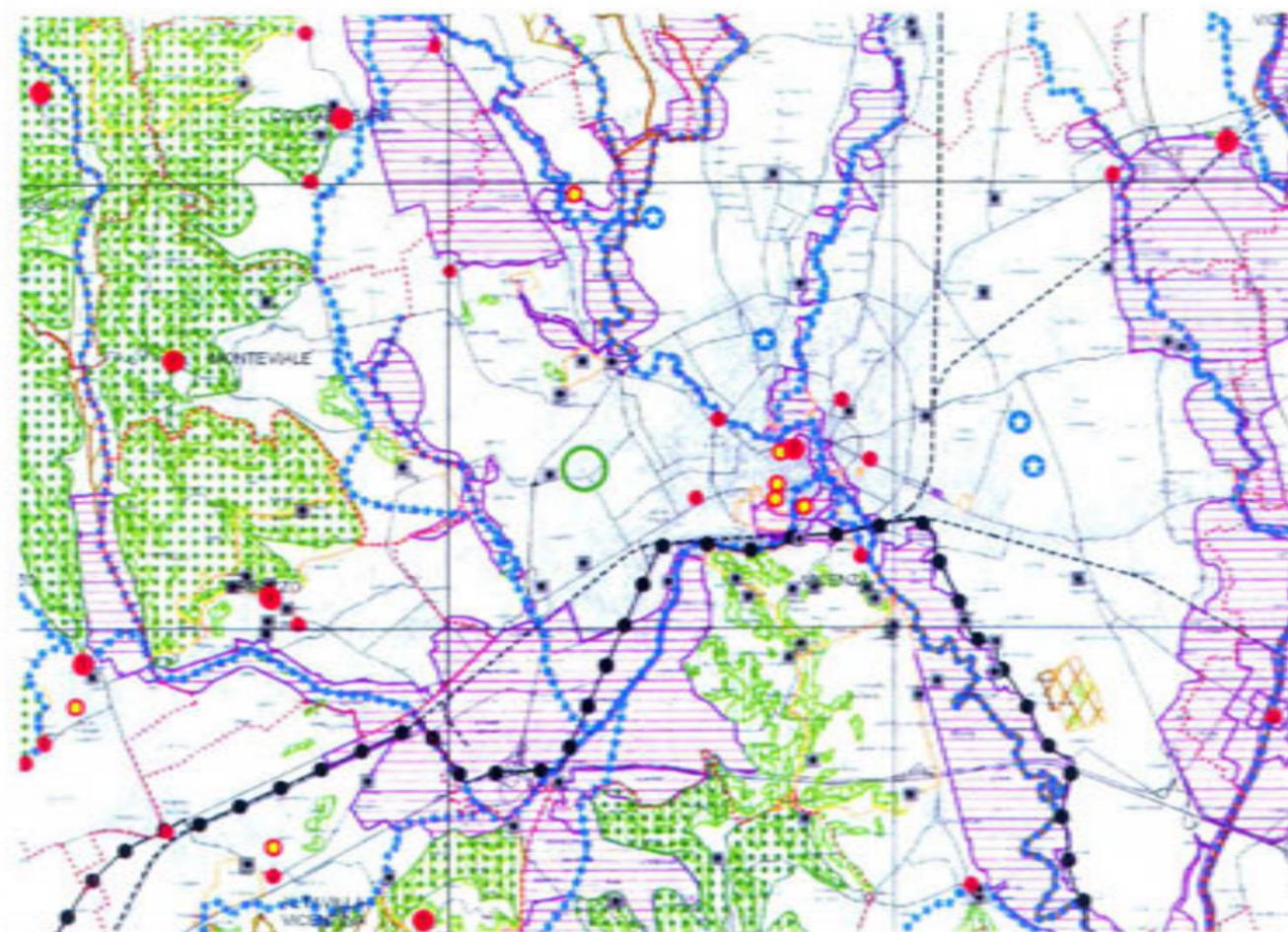
## LEGENDA

- |   |  |  |                              |
|---|--|--|------------------------------|
|  | Tessuto urbano consolidato - Art. 24                                   |  | Area intervento – Comparto B |
|  | Edifici e complessi di valore monumentale - Art. 9                     |  | Area intervento – Comparto A |
|  | Ville individuate nella pubblicazione dell'IRVV - Artt. 9, 22          |  |                              |
|  | Attività da trasferire per incompatibilità o opere incongrue - Art. 59 |  |                              |
|  | Ambiti con assetto aperto (AA <sup>n</sup> ) - Art. 25                 |  |                              |

Dalla lettura della Carta delle Trasformabilità si comprende come le caratteristiche dell'ambito nel quale è collocata la superficie in parola non risultino essere in contrasto con la modifica d'uso che viene proposta, venendo considerato tessuto urbano consolidato.

## Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Tavola 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

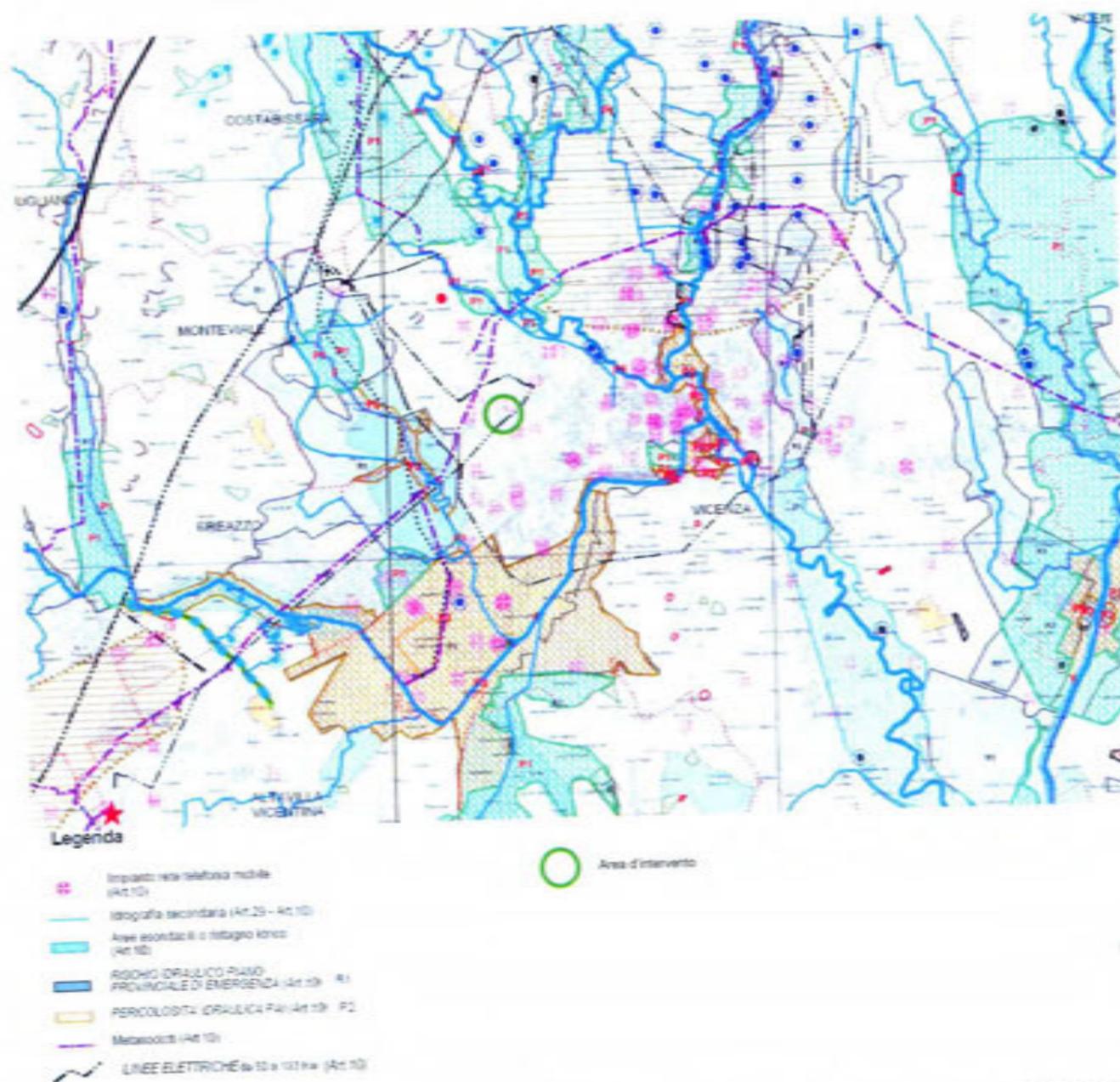


## Legenda

- |   |  |   |                   |
|---|--|---|-------------------|
|  | Vincolo Monumentale (Art. 34)                    |  | Area d'intervento |
|  | Aree Pian. Assetto Idrogeologico (PAI) (Art. 34) |   |                   |
|  | Vincolo corsi d'acqua (Art. 34)                  |   |                   |

Il P.T.C.P. non individua alcun vincolo, ricadente sugli edifici esaminati, che possa pregiudicare la trasformazione proposta.

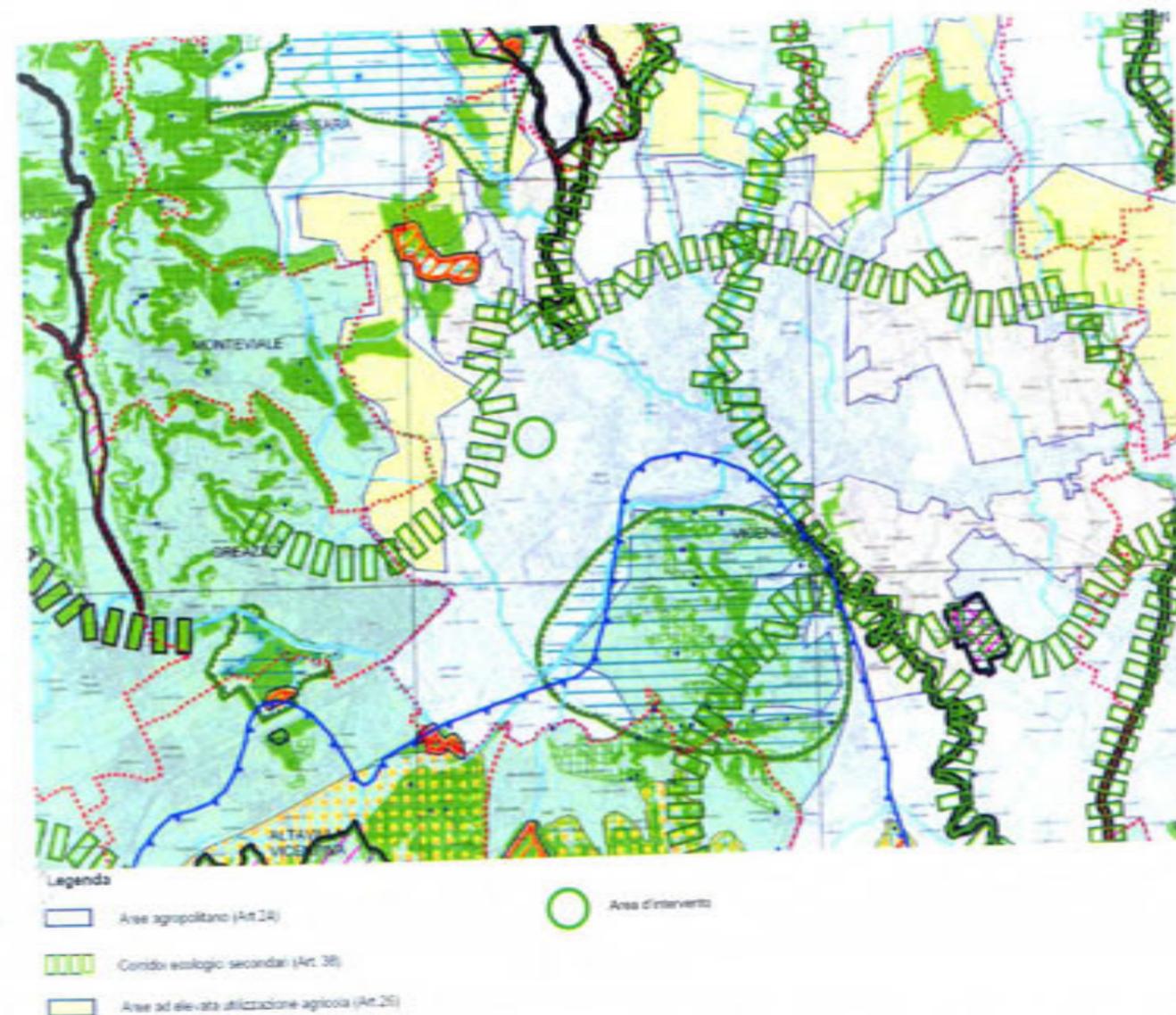
Tavola 2 - Carta delle fragilità



È presente una linea elettrica aerea. Per essa, in coerenza con quanto indicato all'interno del PTCP, si ipotizza di privilegiare la posa in cavo interrato rispetto al tracciato aereo all'interno dell'ambito in trasformazione.

Pertanto, il P.T.C.P. non individua alcun vincolo, ricadente sugli immobili esaminati, che possa pregiudicare la trasformazione proposta.

Tavola 3 - Sistema ambientale

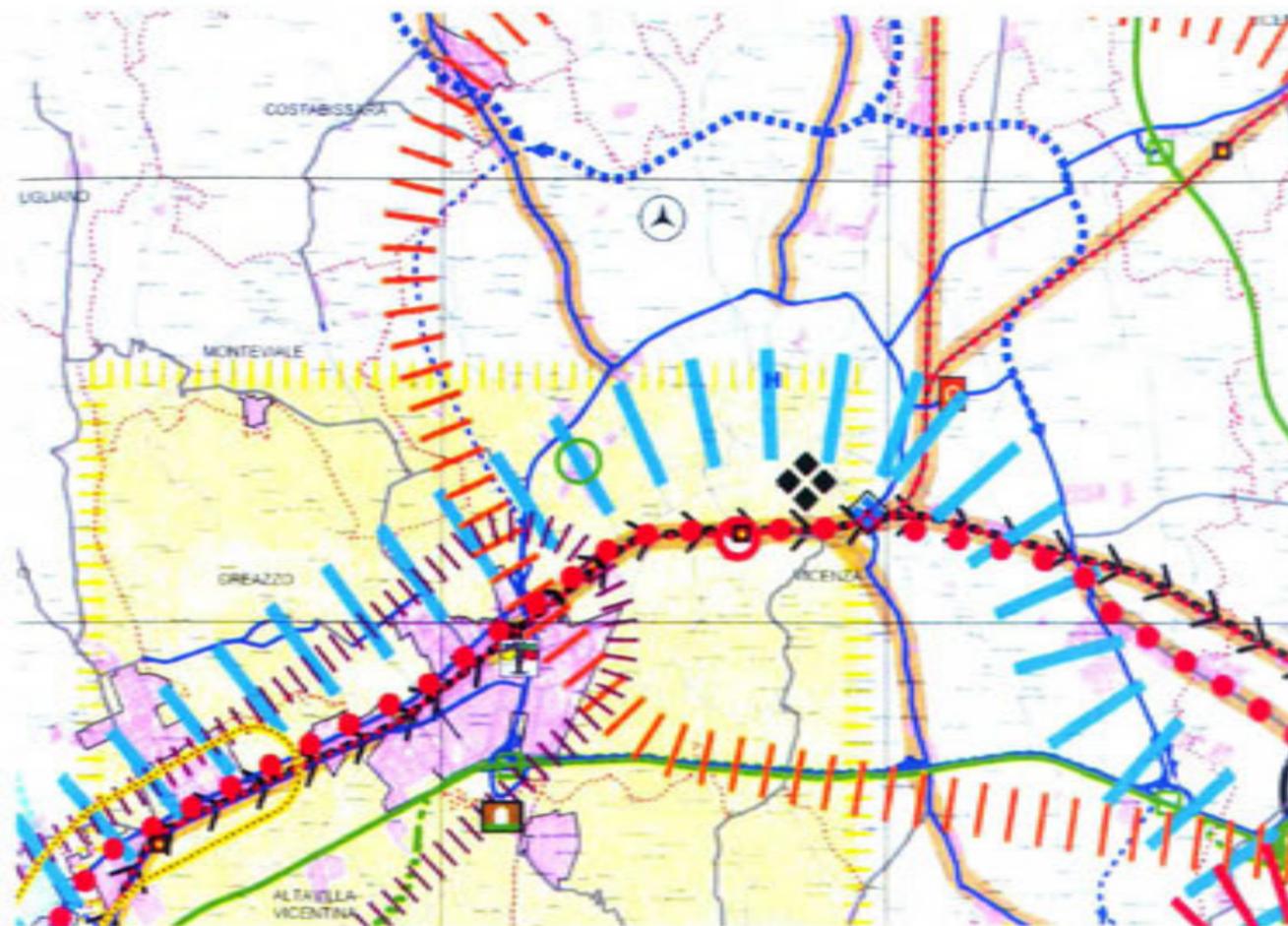


Gli immobili in esame sono racchiusi all'interno di una superficie considerata "Area agropolitana", all'interno della quale sono ammesse trasformazioni urbanistiche compatibili con le eventuali funzioni agricole presenti.

L'intervento che si propone risulta coerente, non racchiudendo al suo interno attività agricole d'importanza rilevante.

La trasformazione in oggetto non andrebbe ad intaccare il corridoio ecologico secondario presente, poiché sono presenti elementi urbani che fungono da cesura tra questi due contesti.

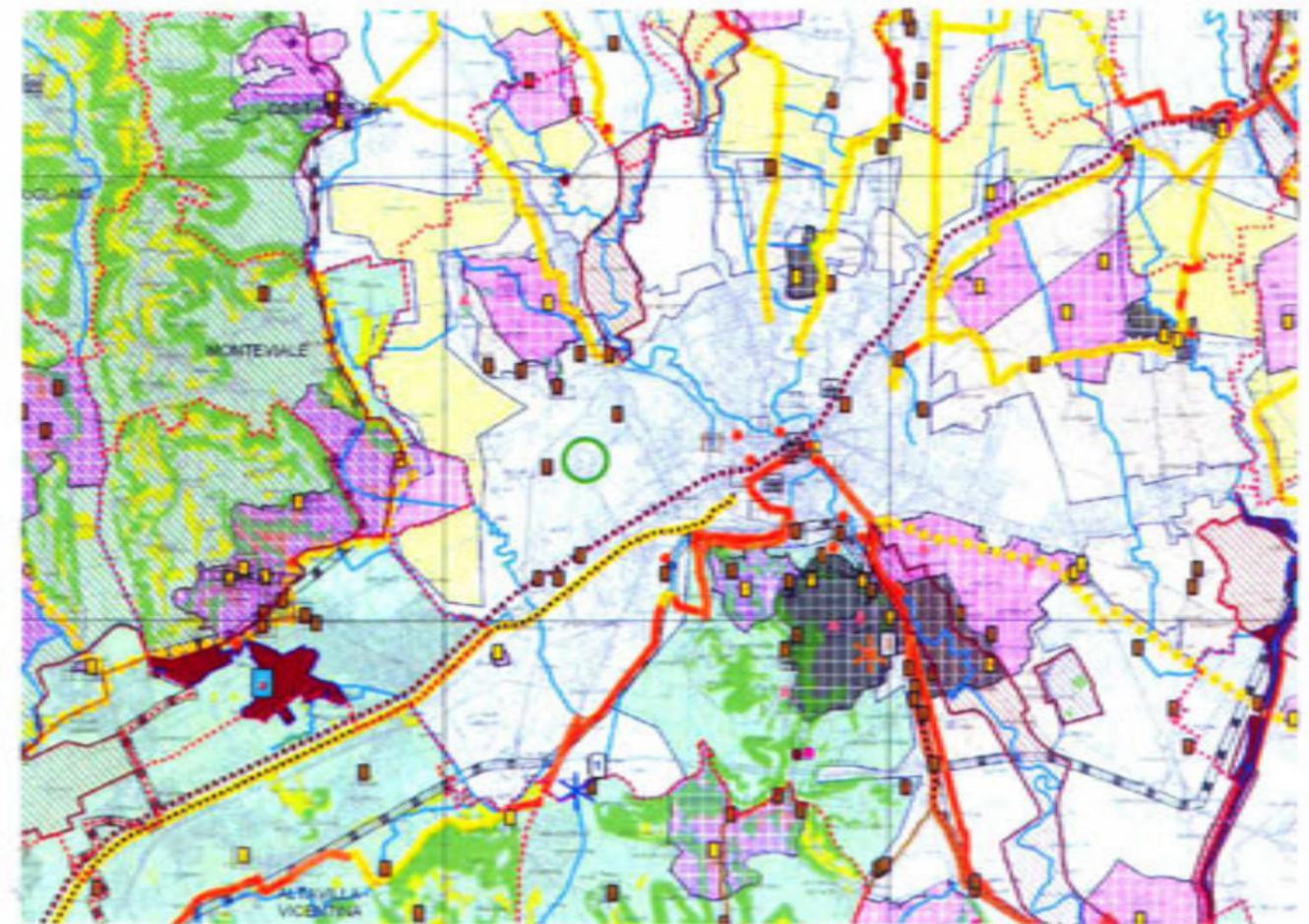
Tavola 4 - Sistema insediativo infrastrutturale



- Legenda
- Aree produttive non amplibili (Art.71)
  - Terreni agrari complessi (Art.72)
  - Multifunzionalità dell'area Serica (Art.54)
  - VIABILITÀ ESISTENTE - Secondo livello (Art.63)
  - Area d'intervento

Gli edifici non vengono direttamente interessati dalla previsione di nuove infrastrutture che possano in qualche modo impedire l'intervento proposto.

Tavola 5 - Sistema del paesaggio



- Legenda
- Aree agropolitane (Art.24)
  - Ville di interesse Provinciale (Art.45)
  - Aree ad elevata utilizzazione agricola (Art.25)
  - Corsi acqua
  - Area d'intervento

In aggiunta a quanto già evidenziato per la tavola del sistema ambientale circa le "Aree agropolitane", si rileva come all'interno del tessuto urbano qui considerato non siano presenti elementi paesaggistici. Inoltre, gli edifici in oggetto non risultano inseriti all'interno dei contesti figurativi delle Ville di interesse Provinciale presenti nelle vicinanze. Pertanto la riclassificazione proposta non va in contrasto con alcun elemento paesaggistico tutelato dal piano provinciale.

## Individuazione sottoservizi

## LEGENDA

-  Area d'interesse - Comparto B
-  Area d'interesse - Comparto A
-  Illuminazione pubblica
-  Rete elettrica
-  Rete T.L.C.
-  Rete acquedotto
-  Rete fognatura
-  Rete telefono



L'area risulta potenzialmente collegata a tutte le reti tecnologiche necessarie, quali elettricità, gas, acquedotto, fognatura e telefono.

Ai fini della comprensione dei possibili interventi necessari alla realizzazione di quanto proposto, si sono effettuati incontri con gli enti preposti alla gestione di tali reti, quali: Aim, Acque Vicentine, Telecom.

RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA  
DEI SOTTOSERVIZI PRESENTI

### Vincoli presenti

#### LEGENDA

-  Perimetro comparto B
-  Perimetro comparto A
-  Vincolo monumentale dgs 42/04
-  Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico
-  Elettrodotto



L'area è interessata dal tracciato aereo di un elettrodotto. L'intervento in parola rispetterà quanto sancito all'interno dei Decreti Ministeriali del 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" e "Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell'induzione magnetica".

RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA DEI VINCOLI

1:500

## Analisi critica



## VALUTAZIONI

## Considerazioni rispetto degli indicatori della VAS

COMPONENTI AMBIENTALI	INDICATORI	U.M.	CONTROLLO PRELIMINARE DEGLI INTERVENTI (in relazione all'art.65 delle NT del PAT)	
			Zona a destinazione residenziale	Opere di Urbanizzazione
PRESSIONE	SAU consumata	mq/anno	Nessuna detrazione di suolo agricolo	Nessuna detrazione di suolo agricolo
	Variazione permeabilità del suolo	mq/anno	Nessun incremento impermeabilità	Nessun incremento impermeabilità
	Inquinamento acustico e atmosferico	Descrizione	Aumento numero spostamenti in automobile	
STATO	Indicatori demografici	n.	Nuovi abitanti teorici	
	Volume residenziale	mc/anno	Nuovo volume residenziale	
	Disponibilità di verde fruibile	mq/ab		
	Accessibilità a servizi e attrezzature	n.		
RISPOSTA	Valorizzazione degli ambiti naturalistici	Descrizione		
	Valorizzazione della concentrazione abitativa	%	Edificazione interna al contesto urbanizzato	
	Interventi di bioedilizia	Descrizione	Incentivo degli interventi di bioedilizia	
	Sostenibilità degli edifici	%	Incentivo degli interventi di bioedilizia	



Come riportato all'articolo 65 della normativa del Piano Strutturale, "al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisi e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio".

Sulla base del livello territoriale e del relativo approfondimento progettuale dell'intervento, si è scelta la natura del modello di valutazione da seguire e cioè in grado di fornire misure qualitative degli input individuati nell'ambito esaminato. Tale valutazione si traduce nella predisposizione di una matrice qualitativa all'interno della quale confrontare ed incrociare gli interventi previsti dalla proposta progettuale in parola con gli indicatori, ripartiti per famiglia, individuati dal P.A.T. (art. 65 N.T.A. del .P.A.T.).

Sono stati presi in considerazione alcuni indicatori a fianco dei quali si è cercato di attribuire un giudizio, seguendo i criteri di valutazione adoperati dalla V.A.S., rispetto agli interventi proposti all'interno dell'ambito.

La matrice degli impatti risulta quindi formata dagli interventi (in ascissa) e dagli indicatori prestazionali (in ordinata), in ogni cella di indagine vengono stimati qualitativamente gli impatti secondo i seguenti giudizi: buono, discreto, mediocre, cattivo.

Dalla lettura della tabella risulta come dal riuso funzionale proposto gli unici impatti considerati di discreto inserimento deriverebbero in particolare dall'aumento del numero di spostamenti in automobile: effetto comunemente generato dalla realizzazione di un'espansione residenziale.

Tale criticità viene considerato di modesto valore anche a fronte del sistema di mobilità attualmente in funzione.

Inoltre, emerge come, vista la tipologia d'intervento, non si andrebbe a variare la permeabilità del suolo, non venendo in alcun modo interessate superfici vergini, ma esclusivamente quelle attualmente già edificate.

## Valutazione di Compatibilità Idraulica

## LEGENDA

- Area intervento - Comparto B
- Area intervento - Comparto A
- P2 Area a media pericolosità
- Area fluviale

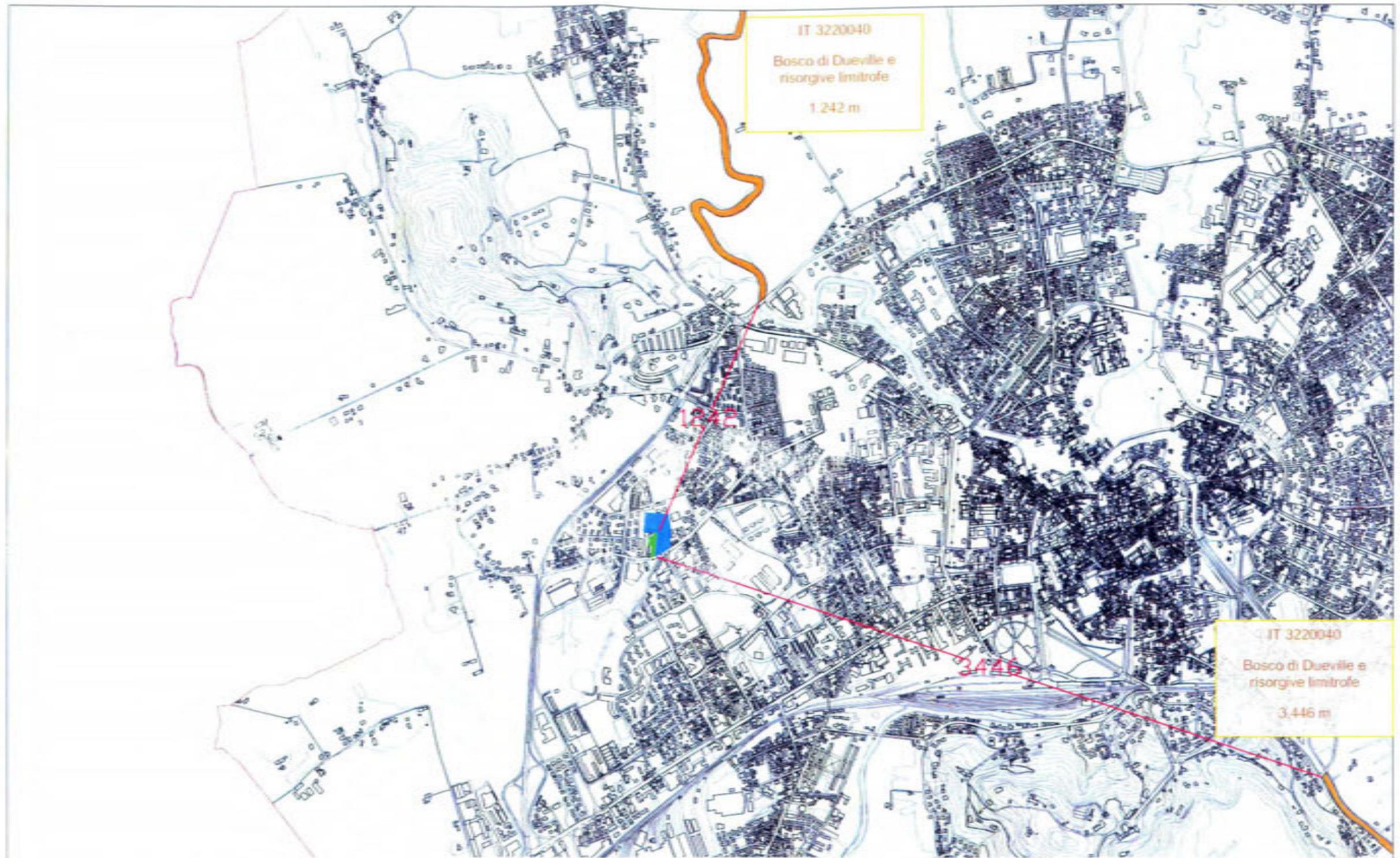


La tavola riporta estratto della tavola 11 del Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Brenta-Bacchiglione. La presente valutazione sulla compatibilità idraulica verifica l'ammissibilità della nuova destinazione d'uso del suolo proposta rispetto a potenziali dissesti idraulici presenti e alle possibili alterazioni del regime idraulico che possono venirsi a determinare a causa di una variazione di permeabilità del suolo. Si nota come l'area in oggetto non rientri in alcun ambito di pericolosità idraulica individuato dal P.A.I. Considerando come, a seguito della modifica proposta, non si andranno ad aggravare le pressioni sull'assetto idraulico del territorio, non venendo in alcun modo incrementata la superficie impermeabilizzata trattandosi esclusivamente di un riuso funzionale, si ritiene che la realizzabilità del riuso funzionale proposto non trovi alcun ostacolo all'interno dalla valutazione di compatibilità idraulica.

## Valutazione di Incidenza ambientale - Planimetria S.I.C.

## LEGENDA

- Perimetro Comparto B
- Perimetro Comparto A
- Confine comunale
- Ambito S.I.C.



Il complesso immobiliare in oggetto è localizzato ad una ragguardevole distanza variabile tra 1 e 3 km dal S.I.C. "IT 3220040 - Bosco di Dueville e risorgive limitrofe".

Pertanto, valutando come la modifica proposta non preveda alcuna alterazione del costruito ma consista esclusivamente in un riuso funzionale a scopi prevalentemente residenziali e come tra l'ambito S.I.C. e gli stabili in oggetto siano frapposti contesti urbanizzati e infrastrutture viarie tali da causare una barriera antropica, si può affermare che la presente proposta non risulti significativamente incidente sui S.I.C. e, quindi, vi sia la possibilità di non procedere tramite Valutazione di Incidenza Ambientale specifica rientrando all'interno delle casistiche escluse dalla V.Inc.A. allegata al P.A.T. approvato.

## SCHEMA NORMATIVA

## LEGENDA

-  Ambito Proposta - Comparto B
-  Comparto A
-  Corpo edilizio interessato dalla richiesta di cambio di destinazione d'uso (residenziale)
-  Viabilità privata
-  Accesso area privata

## DATI TECNICI

Superficie Fondiaria (compartoB) 3.587 mq

Ristrutturazione globale (anche con demolizione e ricostruzione) della volumetria esistente

H max 15 ml



# ESEMPLIFICAZIONE PROGETTUALE

## LEGENDA



Comparto A



Ambito interessato dalla proposta - Comparto B



Edifici oggetto di riuso funzionale



Edifici esistenti



Viabilità privata



Accesso area privata



scala 1: 500

12 9 NOV. 2011

## Relazione illustrativa

Con la presente istanza la società Gruppo Immobiliare Finanziario S.R.L. (con sede a Vicenza) e i sigg. Chimentin Silvano, Rovrena Fabio, Rigon Gianluca, Davide Filippi propongono il riuso funzionale di immobili collocati a Vicenza in Strada delle Cattane.

Tali immobili, localizzati internamente ad un contesto edilizio consolidato, risultano essere attualmente classificati in zona territoriale omogenea CA - commerciale anonaria.

La presente richiesta prevede la riclassificazione del complesso edilizio a scopi prevalentemente residenziali, per consentire la realizzazione di un intervento di completamento del contesto residenziale consolidato esistente.

L'immobile in oggetto risulta essere già agevolmente collegato sia alla viabilità esistente sia alle reti dei sottoservizi necessari per la realizzabilità della modifica proposta.

All'interno del comparto la modifica avrà un carattere residenziale privato, trovando un armonioso inserimento all'interno del tessuto insediativo esistente.

Nella documentazione viene evidenziato un ambito limitrofo all'immobile in parola, denominato Comparto A, con medesime caratteristiche urbanistiche e funzionali, oggetto di proposta per un intervento di riqualificazione e riuso funzionale; entrambe le iniziative sono mosse dagli stessi obiettivi, di riconversione e valorizzazione dell'attuale contesto urbanistico.

I sottoscritti società Gruppo Immobiliare Finanziario S.R.L., Chimentin Silvano, Rovrena Fabio, Rigon Gianluca, Davide Filippi, in qualità di proprietari o aventi titolo di parte degli immobili in parola, inoltrano formale proposta al primo Piano degli Interventi del Comune di Vicenza

### RICHIEDENDO

**Il riuso funzionale dell'ambito in oggetto a scopi prevalentemente residenziali, per permettere la riqualificazione del complesso immobiliare, attraverso Pianificazione Attuativa (Intervento Convenzionato) o Intervento Edilizio Diretto.**

Con la presente istanza si dichiara che la proprietà è disponibile ad effettuare le integrazioni che gli Uffici Comunali riterranno opportune e necessarie e a definire con l'Amministrazione Comunale eventuali forme di accordo e/o di perequazione urbanistica.

Distinti saluti

Vicenza, li 29 novembre 2011

per conto dei Richiedenti  
studio incaricato

AUXO Associati

**AUXO**

STUDIO ASSOCIATI

Viale Mazzini, 111 - 36100 Vicenza

Italia / C.F. 03488700240

Tel. 0444 544958 - Fax 0444 236531

studio@auxoassociati.it

Per ogni comunicazione inerente il presente contributo fare riferimento al seguente indirizzo:  
Studio incaricato **AUXO Associati, Viale Mazzini n.111 - 36100 VICENZA**

**ALLEGATO - Schema di Accordo ex art. 6 L.R. 11/04**

Versione adeguata alle integrazioni del 29 novembre 2011 (sostituisce il precedente schema presentato in data 31 ottobre 2011)

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

tra

**IL COMUNE DI VICENZA**

E

i Sigg.

- **Paggin Giorgio nato a Vicenza il 3 settembre 1948 residente a Vicenza in Contrà Porti n.15, in qualità di Amministratore Unico della società Gruppo Immobiliare Finanziario S.R.L., con sede a Vicenza in Contrà Porti n.15;**
- **Chimentin Silvano;**
- **Rovrena Fabio, in nome e per conto dei sigg. Banzato Carlo, Gasparoni Sira Maria e Giacomelli Maria Caterina;**
- **Rigon Gianluca, in nome e per conto dei sigg. Soci Rigon Giuliano, Rigon Giuseppe della Ditta R.G. Elettronica s.n.c.;**
- **Davide Filippi.**

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

i Signori

- **Paggin Giorgio nato a Vicenza il 3 settembre 1948 residente a Vicenza in Contrà Porti n.15, in qualità di Amministratore Unico della società Gruppo Immobiliare Finanziario S.R.L., con sede a Vicenza in Contrà Porti n.15;**
- **Chimentin Silvano;**
- **Rovrena Fabio, in nome e per conto dei sigg. Banzato Carlo, Gasparoni Sira Maria e Giacomelli Maria Caterina;**
- **Rigon Gianluca, in nome e per conto dei sigg. Soci Rigon Giuliano, Rigon Giuseppe della Ditta R.G. Elettronica s.n.c.;**
- **Davide Filippi.**

in qualità di proprietari o aventi titolo di parte 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 dichiara 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 presente proposta è descritta negli elaborati allegati, come precisato al successivo punto 3, 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;<sup>1</sup>

#### VISTI

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

statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede.

#### DATO ATTO CHE

1. La Ditta è proprietaria o avente titolo di parte degli immobili siti in Comune di Vicenza, ricadenti nel Comparto B, e identificati catastalmente al foglio n. foglio 63 mappali 94 – subaltemi 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 36, 37, 39, 40, 41, 45, 46, 47, 67, 69 – e 467 – subaltemi 6, 10, 13, 15, 17, 24, 28, 29, 30, 31 – di qui in avanti indicati come "Immobili" - , salvo più precisa indicazione.
2. per i suddetti Immobili il PAT prevede quale azione strategica 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 – Documenti allegati alla proposta del 31 ottobre 2011:
    - a) indicazione e dati individuativi della Ditta e dimostrazione della disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta (come specificato al punto 1);
    - 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;
  - B – Documenti integrati il 29 novembre 2011:
    - 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;

<sup>1</sup> Nel caso per esempio di vincoli, fasce di rispetto, particolari condizioni ambientali.

- g) dati e valutazioni di progetto:
- la tabella dei dati di progetto (superficie fondiaria, altezza massima);
  - considerazioni circa il rispetto degli indicatori della VAS;
  - considerazioni sulla Valutazione di Incidenza Ambientale;
  - considerazioni sulla valutazione di compatibilità idraulica;
- l) gli interventi saranno attuati nei tempi previsti per legge e concordati con il Comune;
4. che nella fase successiva, in sede di pianificazione operativa e di progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire, la ditta si impegna:
- a) a presentare (se necessarie e/o richieste dagli uffici competenti):
- i costi di realizzazione degli interventi (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;
  - 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;
  - 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 eventuali opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture a quanto stabilito dal codice dei contratti;
- c) a presentare la documentazione prevista per la pianificazione operativa e 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 eventuale pianificazione operativa e di progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire, 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 e agli interessi della comunità locale e agli obiettivi di sviluppo della 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 assumere tutte le iniziative per coordinare le fasi di adozione e approvazione dell'eventuale Pianificazione Attuativa (anche intesa come Permesso di Costruire Convenzionato), nel rispetto dei termini previsti per legge;
4. 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;
5. a riconoscere i dati tecnici riportati nella proposta e concordati con l'Amministrazione Comunale;
6. a riconoscere lo scomputo degli oneri nel caso di accordo con il Comune per la realizzazione di opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture o, in alternativa, a riconoscere la monetizzazione delle aree a servizi.

**- La Ditta:**

- a) a progettare e realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione o, in alternativa, a riconoscere al Comune la monetizzazione delle aree a servizi, nei modi e nei tempi concordati con il Comune;
- b) a stipulare a favore del Comune di Vicenza idonea polizza assicurativa a garanzia delle opere di urbanizzazione, o della monetizzazione, di cui al punto a);
- 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 trasformazione dell'ambito, attraverso un intervento edilizio a carattere prevalentemente residenziale, con interventi di elevata qualità;
- b) Il Comune:
  - Realizzare la città pubblica, attraverso un coordinamento che utilizzi, valorizzandole, le risorse private.

**Art. 4 – Termini per la sottoscrizione della convenzione attuativa**

Entro 180 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 pianificazione operativa o di rilascio dei permessi di costruire; i provvedimenti sono subordinati alla stipula, a cura e spese della Ditta, tra il Comune e la Ditta, della convenzione attuativa di cui all'art.4, da trascrivere a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari.

In sede di pianificazione operativa o di rilascio dei permessi 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

- Gruppo Immobiliare Finanziario S.R.L.

- Chimentin Silvano

- Rovrena Fabio

- Rigon Gianluca

- Davide Filippi

SETTORE URBANISTICA  
PRESENTATO IL

- 5 APR 2012

COMUNE DI VICENZA  
Protocollo Generale  
N. 25496  
Data 11 APR 2012

Spett.le

Dipartimento per la Progettazione e L'innovazione del  
Territorio

Dir. Bartoli Antonio

Comune di Vicenza

Piazza Biade, 26

36100 Vicenza

Oggetto: Piano degli Interventi

Proposta di accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11 del 2004 - Precisazione relativa a la nota PG n. 19001 del 15/03/2012

Ditte: Paggi Giorgio - Gruppo Immobiliare Finanziario S.R.L., Chimentin Silvano, Rovrena Fabio, Rigon Gianluca, Rigon Giuliano, Rigon Giuseppe, Filippi Davide, Gasparella Gabriella, Banzato Carlo, Gasparon Sira Maria e Giacomelli Maria Caterina.

Con riferimento alla proposta d. accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, acquisita al PG n. 73366 del 31.10.2011, e successive integrazioni PG n. 81452 del 29.11.2011, PG n. 88918 del 30.12.2011 e PG n. 17831 del 13.03.2012, si precisa che nella documentazione presentata le Ditte dichiaravano la piena disponibilità a definire con l'Amministrazione Comunale un accordo anche di natura perequativa.

Tuttavia, vista la nota in oggetto pervenuta dal Comune di Vicenza (PG n. 19001), si ritiene utile allegare alla presente uno schema di valutazione tramite il quale si ribadisce la volontà di richiedere la classificazione del complesso edilizio ad un uso prevalentemente residenziale, riaffermando come tale cambio di destinazione d'uso non comporterà un aumento di valore apprezzabile dello stesso.

Tale riclassificazione risulta, inoltre, a vantaggio dell'interesse pubblico in quanto consentirà di realizzare una ristrutturazione del complesso immobiliare con destinazioni d'uso coerenti e compatibili con il contesto urbano esistente e con le trasformazioni richieste (si ricorda che nella proposta presentata si richiamava l'istanza relativa alla proprietà Reniero servizi S.R.L., Reniero Maria Romana, Lancellotti Alessandro).

Infine, si precisa che le Ditte dichiarano la propria disponibilità per eventuali integrazioni allo scopo di procedere al riuso del complesso immobiliare anche attraverso procedure diverse dall'art. 6 della L.R. 11/2004, che l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno perseguire.

In attesa di Vostro riscontro, si inviano i migliori saluti

Vicenza, li 05 aprile 2012

Paggi Giorgio

Valutazione economica dell'accordo fra il Comune di Vicenza e Gruppo Immobiliare Finanziario S.R.L., Chimentin Silvano, Rovrena Fabio, R.G. Elettronica S.N.C., Filippi Davide, Gasparella Gabriella, Banzato Carlo, Gasparoni Sira Maria e Giacomelli Maria Caterina.

(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
Si tratta di immobili in parte dismessi	Mq di superficie lorda	3.131,54

Si precisa che i sottoscritti Paggiu Giorgio – Gruppo Immobiliare Finanziario S.R.L., Chimentin Silvano, Rovrena Fabio, R.G. Elettronica S.N.C. (Rigon Gianluca, Rigon Giuliano, Rigon Giuseppe), Filippi Davide, Gasparella Gabriella, Banzato Carlo, Gasparoni Sira Maria e Giacomelli Maria Caterina presentano istanza in qualità di proprietari o aventi titolo di parte degli immobili sottodescritti.

#### Dati identificativi del bene oggetto di accordo

##### Localizzazione

via **Strada delle Cattone**

##### Mappa localizzazione



Figura 1 Ortofoto con individuazione immobili di interesse (scala annullata)

-  Area intervento – Comparto B
-  Area intervento – Comparto A

Identificativi catastali di proprietà

Catasto fabbricati

Sezione	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria catastale
	63	94	12	C/6
	63	94	13	C/6
	63	94	14	C/6
	63	94	15	C/6
	63	94	16	C/6
	63	94	17	C/6
	63	94	18	C/6
	63	94	19	C/6
	63	94	22	C/6
	63	94	23	C/6
	63	94	24	C/6
	63	94	25	C/6
	63	94	26	C/6
	63	94	27	C/6
	63	94	28	C/6
	63	94	29	C/6
	63	94	30	C/6
	63	94	31	
	63	94	33	
	63	94	36	C/3
	63	94	37	C/3
	63	94	39	C/2
	63	94	40	C/2
	63	94	41	C/2
	63	94	45	C/2
	63	94	46	C/6
	63	94	47	C/6
	63	94	50	C/3
	63	94	60	C/1
	63	94	61	C/3
	63	94	63	A/10
	63	94	64	C/1
	63	94	65	C/1
	63	94	66	C/2
	63	94	67	C/2
	63	94	69	A/3
	63	467	6	C/2
	63	467	10	C/2
	63	467	13	C/3
	63	467	15	C/3
	63	467	17	C/2
	63	467	24	C/2
	63	467	28	C/2
	63	467	29	C/2
	63	467	31	A/3



Figura 2 - Estratto mappa catastale, foglio 63 (scala adattata):

-  Area intervento - Comparto B
-  Area intervento - Comparto A

Urbanistica

PTO

Articolo N1A

Estratto Variante Tecnica

Zona Commerciale Annonaria (CA)

art. 46

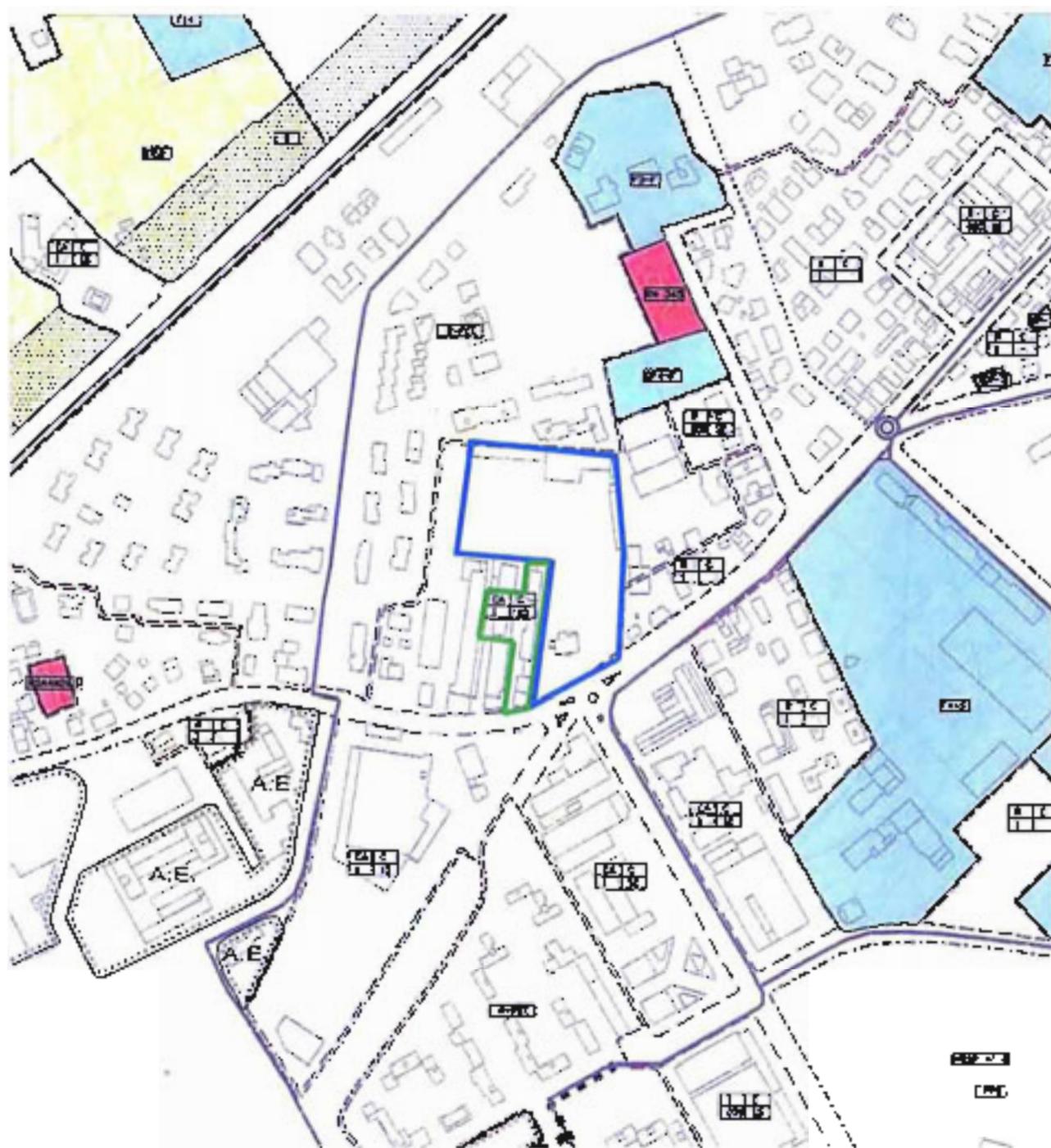


Figura 3 - estratto Variante Tecnica A) provata (scala 1:5000)

-  Area intervento - Comparto B
-  Area intervento - Comparto A

Documentazione fotografica

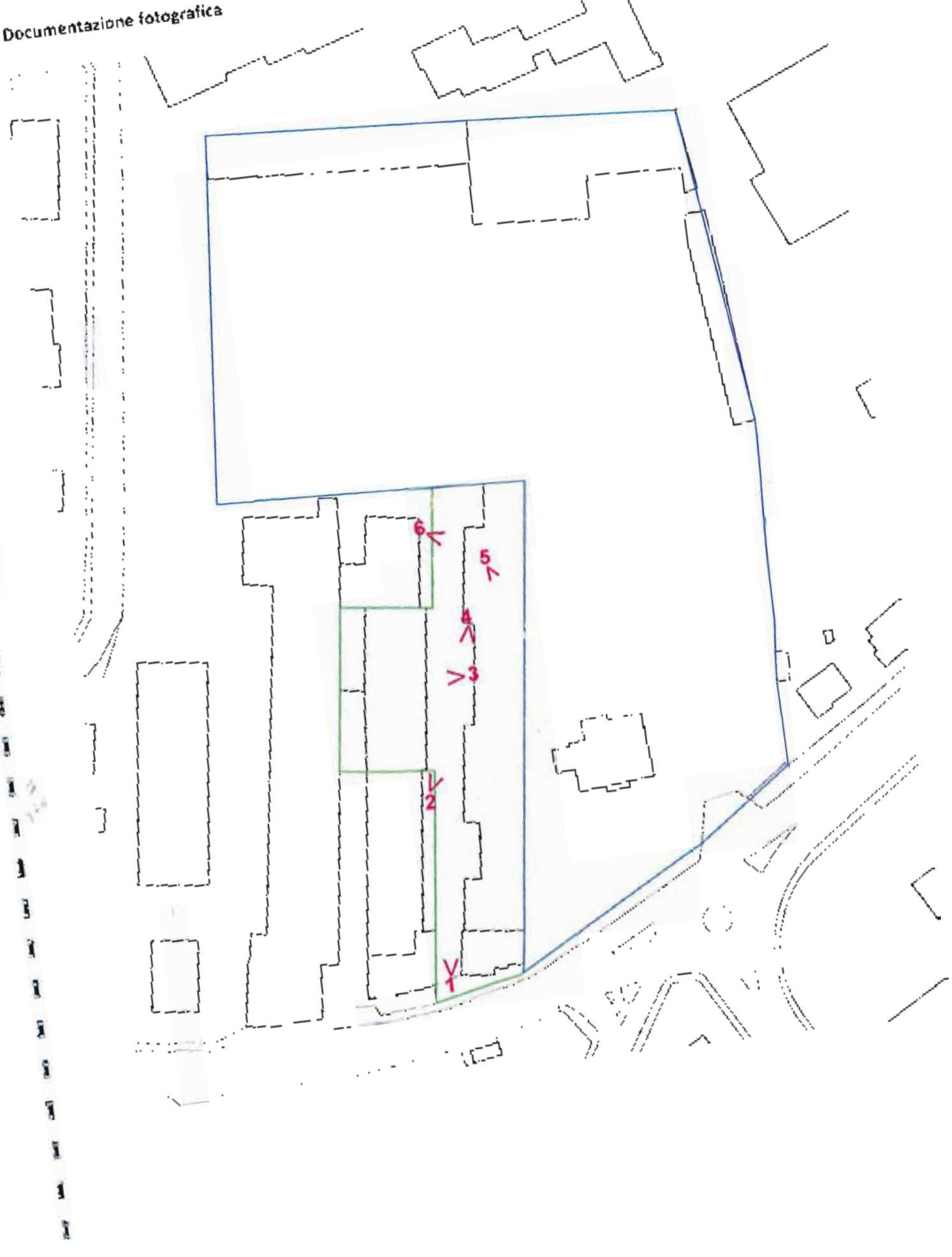


Figura 4 - colori usati del integrale



Foto 1

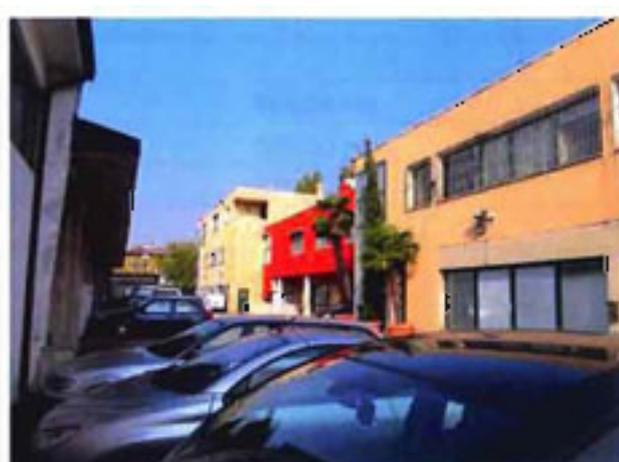


Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

## Determinazione del valore di mercato

Destinazioni d'uso		
Commerciale	864,53 mq	
Direzionale	525,00 mq	
Residenziale	155,55 mq	
Artigianale	1.586,46 mq	
Numero piani		
Entro terra	0	
Fuori terra	3	
Stato manutentivo		
Buono		
Consistenza		
Superficie lorda	3.131,54 mq	
Valore di mercato		
	€/mq	€
Commerciale	1300	1.123.889,00
Direzionale	1400	735.000,00
Residenziale	1400	217.770,00
Artigianale	800	1.269.168,00
TOTALE		3.345.827,00

In merito ai valori di mercato sopra riportati si precisa come siano stati determinati sia considerando le caratteristiche estrinseche dell'area e le potenziali caratteristiche intrinseche delle costruzioni, sia attraverso un'indagine di mercato interpellando operatori immobiliari della zona e imprese costruttrici e sia dall'esame dei valori unitari stimati dalla Camera di Commercio aggiornati al 2011.

## **Determinazione del Valore di mercato post accordo**

### Lo stato di fatto

Gli edifici oggetto della proposta sono collocati internamente al tessuto urbano occidentale del comune di Vicenza

Essi sono inseriti in un contesto a vocazione prettamente residenziale, mentre nelle sue vicinanze sono presenti importanti strutture adibite a fini commerciali.

Gli edifici confinano a sud con Strada delle Cattane.

Attualmente gli edifici oggetto della presente richiesta sono destinati ad usi misti (residenziale, direzionale, commerciale e attività artigianali). Si evidenzia come una parte di essi siano ormai in dismissione e, vista l'attuale crisi nel settore, destinati a rimanere in disuso e dunque di difficile commercializzazione.

Essi sono separati da una strada privata, sulla quale insistono alcuni parcheggi privati.

### Il contesto urbano

Il contesto nel quale sono inseriti gli edifici in parola è caratterizzato da un tessuto urbano consolidato principalmente a vocazione sia residenziale che commerciale e direzionale.

Tale dicotomia è definita dalla viabilità composta da Strada delle Cattane e via Btg. Val Leogra, che sembra dividere il contesto in due ambiti a diversa vocazione: a nord, dove è collocato il complesso in parola, si riscontrano funzioni prevalentemente residenziali, mentre a sud vi sono attività legate ad attività commerciali e direzionali.

Pertanto, la modifica della destinazione degli immobili in oggetto a fini prevalentemente residenziali sarebbe coerente con il contesto presente, mentre, all'opposto, future attività di tipo terziario/produttivo all'interno di tali immobili potrebbero non essere compatibili con la zona.

### La capacità edificatoria prevista dall'accordo (dati tecnici indicativi)

Superficie Lorda	3.131,54 mq
R strutturazione globale (anche con demolizione e ricostruzione) della volumetria esistente	
H max	15 m/l

### Destinazioni d'uso previste

Con la presente istanza la società Gruppo Immobiliare Finanziario S.R.L., Chimentin Silvano, Rovrena Fabio, R.G. Elettronica S.N.C., Filippi Davide, Gasparella Gabriella, Banzato Carlo, Gasparoni Sira Maria e Giacomelli Maria Caterina propongono il riuso funzionale di immobili collocati a Vicenza in Strada delle Cattane.

Tali immobili, localizzati internamente ad un contesto edilizio consolidato, risultano essere attualmente classificati in zona territoriale omogenea CA – commerciale anonima.

La presente richiesta prevede la classificazione del complesso edilizio ad un uso prevalentemente residenziale per consentire la realizzazione di un intervento di completamento del contesto residenziale consolidato esistente.

Tale riclassificazione risulta, inoltre, a vantaggio dell'interesse pubblico in quanto consentirà di realizzare una ristrutturazione del complesso immobiliare con destinazioni d'uso coerenti e compatibili con il contesto urbano già consolidato e con le trasformazioni richieste.

In particolare, nella documentazione viene evidenziato un ambito limitrofo agli immobili in parola, denominato Comparto A (proprietà Reniero servizi S.R.L., Reniero Maria Romana, Lancelotti Alessandro), con medesime caratteristiche urbanistiche e funzionali, sul quale i sottoscritti hanno iniziato un dialogo con i proprietari, al fine di condividere un percorso comune di trasformazione e riuso dell'ambito.

Si sottolinea come la presente richiesta non abbia valenza speculativa, in quanto il cambio di destinazione d'uso proposto non comporterà un aumento di valore apprezzabile dello stesso.

La presente proposta, prevedendo un cambio d'uso attraverso interventi di ristrutturazione degli immobili senza aumento della volumetria esistente, in realtà non va ad incrementare il valore economico dei beni ma consente un loro utilizzo più appropriato e maggiormente rispondente alle esigenze dei richiedenti.

#### Modalità attuative

Si propone un riutilizzo funzionale dell'ambito in oggetto a scopi prevalentemente residenziali, per permettere la riqualificazione del complesso immobiliare, attraverso Intervento Edilizio Diretto o Intervento Edilizio Convenzionato.

#### Tempi di esecuzione degli interventi

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

**Tabella di valutazione per un complesso edilizio con destinazione prevalentemente residenziale**

**Dati dimensionali e valutazione**

Superficie lorda - mq			3.131,54
Mx. funzioni possibili residenziale (e altri usi compatibili)	%	Sup. Lorda (mq)	
TOTALE	100	3.131,54	
		3.131,54	
Durata totale iniziativa (anni, semestri)	5 anni		
Ricavi di vendita attesi (€/mq) residenziale (e altri usi compatibili)	2.200 €/mq		6.576.234,00
Totale €			6.576.234,00
Costi di ristrutturazione complesso edilizio (€/mq) residenziale (e altri usi compatibili)	700 €/mq		2.192.078,00
TOTALE €			2.192.078,00
		Costi di eventuale bonifica a carico del privato	
Costi particolari a carico del privato	proponente		
Oneri di urbanizzazione <sup>1</sup>			0
Contributo costo di costruzione <sup>2</sup>			0
Profitto lordo dell'imprenditore <sup>3</sup>			657.623,40
Oneri professionali per la progettazione <sup>4</sup>			219.207,80
Oneri finanziari <sup>4</sup>			120.564,29
TOTALE €			997.395,49
Valore di mercato totale del complesso edilizio (€)			3.386.760,51

1 - Tali importi non sono dovuti in quanto a destinazione d'uso attuale prevede degli oneri superiori a quanto previsto dalla destinazione richiesta.

2 - "Profitto lordo dell'imprenditore" calcolato come percentuale sui "Ricavi di vendita attesi" (in questo caso pari al 10%).

3 - "Oneri professionali per la progettazione" calcolato come percentuale sui "Costi di ristrutturazione complesso edilizio" (in questo caso pari al 10%).

4 - "Oneri finanziari" calcolati sull'ipotetico prestito bancario usufruito dall'imprenditore.

## Determinazione del valore economico del beneficio pubblico

Il Plusvalore è così calcolato:

V1 - VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO EDILIZIO POST ACCORDO = 3.386.750,51 €

V2 - VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO EDILIZIO ANTE ACCORDO = 3.345.827,00 €

PV - PLUSVALORE (V1 - V2) = 40.933,51 €

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:

- gli immobili in parola sono posizionati internamente all'ATO 2 (valore 4);
- presentano una dimensione inferiore ai 5.000 mq (valore 1);
- la funzione prevalente degli immobili è residenziale (valore 3);
- non è prevista la realizzazione di superfici a verde (valore 0);

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 € 40.933,51, il beneficio pubblico a favore del Comune di Vicenza ammonta a € 16.373,40

Pen 25496 1/2  
SETTORE URBANISTICA  
PRESENTATO IL  
- 5 APR 2012

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

tra

**IL COMUNE DI VICENZA**

E

i Sigg.

- **Puggin Giorgio**, nato a Vicenza il 3 settembre 1948 e residente a Hollywood Fl. U.S.A. (USA) in Via 5802 Tyler Street, in qualità di Amministratore Unico della società Gruppo Immobiliare Finanziario S.r.l. con sede in Vicenza in Contrà Porti 15;
  - **Chionentini Silvano**, nato a Arenzano (VI) l'8 febbraio 1946 e residente a Zovencedo (VI) in Via Marconi 10;
  - **Rovrena Fabio**, nato a Caldogo il 18 febbraio 1952 e residente a Schio in Via Santa Giuseppina Bakhita 10;
  - **Banzato Carlo**, nato a Vicenza il 30 marzo 1948 e residente a Vicenza in Stradella dei Capuccini 29;
  - **Gasparoni Sira Maria**, nata a Schio il 5 febbraio 1954 e residente a a Schio in Via Santa Giuseppina Bakhita 10;
  - **Gasparellu Gabriella**, nata a Santorso (VI) il 7 aprile 1949 e residente a Vicenza in Via Durando 124, in veste di titolare ed unica proprietaria della Impresa Individuale "Gasparella Gabriella" corrente in Vicenza in Via Durando 124;
  - **Giacomelli Maria Caterina**, nata a Valdagno il 1 gennaio 1953 e residente a Vicenza in Stradella dei Capuccini 29;
  - **Rigon Giuliana**, nato a Vicenza il 26 febbraio 1970 e residente a Costabissara (VI) in Via Fornace 66, **Rigon Giuliano**, nato a Vicenza il 2 luglio 1968 e residente a Vicenza in Strada delle Cattane 6, e **Rigon Giuseppe**, nato a Vicenza il 19 dicembre 1965 e residente a Creazzo (VI) in Via Anna Frank 20, in nome e per conto della Ditta R.G. Elettronica s.n.c. di Rigon Giuliano & C. con sede in Vicenza in Via Pierluigi da Palestrina 45;
- Filippi Davide**, nato a Vicenza il 31 dicembre 1969 e residente a Vicenza in Via A. Mario 38.

Il sottoscritto Achille Variati, nato a Vicenza il 19/11/1953, 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,

## i Signori

- Paggiu Giorgio, nato a Vicenza il 3 settembre 1948 e residente a Hollywood Fl. U.S.A. (USA) in Via 5802 Tyler Street, in qualità di Amministratore Unico della società Gruppo Immobiliare Finanziaria S.r.l. con sede in Vicenza in Contra Porta 15;
- Chimentin Silvana, nato a Arcagnano (VI) l'8 febbraio 1946 e residente a Zovencedo (VI) in Via Marconi 10;
- Rovrena Fabio, nato a Caldogno il 28 febbraio 1952 e residente a Schio in Via Santa Giuseppina Bakhita 10;
- Banzato Carlo, nato a Vicenza il 30 marzo 1948 e residente a Vicenza in Stradella dei Capuccini 29;
- Gasparotti Sira Maria, nata a Schio il 5 febbraio 1954 e residente a a Schio in Via Santa Giuseppina Bakhita 10;
- Gasparella Gabriella, nata a Santorso (VI) il 7 aprile 1949 e residente a Vicenza in Via Durando 124, in veste di titolare ed unica proprietaria della Impresa Individuale "Gasparella Gabriella" corrente in Vicenza in Via Durando 124;
- Giacomelli Maria Caterina, nata a Valdagno l'1 gennaio 1953 e residente a Vicenza in Stradella dei Capuccini 29;
- Rigon Gianluca, nato a Vicenza il 26 febbraio 1970 e residente a Costabissara (VI) in Via Fontane 66, Rigon Giuliano, nato a Vicenza il 2 luglio 1968 e residente a Vicenza in Strada delle Cantane 6, e Rigon Giuseppe, nato a Vicenza il 19 dicembre 1965 e residente a Creazzo (VI) in Via Anna Frank 20, in nome e per conto della Ditta R.G. Elettronica s.n.c. di Rigon Giuliano & C. con sede in Vicenza in Via Pierluigi da Palestrina 45;
- Filippi Davide, nato a Vicenza il 31 dicembre 1969 e residente a Vicenza in Via A. Mario 38.

in qualità di proprietari o aventi titolo di parte 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 L.R. 7/04;
- 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 L.R. 7/04;

- 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 10 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 dichiara 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 presente proposta è descritta negli elaborati allegati, come precisato al successivo punto 3 che costituiscono parte integrante della stessa;
- che il rilevante interesse pubblico si sostanzia in particolare 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;<sup>1</sup>

## 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;

<sup>1</sup> Nel caso per esempio, di un'area dismessa rispetto alla cui condizione ambientale

- l'art. 6 della L.R. 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 o avente titolo di parte degli immobili siti in Comune di Vicenza, ricadenti nel Comparto B, e identificati catastalmente al foglio n. foglio 63 mappali 94 subalterni 12,13,14,15,16,17,18,19,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,33,36,37,39,40,41,43,46,47,59,60,61,63,64,65,66,67,69, e 167 subalterni 6,10,13,15,17,24,28,29,31 - di qui in avanti indicati come "Immobili" -, salvo più precisa indicazione
2. per i suddetti Immobili il PAT prevede quale azione strategica 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. Documenti allegati alla proposta del 31 ottobre 2011:
    - a) indicazione e dati individuativi della Ditta e dimostrazione della disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta (come specificato al punto 1);
    - b) individuazione degli ambiti di intervento su stralcio tav. 4 de' PAT in scala 1:10.000, su PRG/PI vigente in scala 1:5000 e su planimetria catastale in scala 1:3.000;
    - 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 sovramunicipale;
      - dei vincoli presenti;
      - urbanistica ed edilizia esistente e dell'intervento di progetto con la contestualizzazione con l'immediato intorno e con il contesto territoriale;
  - B. Documenti integrati il 29 novembre 2011:
    - 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;
    - g) dati e valutazioni di progetto:
      - la tabella dei dati di progetto (superficie fondiaria, altezza massima);
      - considerazioni circa il rispetto degli indicatori della VAS;

- considerazioni sulla Valutazione di Incidenza Ambientale;
  - considerazioni sulla valutazione di compatibilità idraulica;
- b) gli interventi saranno attuati nei tempi previsti per legge e concordati con il Comune;
4. che nella fase successiva, in sede di pianificazione operativa e di progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire, la ditta si impegna
- a) a presentare (se necessarie ed a richiesta dagli uffici competenti)
- i costi di realizzazione degli interventi (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;
  - l'indagine geologica dell'area, completa di prove penetrometriche per verificare le caratteristiche idrauliche e geotecniche;
  - il prosettario di mitigazione ambientale contenente:
  - relazione di fattibilità relativa al ricorso a fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici;
  - relazione contenente le prescrizioni sulla progettazione degli involucri edifi, 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 eventuali opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture a quanto stabilito dal codice dei contratti;
- c) a presentare la documentazione prevista per la pianificazione operativa e 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 eventuale pianificazione operativa e di progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire, una volta eseguiti gli approfondimenti di dettaglio, nel rispetto della normativa in materia di L.U.P.P. 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 PAI;
  - b) dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni e agli interessi della comunità locale e agli obiettivi di sviluppo della 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 assumere tutte le iniziative per coordinare le fasi di adozione e approvazione dell'eventuale Pianificazione Attuativa (anche intesa come Permesso di Costruire Convenzionato), nel rispetto dei termini previsti per legge;
4. ad approvare gli permessi di costruire riferiti all'edificazione riconosciuta alla Ditta con il presente accordo entro 4 (quattro) mesi dalla presentazione della richiesta da parte della Ditta;

5. a) riconoscere i dati tecnici riportati nella proposta e concordati con l'Amministrazione Comunale;
- b. a) riconoscere lo scampato degli oneri nel caso di accordo con il Comune per la realizzazione di opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture o, in alternativa, a riconoscere la monetizzazione delle aree a servizi.

**1.a Ditta:**

- a) a progettare e realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione o, in alternativa, a riconoscere al Comune la monetizzazione delle aree a servizi, nei modi e nei tempi concordati con il Comune;
- b) a stipulare a favore del Comune di Vicenza idonea polizza assicurativa a garanzia delle opere di urbanizzazione, o della monetizzazione, di cui al punto a);
- 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 trasformazione dell'ambito, attraverso un intervento edilizio a carattere prevalentemente residenziale, con interventi di elevata qualità;
- b) Il Comune.  
Realizzare la città pubblica, attraverso un coordinamento che utilizzi, valorizzandole, le risorse private

**Art. 4 – Termini per la sottoscrizione della convenzione attuativa**

Fino al 30 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 pianificazione operativa o di rilascio dei permessi di costruire; i provvedimenti sono subordinati alla stipula, a cura e spese della Ditta, tra il Comune e la Ditta, della convenzione attuativa di cui all'art.4, da trascrivere a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari.

In sede di pianificazione operativa o di rilascio dei permessi 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 al fatto 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. 14 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 citati 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.

In caso di 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 811 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

- Gruppo Immobiliare Finanziario S.R.L
- Chimentin Silvano
- Royren Fabio
- Banzato Carlo
- Gasparoni Sira Maria
- R.C. Elettronica s.n.c
- Gasparella Gabriella
- Davide Filippi
- Giacomelli Maria Caterina

