



Relazione - Area ex Domenichelli

Proposta progettuale

La proposta progettuale, dettata dalla richiesta di cedere all'Amministrazione Comunale mq 2.500 di superficie fondiaria, tiene conto dei vincoli imposti sia dalla presenza del Monumento della Chiesa di S. Felice, sia degli edifici circostanti già edificati (Torre Everest).

La cubatura assegnata al progetto risulta di mc 19.250, come da indice del vigente P.R.G.

L'accordo con l'Amministrazione Comunale prevede la possibilità di realizzare una piastra commerciale di mq 2.000 con mq 1.000 di alimentari e la rimanente cubatura in residenza.

Il progetto prevede che l'intero edificio sia in classe A, pertanto si useranno materiali e sistemi costruttivi con massima attenzione al contenimento energetico. Si è voluto rivestire di verde parte del fabbricato commerciale secondo una attenta valutazione ambientale. Lo stesso dicasi nel piano a terrazza sopra il parcheggio sopraelevato, si ricaverà un giardino pensile che potrebbe essere collegato al futuro edificio pubblico quale il centro civico che l'Amministrazione Comunale intende realizzare nell'immediato futuro.

Tutta la piazza antistante il centro civico sarà pedonalizzata. Le auto passeranno dietro il futuro fabbricato e comunque tutta la parte interrata di circa mq 4.000 ospiterà parcheggi privati.

Il fabbricato di progetto si sviluppa su cinque piani, di residenza, oltre al piano commerciale e quello a parcheggi. L'edificio è pensato con rivestimento di legno-acciaio-vetro usando un linguaggio di sensibilità alle tecniche costruttive per il risparmio energetico, oltre alle necessarie attenzioni antisismiche.

L'obiettivo è di portare un'influenza positiva nell'area, anche sotto il profilo sociale. Riportare un po' di commercio, residenza, funzioni di relazione utili a migliorare la qualità sociale di una zona oggi profondamente degradata.



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

tra

IL COMUNE DI VICENZA
in persona del Sindaco pro tempore
e

Immobiliare Maddalena s.r.l. in persona del legale rappresentante
il Sig. Danilo Marchetto

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

Immobiliare Maddalena s.r.l. con sede in Alte di Montecchio Maggiore – Via Madonnetta, 95, in persona del legale rappresentante, signor Danilo Marchetto, di qui in avanti indicata anche come "la Società", dall'altra parte;

PREMESSO

- che il Comune, con Delibera del Consiglio Comunale n° 84 dell'11 dicembre 2009, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, di qui in avanti denominato "PAT", ai sensi dell'Art. 15 della LR 11/04;
- che il PAT, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.84 dell'11 dicembre 2009, in data 26 agosto 2010 è stato approvato dalla Conferenza di Servizi di cui all'art. 15 comma 6 LR 11/04;
- che la Giunta Regionale con Deliberazione n. 2558 del 2 novembre 2010 ha ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della LR 11/04 l'approvazione del PAT del Comune di Vicenza di cui alla Conferenza dei Servizi del 26 agosto 2010;
- che in data 15 dicembre 2010 il PAT del Comune è divenuto efficace essendo decorsi i quindici giorni dalla pubblicazione nel BUR n° 88 del 30 novembre 2010 del provvedimento di approvazione e del relativo atto di ratifica della Giunta Regionale;

- che il PAT è strutturato come piano orientato e finalizzato alla costruzione della Città Pubblica e come strumento per integrare e coordinare le risorse private negli investimenti necessari per conseguire quell'obiettivo insieme a quelli di natura privatistica;
- che a tal fine nel PAT sono state indicate le cosiddette Azioni di riqualificazione e riconversione, recependo le intese preliminari presentate da soggetti privati ritenendole compatibili e sinergiche al perseguimento degli obiettivi di pubblico interesse;
- che dette azioni sono disciplinate dall'art. 25 delle NTA che prevede che dette azioni siano oggetto di apposita proposta di convenzione per l'inserimento nel Piano degli Interventi (di seguito "PI");
- che tra le azioni di cui sopra è stata inclusa l'intesa preliminare presentata dalla Società in data 13/01/2010 e acquisita al P.G. n.2009.¹
- che con atto del Consiglio Comunale P.G. n. 51501 del 25 luglio 2011 è avvenuta l'illustrazione del Documento del Sindaco che contiene, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi con il Piano degli Interventi;
- che a seguito dell'illustrazione del Documento del Sindaco, e in linea con l'atto, la Società ha presentato in data 31/10/2011 acquisita al P.G. n. 73768 del 02.11.2011 una proposta di progetto/iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico affinché venga assunta nel PI del Comune.
- che, come previsto nel PAT la Società e il Comune hanno definito i contenuti di dettaglio che il PI dovrà recepire;
- che la suddetta proposta, come rappresentato negli elaborati allegati prevede quanto segue:
Cessione di un'area di mq. 2.500 al Comune di Vicenza e realizzazione di opere di urbanizzazione pubblica, quali una rotatoria tra Via Torino e Via Firenze e il prolungamento di un'asse stradale da Via Firenze a confine con la proprietà comunale e la sistemazione dell'area scoperta prospiciente le proprietà e che rimarrà di proprietà privata.

Alla Società è consentito realizzare come definito nell'intesa del 2010 una volumetria di mc. 19.250 di cui mq. 2.000 commerciali e mq. 1.000 di vendita alimentari pari a MC 10.000. La rimanente cubatura di MC 9.250 sarà residenziale;
- che il rilevante interesse pubblico si sostanzia in:
Cessione di un'area di mq. 2.500 al Comune di Vicenza per la realizzazione di un centro civico e l'attuazione di una strada di prolungamento di Via Firenze con relativa rotatoria. Inoltre la sistemazione a spazio pubblico della piazza prospiciente l'area ceduta al Comune, tra i due edifici;

¹ Nei casi in cui il PAT ha recepito intese preliminari presentate da privati. Negli altri casi dovrà essere descritto l'interesse pubblico e dimostrata la compatibilità con il PAT.

- che la proposta di progetto/iniziativa risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- che la Società si è fatta carico di verificare l'effettiva fattibilità della proposta acquisendo pareri preliminari o facendo ulteriori verifiche;²
- che la proposta di progetto/iniziativa non reca pregiudizio ai diritti di terzi.

VISTI

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

DATO ATTO CHE

1. La Immobiliare Maddalena s.r.l. è proprietaria piena ed esclusiva degli immobili – di qui in avanti indicati come “Immobili” - siti in Comune di Vicenza aventi una superficie catastale complessiva di circa 7.702 mq e identificata catastalmente al foglio n.46, mapp.li 997 – 998 – 999 – 1126 ;
2. che per i suddetti Immobili il PAT prevede quanto segue:
AD9 – Ambiti con assetto delineato ;
3. che la proposta presentata dalla Società contiene quanto segue:
 - a) indicazione e dati individuativi della Società e dimostrazione della piena disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta;
 - b) individuazione degli ambiti di intervento su stralcio tav. 4 del PAT in scala 1:10.000, su PRG/PI vigente in scala 1:5000 e su planimetria catastale in scala 1:2.000;
 - c) documentazione fotografica con planimetria indicante i punti di ripresa;
 - d) rilievo topografico di dettaglio dell'area oggetto di accordo esteso alle aree circostanti significative, con particolare attenzione alla rappresentazione degli edifici, dei manufatti, del patrimonio arboreo, dei vincoli e delle servitù presenti, nonché delle reti tecnologiche e sopra e sottoservizi;
 - e) relazione tecnica contenente:

² Nel caso per esempio di vincoli, fasce di rispetto, particolari condizioni ambientali.

- l'analisi della pianificazione comunale con particolare riferimento al PAT e ad eventuali piani di settore;
 - la descrizione urbanistica ed edilizia esistente e dell'intervento di progetto con la contestualizzazione con l'immediato intorno e con il contesto territoriale e il quadro degli interventi in corso e pianificati nell'area dove si inserisce;
 - la tabella dei dati di progetto (superficie territoriale, superficie utile, superficie coperta, altezze, destinazioni, ecc.);
 - la sintesi dello studio di impatto sulla mobilità nei casi previsti dal regolamento viario (intesa come insieme di tutte le componenti: traffico privato/viabilità, trasporto pubblico, bici, pedone) di cui al successivo punto n), riportante l'analisi dell'esistente, il traffico aggiuntivo indotto dall'insediamento e le proposte di intervento per la compensazione degli effetti provocati sulla mobilità, nonché le correlazioni tra l'analisi sulla mobilità e le scelte urbanistiche effettuate;
 - lo stato delle eventuali procedure di bonifica in corso;
 - la sintesi dello studio di compatibilità idraulica, con relativa indicazione di eventuali interventi compensativi;
 - i costi di realizzazione degli interventi (demolizioni, bonifiche, urbanizzazioni, realizzazione degli edifici, valori delle aree in caso di cessioni o trasferimenti di proprietà) distinti tra pubblici e privati valutati sulla base del prezziario approvato ed aggiornato periodicamente dalla Regione Veneto ai sensi dell'art. 12, comma 2 della LR 27/2003;
- f) schema di assetto generale (*masterplan*) al fine di mostrare i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra superficie coperta ed aree libere, con l'indicazione delle tipologie edilizie e dell'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza dell'edificazione proposta, l'individuazione delle aree a standard e delle opere da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale;
- g) planimetria e profili quotati contenenti la dimostrazione del rispetto delle distanze (da strade, edifici, confini, aree pubbliche) estesa anche fuori ambito;
- h) profili longitudinali e trasversali degli interventi previsti;
- i) ove necessario progetto planivolumetrico almeno in scala 1:500 con viste aree di inserimento ambientale;
- l) valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi del DGR 1322 del 10 maggio 2006, e successive modifiche o integrazioni, completa di elaborati grafici e/o descrittivi della situazione idrogeologica ante e post intervento, con particolare riferimento al regime idraulico e ai criteri progettuali tesi a evitare inconvenienti dovuti alla nuova urbanizzazione;
- m) elaborato con l'indicazione delle aree oggetto di eventuale trasferimento di proprietà: planimetria e dimostrazione aree;

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;
5. che l'esatta definizione della realizzazione della strada di cui al successivo art. 2, lettera a) e della funzione cui essa sarà destinata, saranno rimesse a una fase successiva, in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato, una volta eseguiti gli approfondimenti di dettaglio, nel rispetto della normativa in materia di LL.PP. per quanto applicabile;
6. che le Parti danno atto che in sede di approvazione del PI l'accordo mantiene la sua validità nel caso vengano introdotte variazioni e modificazioni, anche a seguito di prescrizioni derivanti da pareri necessari per legge, sulle modalità attuative senza modificare le caratteristiche urbanistiche generali.

CONSIDERATO INOLTRE

- che il Comune ritiene che la proposta della Società 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 in quanto si riqualifica un'area degradata sotto il profilo sociale e fisico - ambientale;
 - b) dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi in quanto migliora la situazione di riqualificazione urbana e sociale;
 - c) dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione gratuita da parte del Comune di un'area di mq. 2.500, e la realizzazione di una strada con rotatoria (fuori ambito) di diametro di mt. 17,00 con parcheggio che occupa un sito di mq. 600 circa, per un valore economico significativo;
- che il presente accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione del PI ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato;

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Art. 1 - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

Art. 2 – Finalità

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

In particolare:

- a) la Società si impegna:
 - a cedere la seguente porzione:
 - area di mq. 2.500
 - a realizzare la seguente opera di urbanizzazione:
 - strada con sito di mq. 600 – in proprietà ex Domenichelli – e rotatoria fuori ambito di 17.00 mt. di diametro
meglio identificate negli allegati TAV.1 ;
 - a rispettare i tempi per l'attuazione dell'opera di urbanizzazione di cui sopra stimati in 180 gg a partire dal rilascio del permesso di costruire della stessa contestualmente al rilascio del permesso di costruire dell'area di proprietà;
 - a cedere in proprietà al Comune l'area meglio identificato negli allegati TAV.1 ;
 - che eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di pianificazione attuativa/progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire

convenzionato di cui al punto 5 delle premesse sono a carico della Società e non incidono nell'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato di cui al presente accordo.

- A realizzare fabbricati residenziali in classe energetica A e di perseguire obiettivi di risparmio energetico degli edifici e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

b) il Comune si impegna:

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

Art. 3 – Obiettivi

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

- a) La Società: realizzare le volumetrie inserite del PRG del 1983 (che si sarebbero realizzate tramite PUA pubblico);
- b) Il Comune: ottenere la cessione dell'area per realizzare il centro civico e sistemare la viabilità per raggiungere il centro civico da Via Firenze e Via Torino.

Art. 4 – Termini per la sottoscrizione della convenzione attuativa

Entro 60 gg dall'entrata in vigore del PI la Società si impegna a sottoscrivere la convenzione attuativa relativa alla cessione dell'area di 2.500 mq. al Comune di Vicenza .

Art. 5 – Bonifiche dei suoli e degli immobili

La Società si impegna a eseguire a propria cura e spese le opere delle eventuali bonifiche ambientali, al fine di rendere compatibile la destinazione d'uso dell'area in oggetto con la qualità dei suoli e delle acque oggetto di indagine ambientale, in conformità al progetto che verrà approvato con atto del Direttore del Settore Ambiente, Tutela del Territorio e Igiene a seguito della Conferenza di Servizi.

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

Art. 6 – Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di rilascio del permesso di costruire che sarà subordinato alla stipula, a cura e spese della Società, della convenzione attuativa di cui all'art.4, da trascrivere a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari.

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

Art. 7 - Validità dell'accordo

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

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

Art. 8 - Norme integrative

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

Art. 9 - Obbligazioni di carattere generale

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

Art. 10 - Controversie

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

Vicenza, 05/06/2012

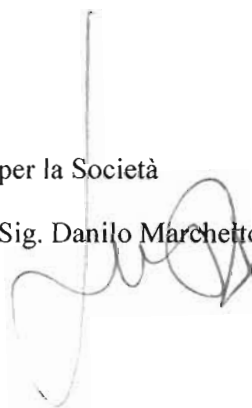
Sottoscrivono per conferma e accettazione:

per il Comune

Il Sindaco

per la Società

Sig. Danilo Marchetto



DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE

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

	Cronoprogramma contenente: i tempi d'attuazione sia degli interventi di interesse pubblico sia di quelli privati (in ogni caso da attuare nei 5 anni di validità del PI)
	Pareri acquisiti:
	Altro:

Barrare con una X la documentazione prodotta



Valutazione Economica dell'Accordo – Pubblico – Privato per il Comune di Vicenza.

Area ex Domenichelli

Via Torino

p. Imm. Maddalena srl
Sig. Danilo Marchetto

Il Tecnico incaricato
dalla proprietà Imm. Maddalena

Arch. Sergio Carta



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**SERGIO
CARTA**
n° 255

Archit. Sergio Carta, Roberto Ronda, Osvaldo Tretti

Studio di architettura e urbanistica. Contrà S.S. Apostoli 51 - 36100 Vicenza

tel. 0444/544770 fax. 0444/325125 e-mail habitat@witcom.com c.f. e p. iva 01431280245. [costituito a Vicenza 1/5/1982]



Valutazione di mercato ante accordo

A) Condizioni di diritto

1) Destinazione urbanistica prevista dallo strumento urbanistico vigente: P.R.G. -

P.A.T. – P.R.G./P.I.

- L'Area denominata "ex Domenichelli", nel P.R.G. vigente, fa parte del comparto urbanistico definito all'art. 42 delle N.T.A. come P.P.5 – (SS. Felice e Fortunato).

La norma stabilisce un volume complessivo di MC 347.680, con altezza max di 22 mt. (escluse le sedi pubbliche).

La destinazione d'uso è suddivisa in percentuale con 70% di residenziale e 30% con destinazione d'uso commerciale e/o direzionale.

- il P.A.T. approvato definisce l'area all'art. 25 – Azioni di riqualificazione e riconversione (D)
- con AD N°9 – dove si individua la previsione per la realizzazione del nuovo centro amministrativo comunale e attività commerciali e direzionali.

2) Sistema dei vincoli determinanti dalla pianificazione locale.

Il maggiore vincolo è che per poter realizzare l'intervento edilizio si rende necessario attuarlo tramite uno strumento urbanistico attuativo che necessariamente, vista l'ampiezza dell'area interessata soprattutto di proprietà pubblica (Provincia di Vicenza – F.T.V. – Comune di Vicenza ed Ulss) oltre 11 ettari, ci obbligava ad un percorso tortuoso, considerando che realizzare un piano attuativo con una forte presenza pubblica (oltre 80%) non è agevole né temporalmente veloce.

Pertanto la possibilità di staccarsi dall'ampia area ex P.P.5 ci consentirebbe di poter realizzare direttamente in accordo con il Comune di Vicenza un intervento edilizio commisurato all'area e alla sua vocazione.

B) Caratteristiche di fatto

1) Localizzazione ed accessibilità

l'area è posizionata lungo Via Torino, in zona centrale, confinante con il centro storico della città, ad ovest. E' facilmente accessibile da Corso San Felice e da Viale Milano – Via Firenze. A sud l'area confina con le proprietà della Provincia e delle F.T.V. oggetto di un ampio piano attuativo di sviluppo urbano.



2) Dimensione e destinazioni d'uso

La superficie dell'area (territoriale) risulta di mq 7702 e le attuali destinazioni d'uso previste dal P.R.G. davano il 70% a residenza e il 30% commerciale/direzionale.

La volumetria viene indicata complessivamente all'interno del P.P.5 in totale MC 347.680, di cui occorre considerare la realizzazione di attrezzature pubbliche (Università, sede delle Poste, Centro Intermodale).

La norma del P.R.G. dall'83 dava un indice di 2,5 MC/Mq che avrebbe consentito una cubatura max di MC 19.250.

3) Grado di urbanizzazione del contesto

Si ritiene un grado elevato di urbanizzazione del contesto dell'area oggetto del presente accordo. La presenza di attrezzature pubbliche nelle vicinanze, a confine, scolastiche superiori e sanitarie, oltre alla presenza di numerosi esercizi commerciali consentono di definire ottimo il grado di urbanizzazione dell'area.

Valutazione di mercato post accordo

1) Le destinazioni d'uso previste

Considerando che la volumetria esistente, ante demolizione era di MC 14.500, l'attuale proposta va a MC 19.250 di cui il 52% a destinazione commerciale (MC 10.000) e il 48% a destinazione residenziale (MC 9.250).

2) Localizzazione dell'area

L'attuale localizzazione dell'area, come già rilevato, è in zona centrale, lungo l'asse di accesso al centro storico, da ovest.

3) Le caratteristiche generali dell'intervento proposto

Il progetto individua una volumetria di 19.250 MC di cui MC 10.000 commerciali e MC 9.250 residenziali.

Il progetto realizza un unico volume con grande basamento alto di 8 mt., dove al piano terra trova collocazione una piastra commerciale di mq 2.000 con una sup. di vendita alimentare di mq 1.000, oltre ad altre unità inferiori, collegate da una galleria passante da sud e da est-ovest.



Sopra la piastra commerciale, abbiamo collocato un piano di parcheggi coperti, e avvolti da parete verde; sopra il piano dei parcheggi ci sarà un giardino pensile e la base del fabbricato residenziale che si alzerà per n°5 piani per un'altezza max di 25,50 mt.

Il progetto prevede di limitare l'uso delle auto solamente nella parte posteriore al fabbricato, a ridosso della Torre Everest, mentre prospiciente l'area dove dovrà sorgere il centro civico ci sarà una zona a verde pedonale.

L'edificio progettato sarà rivestito di un tappeto a verde, per l'altezza della piastra commerciale e lo stesso avverrà per il piano dell'autorimessa coperta. Nell'edificio residenziale sarà privilegiato l'uso di materiali quali acciaio e vetro con rivestimento in legno e lastre di pietra. Tutti i fabbricati rientreranno ovviamente in classe A per il contenimento energetico.

4) Superfici previste per le varie destinazioni

- Destinazione commerciale mq 2000 di S.U.
- Destinazione residenziale mq 3100 di S.U.

La Determinazione del Plusvalore e la sua ripartizione

L'individuazione dei beni o servizi da destinare alla collettività, interessa nel nostro caso la realizzazione e cessione di opere di interesse collettivo:

- cessione di area di mq 2500 per la realizzazione del centro civico dell'Amministrazione Comunale;
- cessione di area per il parcheggio pubblico, da accesso dall'incrocio da Via Firenze;
- realizzazione di una rotatoria, fuori ambito all'incrocio tra Via Torino e Via Firenze.

Determinazione del Valore di mercato ante - accordo

Tipologia del bene oggetto dell'accordo:

- Area edificabile e dismessa e degradata

Sup. territoriale Mq 7702

- Dati identificativi del bene oggetto di accordo

Quartiere e Via: Via Torino

Catasto Terreni: Foglio 46 particelle 1126 – 999 – 998 - 997

- Urbanistica

Zto: Ambito soggetto a P.P. art. 42 N.T.A.



Tabella di valutazione per un'area dismessa

Sup. territoriale MQ 7702

Superfici esistenti prima della demolizione a destinazione logistica – commerciale.

Mq 2700

Volume costruito ante demolizione MC 14500

Durata totale iniziativa, da attuare tramite P.U.A. anni 10.

Determinazione del plusvalore e la sua ripartizione

- valore di mercato ante accordo
- area edificabile e area dismessa e degradata
- realizzazione di MC 19.250 (70% residenza – 30% comm- direzionale)

Partendo dalla formula:

$$Vt = R - C$$

analizziamo i costi per la realizzazione (diretti - indiretti) :

C.id - costo di idoneizzazione _ bonifica € 300.000,00

C.C.- costo di costruzione

Residenza mq 4.491 X €/mq 1100 = € 4.940.000,00

Commerciale mq 1.600 X €/mq 1200 = € 1.920.000,00

Interrato mq 2.000 X €/mq 700 = € 1.400.000,00

Totale costi = € 8.260.000,00

S.t. - Spese Tecniche

Progettazione e Direzione Lavori e altre competenze tecniche_ calcoli, accatastamenti, impianti ecc.

8% X € 8.260.000,00 = € 660.800,00

O.C. – Oneri di urbanizzazione primaria:

Residenza MC 13.475 X €/MC 7,49 = € 100.928,00

Commercio Mq 1.600 X €/Mq 22,32 = € 35.712,00



– Oneri di urbanizzazione secondaria:

Residenza MC 13.475 X €/MC 10,89 = € 146.742,75

Commercio Mq 1.600 X €/Mq 15,16 = € 24.256,00

..... – Contributo sul costo di costruzione

Residenza = € 170.680,00

Commercio (10% sul costo di costruzione) = € 152.000,00

(€ 1600 X € 950 X 10%)

Totale = € 630.318,75

I – Imprevisti

Vengono valutati con percentuale del

5% sull'investimento totale valutato in

€ 9.851.118,50 X 5% = € 492.556,00

(300.000,00 + 8.260.000,00 + 660.800,00 + 630.318,50)

O.N. – Oneri finanziari:

valutati al 4,5% sull'investimento di

€ 9.851.118,50 X 4,5% = € 443.300,33

Totale parziale € 10.786.975,00

U – Utile del soggetto promotore dell'investimento immobiliare

calcolato al 12% dello stesso di € 10.294.419,00 (senza imprevisti)

(300.000,00 + 8.260.000,00 + 660.800,00 + 630.318,50

+ 443.330,33 = 10.294.419,00)

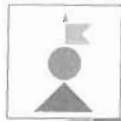
..... = € 1.235.330,25

S.C. – Spese di commercializzazione:

valore 1,5% del venduto = € 195.694,00

(€ 13.042.900,00)

Totale costi = € 12.218.000,00



Ricavi generati dalla vendita dei beni

Residenza Mq 4.491 X €/mq 1.900,00 = € 8.532.900,00

Commercio Mq 1600 X €/mq 2.200,00 = € 3.520.000,00

Interrato 66 posti auto X € 15.000 ciascuno = € 990.000,00

Totale ricavo.....= € 13.042.900,00

$$Vt = R - C$$

$$= 13.042.000,00 - 12.218.000,00= € 824.900,00$$

Determinazione del valore di mercato post accordo

Va mantenuta la cubatura di MC 19.250, ma aumenta la quota commerciale (10.000 MC) e il valore immobiliare in corrispondenza della realizzazione del centro civico comunale.

C.id. – Costo di idoneizzazione:

bonifica dell'area.....= € 300.000,00

C.C.- costo di costruzione

Residenza mq 3.080 X €/mq 1.200 = € 3.696.000,00

Commerciale mq 2.000 X €/mq 1.300 = € 2.600.000,00

Interrato mq 2.000 X €/mq 700 = € 1.400.000,00

Totale costi= € 7.696.000,00

S.t. - Spese Tecniche di Progettazione e Direzione Lavori

Valutate nell'8% sul costo di costruzione

€ 7.696.000,00 X 8% = € 615.680,00

O.C. – Oneri di urbanizzazione primaria- secondaria e contributo sul costo di costruzione

1° oneri urb. primarie

Residenza MC 9.250 X €/MC 7,49 ...= € 69.282,50



Commercio Mq 2.000 X €/Mq 22,32= € 44.640,00

2° oneri urb. secondarie

Residenza MC 9.250 X €/MC 10,89 ..= € 100.732,50

Commercio Mq 2.000 X €/Mq 15,16 ..= € 30.320,00

..... – Contributo sul costo di costruzione

Residenza= € 118.000,00

Commercio (10% sul costo di costruzione)= € 190.000,00

(mq 2000 X €/mq 950 X 10%)

Totale= € 552.975,00

I – Imprevisti

Valutati al 5% sull'investimento di € 9.164.655,00

.....= € 458.233,00

U – Utile del soggetto promotore dell'iniziativa immobiliare

valutato al 12% sull'investimento totale di € 9.164.655,00 (senza imprevisti)

.....= € 1.099.759,00

S.C. – Spese di commercializzazione e marketing dell'iniziativa

Valutate nella percentuale dell' 1,5% del prodotto

venduto pari a €= € 180.870,00

Totale costi.....= € 10.903.517,00

Ricavi generati dalla vendita dei beni

Residenza Mq 3.080 X €/mq 2.100,00 = € 6.468.000,00

Commercio Mq 2.000 X €/mq 2.300,00 = € 4.600.000,00

Interrato 66 posti auto X € 15.000,00 ciascuno = € 990.000,00

Totale ricavi.....= € 12.058.000,00



$$V_t = R - C$$
$$= 12.058.000,00 - 10.903.517,00 \dots \dots \dots = \underline{\underline{\text{€ } 1.154.483,00}}$$

Determinazione del valore economico del beneficio pubblico

Valutazione economica

Cessione area

- Valore di mercato dell'area ceduta al Comune – essendo area edificabile si assume il valore di €/mq 120,00 come area SP2 centrale.

$$\text{Mq } 2.500 \times 120,00 \dots \dots \dots = \text{€ } 300.000,00$$

Realizzazione opere viarie in ambito e fuori ambito

- Realizzazione fuori ambito di una rotatoria – diametro mt. 17.00 – con relativi innesti da Via Firenze a Via Torino.

- Realizzazione di una strada, a nord dell'area, come proseguo di Via Firenze – larghezza della carreggiata ml. 6.50 con marciapiede di ml. 1.50 – lunghezza ml. 76.

Costi previsti

- rotatoria e sottoservizi con relativi innesti da Via Firenze a Via Torino

$$\dots \dots \dots = \text{€ } 190.000,00$$

$$\text{- viabilità pubblica} \dots \dots \dots = \text{€ } 115.000,00$$

$$\text{Totale costi (esclusa IVA)} \dots \dots \dots = \text{€ } 305.000,00$$

$$\text{Spese tecniche 8\% (esclusa IVA)} \dots \dots \dots = \text{€ } 24.400,00$$

$$\text{Imprevisti 5\%} \dots \dots \dots = \text{€ } 15.250,00$$

$$\text{Totale} \dots \dots \dots = \text{€ } 344.650,00$$

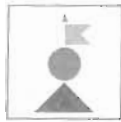
$$\text{Totale beneficio pubblico (300.000,00 + 344.650,00) = € 644.650,00}$$

diconsi seicentoquarantaquattromilaseicentocinquanto/00

Valutazione del plusvalore

Punteggio calcolato da delibera di G.M. del 14/12/2011

- localizzazione: 4 – tessuto consolidato
- dimensione: 2 – sup. 7.702
- funzioni: 0 – commerciale
- sostenibilità: 1 – superficie a verde



Gruppo progettazione
"habitat"

La sup. fondiaria rimane di mq (7702 – 2500) = mq 5202; il verde di progetto risulta di mq 1219 pari al 22,15% della S.F.

Pertanto si assegnano punti: 1

Totale punti 7 – di discreta rilevanza urbana cui corrisponde una perequazione del plusvalore a favore del Comune non inferiore al 50%.

Arch. Sergio Carta



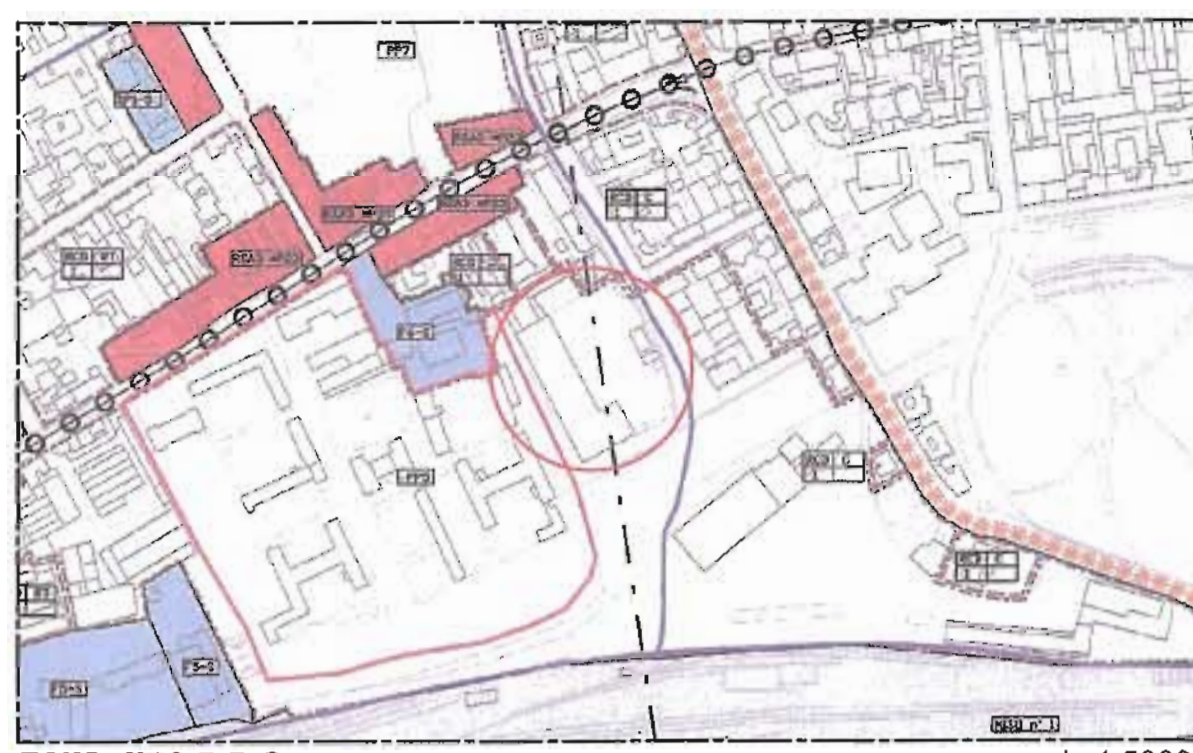
Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**SERGIO
CARTA**
n° 265

Archh. Sergio Carta, Roberto Ronda, Osvaldo Treffi

Studio di architettura e urbanistico. Contrà S.S. Apostoli 51 36100 Vicenza

tel. 0444/544770 fax. 0444/325125 e-mail habitat@witcom.com c.f. e p. iva 01431280245 (costituito a Vicenza 1/5/1982)



ESTRATTO P.R.G. scala 1:5000



ESTRATTO P.A.T. Tav. 4 "Carta delle Trasformabilità". scala 1:5000

DATI

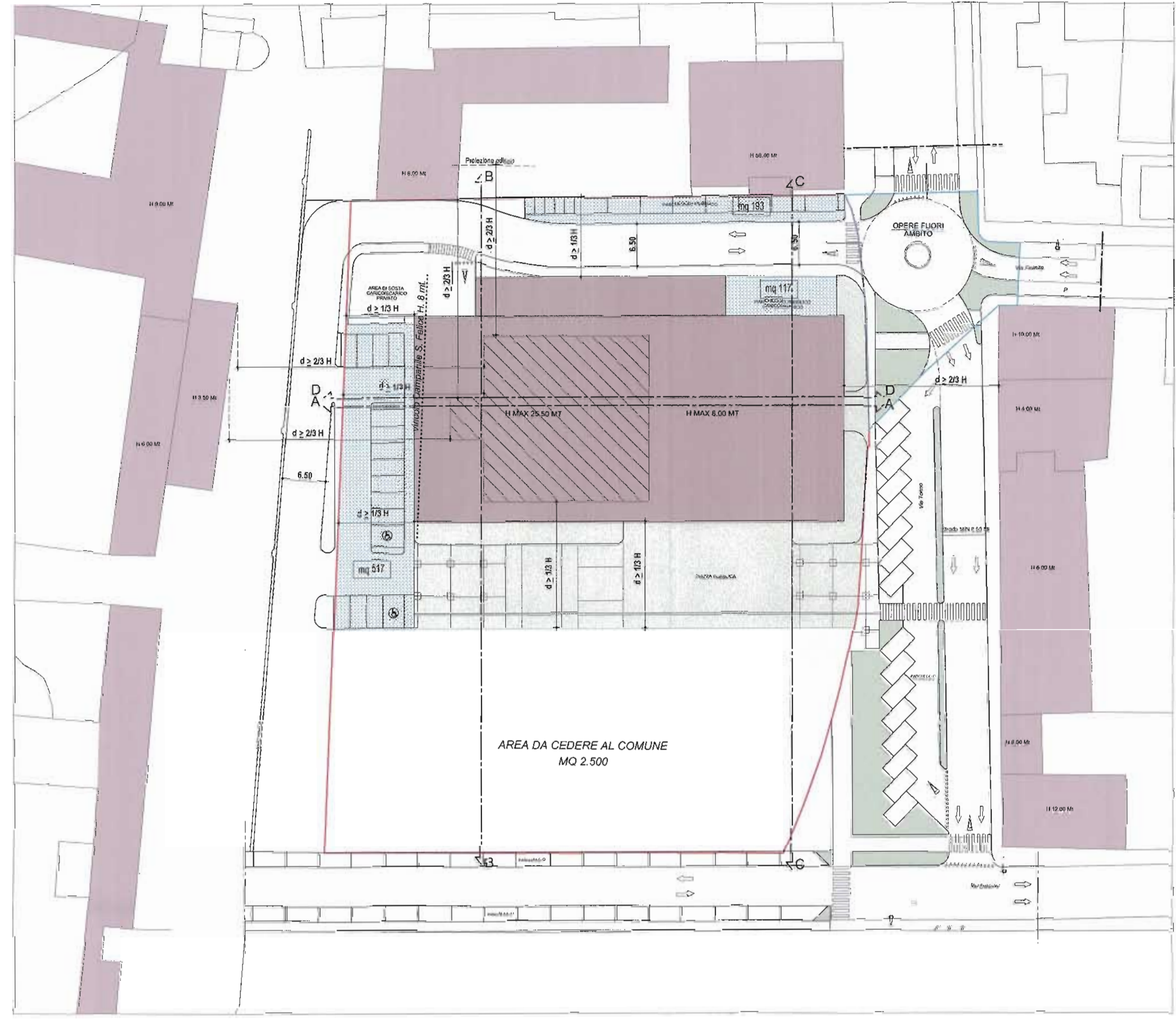
DATI DI PROGETTO	
VOLUME	
Destinazione commerciale	mc. 10.000,00
Destinazione residenziale	mc. 9.250,00
TOT. VOLUME	mc. 19.250,00
SUPERFICIE UTILE	
Destinazione commerciale	mq. 2.000,00
Destinazione residenziale	mq. 3.100,00
TOT. SUP. UTILE	mq. 5.100,00
ALTEZZA MASSIMA	ml. 25,50

DIMENSIONAMENTO STANDARD

Abitanti potenziali = Resid. mc. 9.250/150 = 62 abitanti

DESTINAZIONE	N.T.A. di P.R.G.		PROGETTO	
	Verde	Parcheggio	Verde	Parcheggio
Destinazione residenziale	62 abiti x 5 mq abiti = 310 mq	62 abiti x 3,5 mq abiti = 217 mq		
Destinazione commerciale	2.000 mq x 0,50 mq/mq = 1.000 mq		1.219 mq	827 mq
TOTALE	1.627 mq		2.046 mq > 1.627 mq	

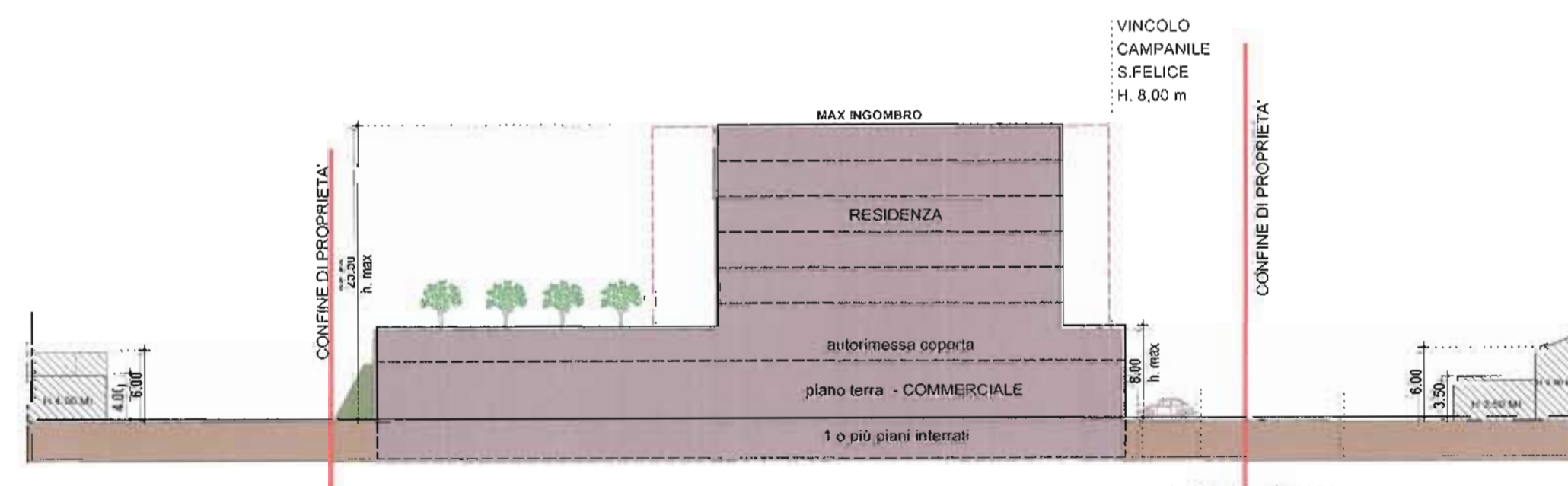
PLANIVOLUMETRICO scala 1:500 (con distanza tra gli edifici calcolata 2/3 H dell'edificio con altezza maggiore e distanza dai confini di proprietà calcolata 1/3 H)



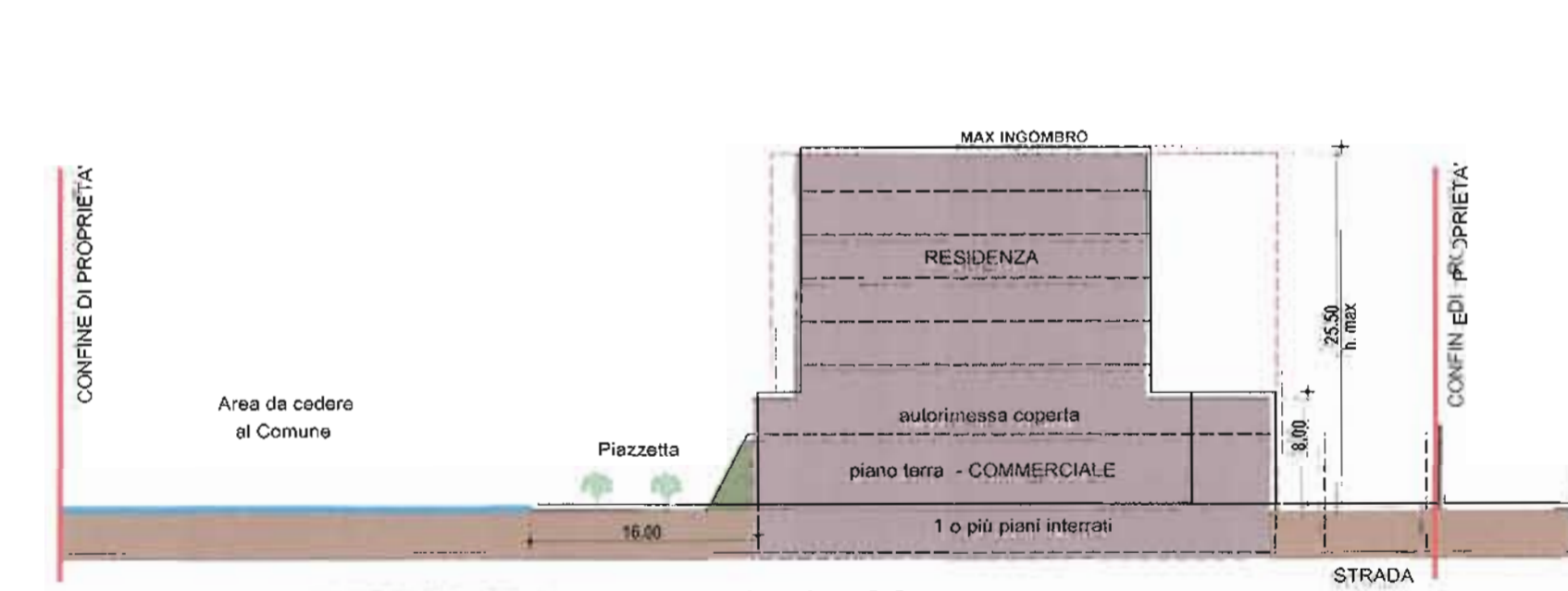
PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO SCALA 1:500



SCHEMA PIANO TERRA SCALA 1:500



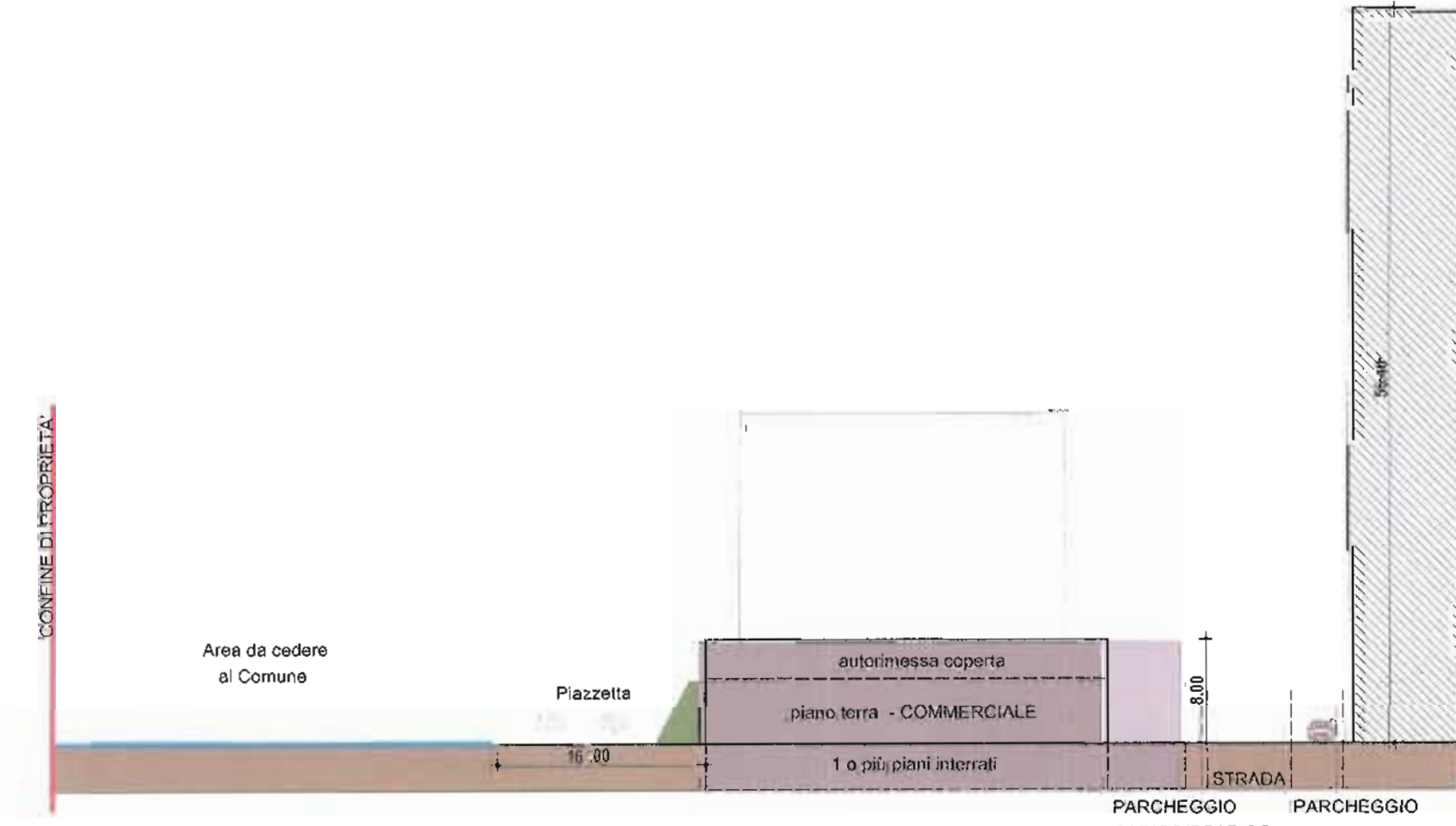
SEZIONE A - A scala 1:500



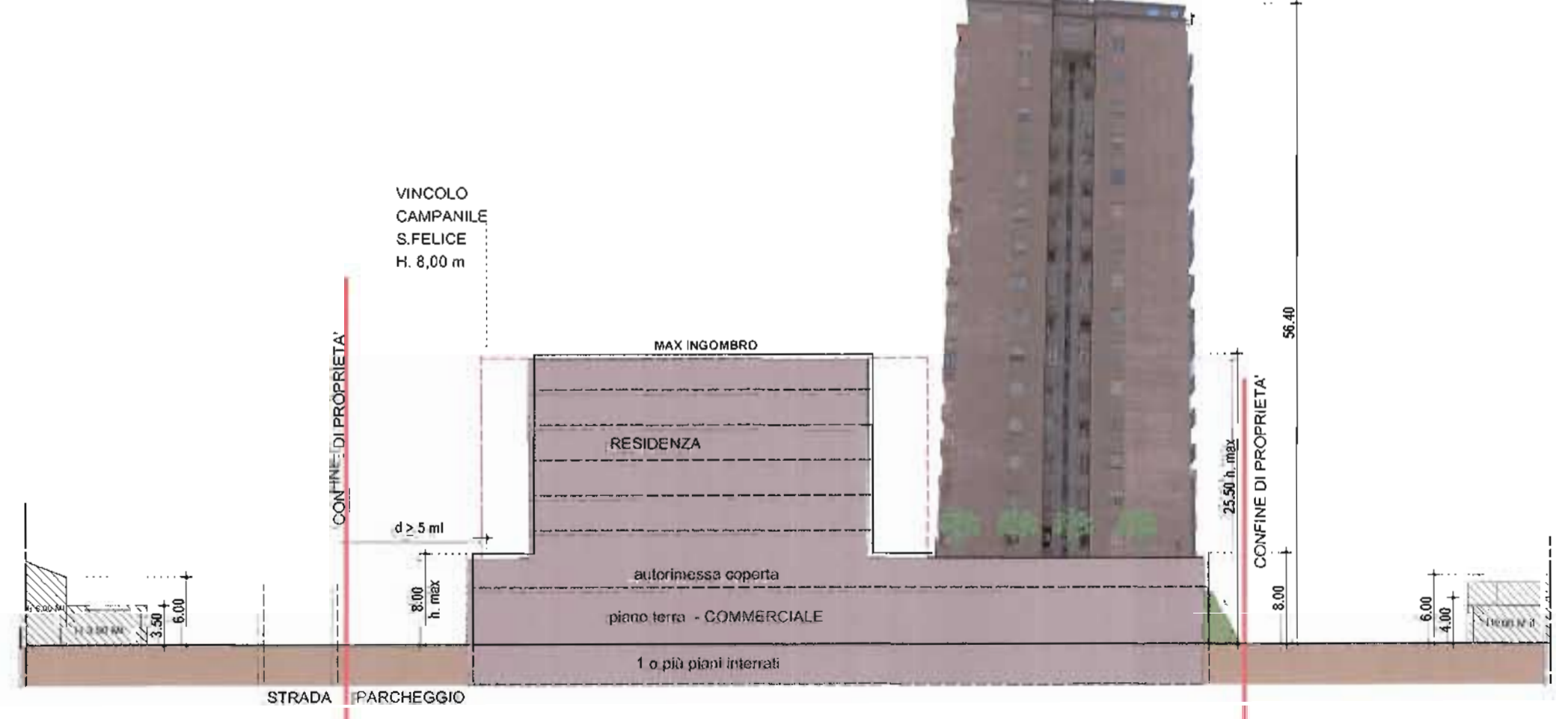
SEZIONE B - B scala 1:500



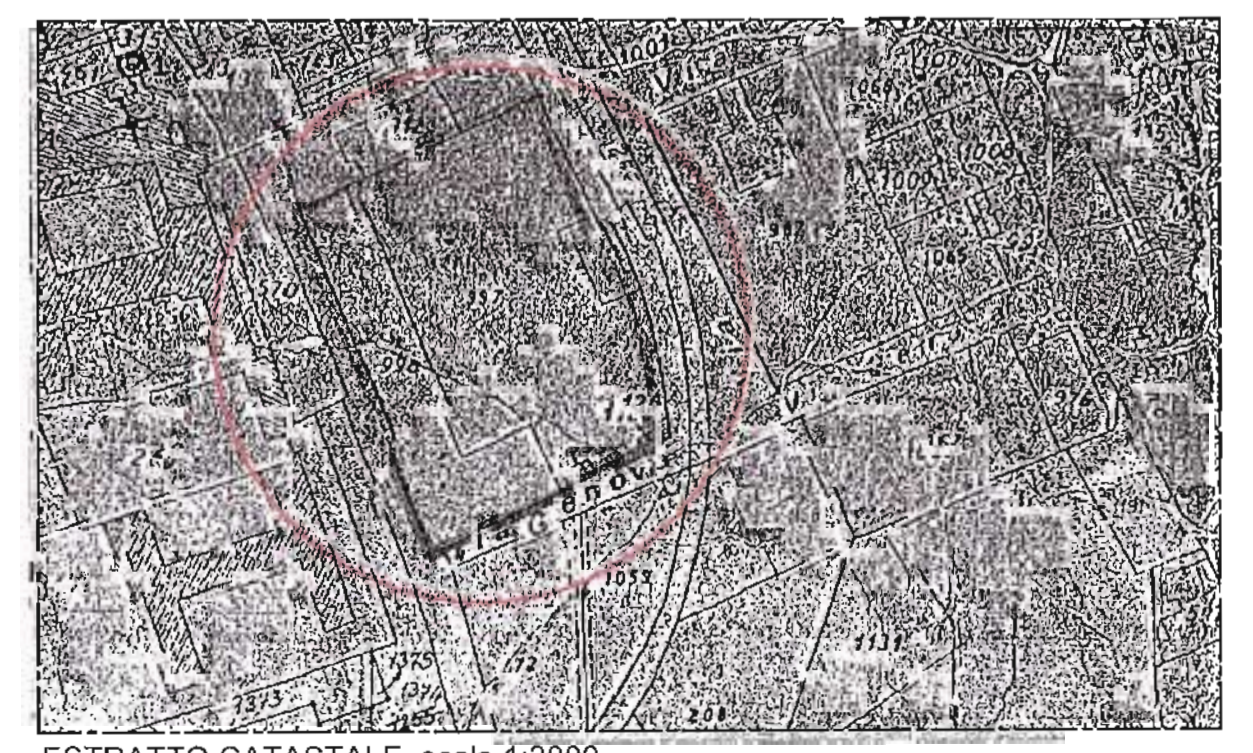
ORTOFOTO AREA OGGETTO DI INTERVENTO



SEZIONE C - C scala 1:500



SEZIONE D - D scala 1:500



ESTRATTO CATASTALE scala 1:2000 Fg.46 mapp. 997-998-999-1126

Gruppo Progettazione "Habitat"

Arch. Sergio Carta, Roberto Ronda, Osvaldo Tretti
 C. via S. Apostoli 51 - 36100 VICENZA c.f. e P.IVA 01431280245
 tel. 0444/44770 fax 0444/325125 e-mail habitat@vicicom.com - studiohabitat@vicicom.com

Comitatente: SOCIETA' IMMOBILIARE MADDALENA S.r.l. 36041 MONTECCHIO MAGGIORE (VI) P.IVA 02240110243

Progettisti: ARCH. SERGIO CARTA ARCH. OSVALDO TRETTI

Progetto: PIANO DEGLI INTERVENTI AREA EX DOMENICHELLI - SITA IN VIA TORINO NEL COMUNE DI VICENZA

Oggetto: PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO SEZIONI AA-BB-CC-DD

Tavola n°: 1
 Scala: VARIE

Data: MAGGIO 2012

Progetto preliminare Progetto definitivo Progetto esecutivo

Eseguito: pp Controllato: SC Approvato: OT

Collaboratore: IDLL... Impresa:

A norma di legge il Gruppo Progettazione Habitat si riserva la proprietà del presente elaborato che non può essere riprodotto né comunicato a terzi senza la sua preventiva autorizzazione.