

COMUNE DI VICENZA  
Protocollo Generale  
N. 11950  
Data 20.2.2012

Spettabile Assessore all'Urbanistica  
del Comune di Vicenza  
dott.ssa Francesca Lazzari

Ufficio Urbanistica  
c/a arch. viola

**OGGETTO : PIANO DEGLI INTERVENTI**

**Proposta di accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. n.11 del 2044.**

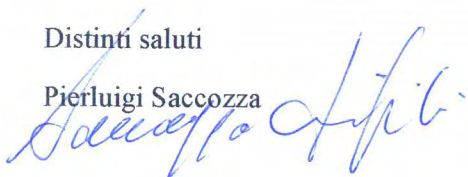
In riferimento alla Vs. del 08/02/2012, pervenuta in data 13/02/2012, con la presente il sottoscritto Pierluigi Saccozza, residente in Rettorgole di Caldogno, 26, quale proprietario di un terreno sito in Vicenza, Località Anconetta, Via Perin, identificato al Catasto Terreni al Fg. 79 con i mappali 69 e 207 con la presente consegna gli adeguamenti richiesti alla proposta di accordo di cui all'ex art. 6 L.R. 11/04, già protocollati presso Vs. uffici in dicembre 2011.

Si allega alla presenete:

1. Testo dello schema di accordo ex art. 6 L.R. 11/2044 con adeguamenti e precisazioni;
2. Valutazione economica calcolata secondo le linee guida per l'Amm. Comunale con la dimostrazione dei ricavi attesi, con la determinazione del plusvalore generato dall'accordo e con la relativa percentuale a favore dell'Amministrazione Comunale ai sensi della G.C. 265 del 14/12/2011. Nel calcolo delle opere di urbanizzazione non è stato tenuto conto della porzione del mappale 69 per il tratta di pista Ciclabile interessata dal progetto in corso.con planimetria ipotesi urbanistica. Il tutto a firma tecnico abilitato.

Distinti saluti

Pierluigi Saccozza



## VALUTAZIONE ECONOMICA DEGLI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO PER IL COMUNE DI VICENZA AI SENSI DELL'ART.6 DELLA L.R. 11/2004

*Proponente:* Pierluigi Sacozza  
*Sito area:* Anconetta, via Perin  
*Identificativi catastali:* Catasto Terreni al Fg. 79, mappali n.ri 69 e 207

In riferimento alle linee guida di carattere metodologico e operativo approvate dalla Giunta Comunale il 14 dicembre 2011 il sottoscritto Pierluigi Sacozza , premesso che:

- è proprietario di un terreno sito in Vicenza, Località Anconetta, Via Perin, identificato al Catasto Terreni al Fg. 79, mappali 69 e 207 classificata dal PRG vigente come SP4-F;
- detto terreno è a ridosso dell'abitato di Anconetta, sviluppatosi densamente negli anni '60 e '70, carente di standard urbanistici primari ( piste ciclabili, aree a parcheggio pubblico e a verde);
- il P.RG. vigente prevede in detta area il tracciato della pista ciclabile cittadina di collegamento fra via Cul de Ola e la zona urbana con relativo polo scolastico di Anconetta;
- parte di detta area sarebbe di completamento alla viabilità pedonale e carraia esistente (ricucitura tratti tra di Via Perin e Via Barbaro, Via del Giglio e Via Palazzolo, ora tutte cieche),

presenta una valutazione economica della proposta di accordo al fine di determinare il beneficio pubblico generato dalla modifica della normativa urbanistica relativa ai terreni di proprietà identificati in oggetto.

## 1 Premessa e obiettivo

In previsione di eventuali accordi che verranno stipulati con l'Amministrazione relativi alla pianificazione territoriale si presenta una proposta di progetto di rilevante interesse pubblico. Il documento che segue intende valutare economicamente il beneficio pubblico generato e la congruità dello stesso rispetto agli obiettivi perseguiti dall'amministrazione stessa.

## 2 Valutazione economica degli accordi

La valutazione economica seguente sarà redatta al fine di determinare la differenza del valore di mercato degli immobili di proprietà successivamente alla modifica della normativa e il valore di mercato dei stessi beni prima di tale variazione per permettere all'Amministrazione Comunale di valutare il beneficio pubblico dell'accordo evidenziando la parte del "plusvalore" che sarà restituita al soggetto pubblico e alla collettività.

### 2.1 Valore di mercato ante accordo

La determinazione del valore dei beni di proprietà è stato stabilito nel caso specifico considerando, sotto il profilo delle condizioni di diritto:

- la destinazione urbanistica dei terreni di proprietà prevista dal P.R.G. vigente equivalente a zona territoriale omogenea SP4-F;

mentre sotto il profilo delle caratteristiche di fatto è stata considerata:

- la localizzazione ed accessibilità;
- la dimensione e la destinazione d'uso in essere;
- il grado di urbanizzazione del contesto.

La stima non considererà la rendita derivata dai futuri cambi di destinazioni d'uso di detti terreni previste dal PAT.

### 2.2 Valore di mercato proposto

Il valore di mercato dei terreni di proprietà proposto esclude le opere previste a beneficio della collettività e considera:

- le diverse destinazioni d'uso previste;
- la localizzazione dell'area;
- le caratteristiche generali dell'intervento proposto;
- le superficie previste per le varie destinazioni.

### 2.3 La determinazione del plusvalore

La differenza tra il valore di mercato dei terreni in oggetto dopo l'accordo e il valore di mercato prima dell'accordo determinerà il plusvalore che sarà generato con l'approvazione dello stesso. Tale ammontare sarà ripartito tra il soggetto pubblico e il sottoscritto secondo regole stabilite dall'Amministrazione stessa. La corresponsione di detto beneficio è proposta nel caso specifico con le seguenti modalità:

- cessione di aree per la realizzazione di opere pubbliche quali la pista ciclopedonale cittadina di collegamento fra via Cul de Ola e la zona urbana con relativo polo scolastico di Anconetta;
- cessione di aree a verde per la riqualificazione dell'intero quartiere, per il completamento

della viabilità pedonale e carraia esistente (ricucitura tratti tra di Via Perin e Via Barbaro, Via del Giglio e Via Palazzolo, ora tutte cieche) e per la realizzazione di aree a parcheggio, a verde pubblico e per l'isola ecologica, carenti in tutto il quartiere;

- le opere per la realizzazione della pista ciclopedonale di collegamento fra via Cul de Ola.

### **3 Determinazione del valore di mercato ante accordo**

Il procedimento per la valutazione del valore di mercato considera l'attuale destinazione d'uso dell'area equivalente a "aree destinate a servizi".

Tipologia immobile	unità di misura	quantità
Area destinata a servizi	Mq di superficie territoriale	10,449,00

#### **3.1 Determinazione del valore di mercato delle aree agricole**

Non vi sono aree con destinazione di P.R.G. agricola nei terreni di proprietà oggetto di valutazione.

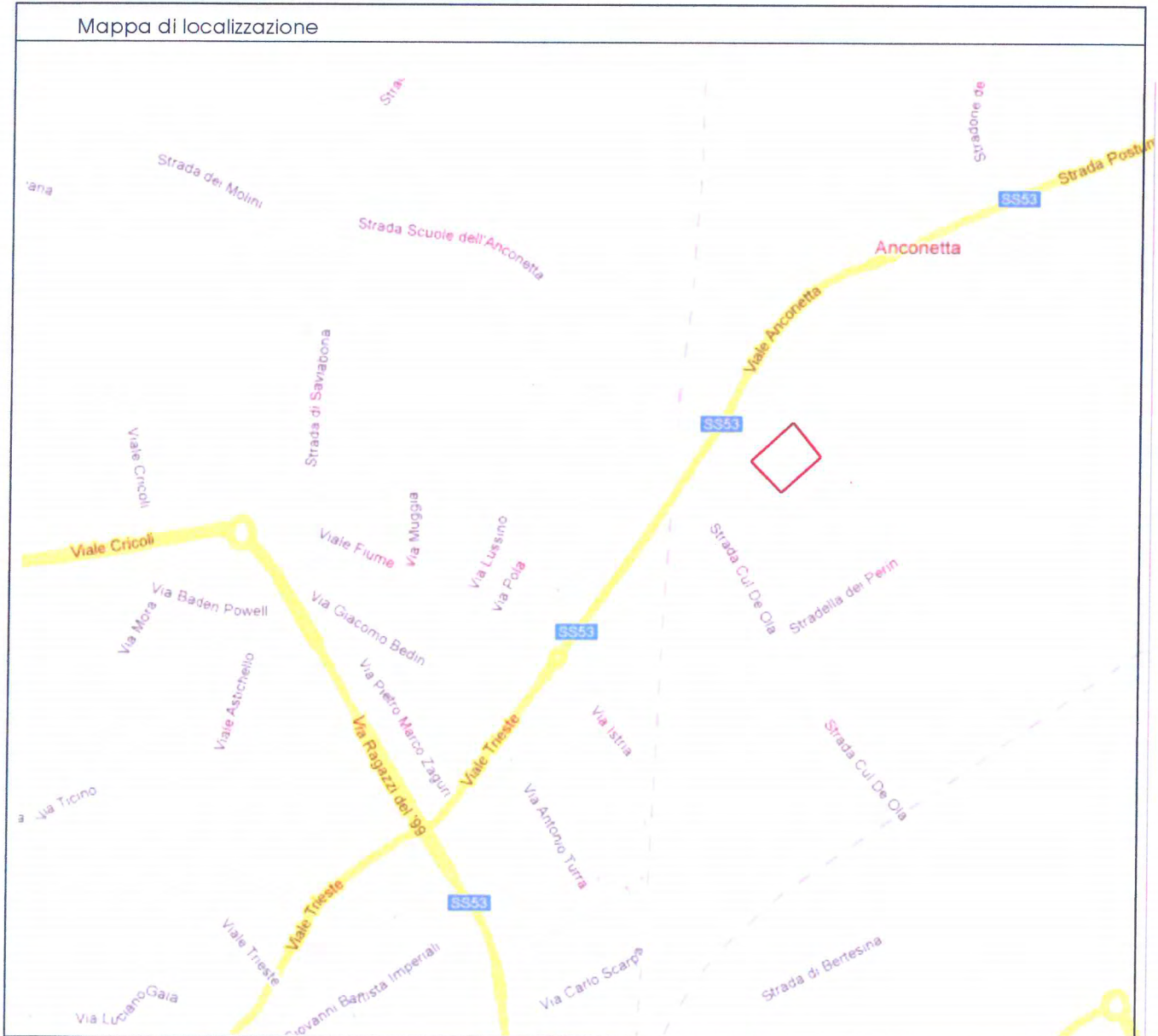
#### **3.2 Determinazione del valore di mercato delle aree destinate a servizi pubblici**

I terreni di proprietà hanno destinazione a servizio pubblico (SP4-F). Il valore dell'area ante accordo è determinato in base alle destinazioni d'uso secondo P.R.G. vigente come da tabella indicata dalla stessa Amministrazione allegata alle Linee Guida redatta dalla stessa.

### Dati identificativi dei beni oggetto di accordo

Localizzazione	
quartiere	Anconetta
via	Perin

Mappa di localizzazione

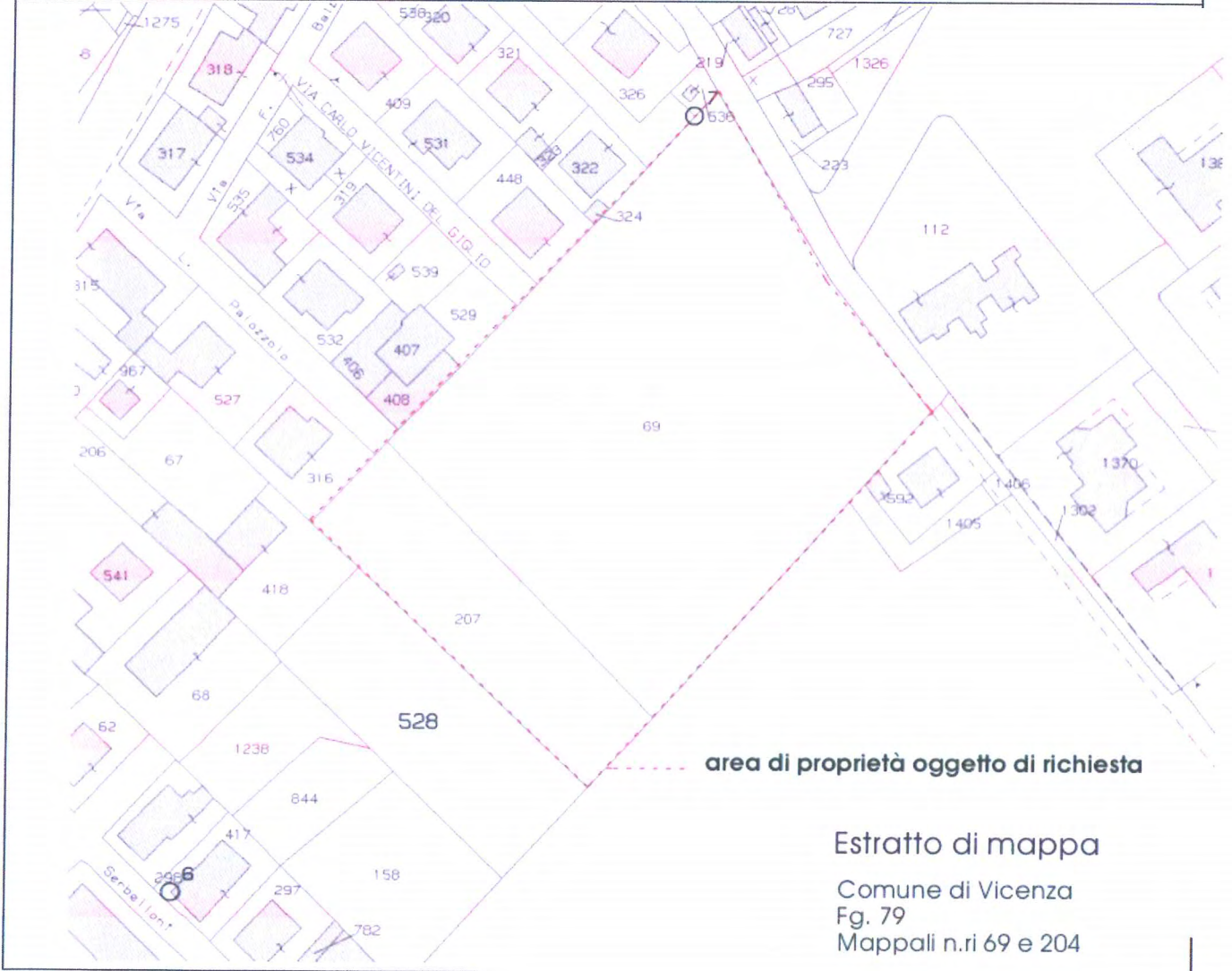


**Identificativi Catastali**

*Catasto terreni*

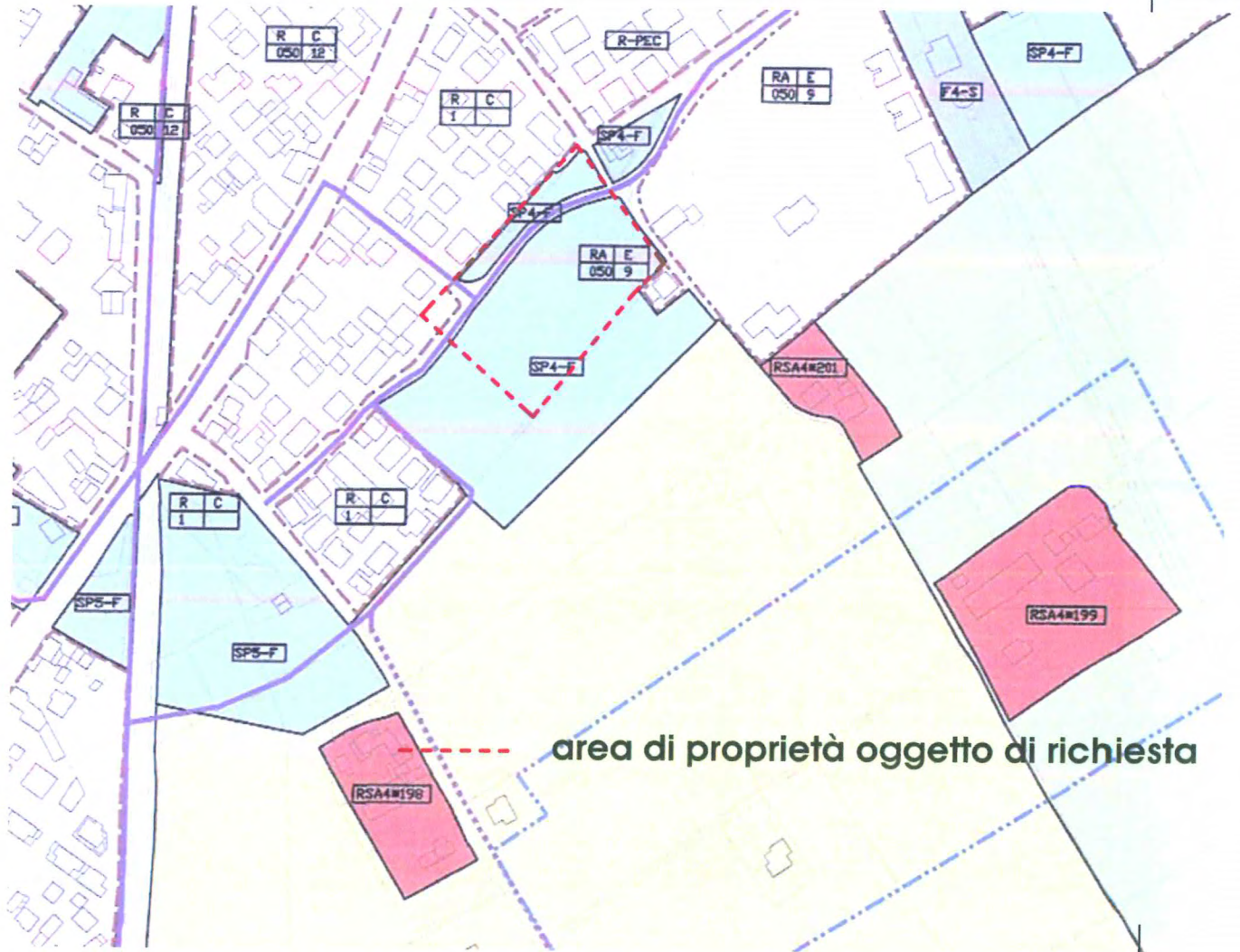
Sezione	Foglio	Mappale	Cultura
/	79	69	prato
/	79	207	prato

**Estratto di mappa**



<b>Urbanistica</b>	
ZTO	SP4-F
Articolo NTA	Art.24

Estratto Prg



### Determinazione del valore di mercato

La tabella di seguito comprende l'unica tipologia di servizio a cui è destinata l'area SP4-F.ammontare sarà ripartito tra il soggetto pubblico e il sottoscritto secondo regole stabilite dall'Amministrazione stessa.

Dati dimensionali e valutazione	
Localizzazione	Semicentrale (colore giallo di riferimento)
Superficie territoriale- St- (mq)	mq. 10.449,00
Valore di mercato unitario da tabella (euro/mq)	€ 14,87*
Valore di mercato (euro)	€ 155.376,63

*\*Valore ricavato dalle linee guida dell'ammine comunale*

### Presenza di manufatti

Non sono presenti manufatti.

### 3.3 Aree edificabili o dismesse

Non vi sono aree edificabili o dismesse.

### 3.4 Immobili (edifici)

Non sono, presenti edifici nelle aree di proprietà sopra descritte.

## 4 Determinazione del Valore di mercato post accordo

La stima non considera eventuali opere previste a titolo di beneficio pubblico.

Gli elementi che sono stati considerati riguardano:



- il grado di urbanizzazione del contesto e presenza di servizi;
- la capacità edificatoria prevista dall'accordo;
- le destinazioni d'uso previste;
- le caratteristiche generali dell'intervento e dello standing qualitativo;
- le modalità attuative ( se intervento diretto e indiretto)
- i tempi di esecuzione degli interventi.
- le condizioni attuali del mercato immobiliare

### Determinazione del valore di mercato

Dati dimensionali e valutazione		
Superficie <b>territoriale</b> - St (mq)		mq. 10.449,00
Superficie ceduta al Comune extra standard		mq. 2.250,00
Superficie <b>territoriale netta</b> - St		mq. 8.199,00
Superficie aree a standard per op. di urbanizzazione (PUA)		mq. 2.999,00
Superficie <b>fondiarie</b> sf dopo PUA		mq. 5.200,00
Indice di edificabilità fondiaria (mq/mq)		0,35
Superficie edificabile S.U.		mq. 1.820,00
<i>Destinazioni indicate</i>		
residenziale	100 %	mq. 1.820,00
<b>Totale</b>		mq. 1.820,00

<i>Durata totale iniziativa</i>	10 anni
---------------------------------	---------

<i>Ricavi di vendita attesi (euro/mq)</i>	
- residenziale ( valore superiore ag. del territorio)	€/mq 1.900,00

<i>Costi di costruzione edifici (euro/mq) - costo di realizzazione al mq compreso PUA</i>	
- residenziale	€/mq 1.693,35

Costi particolari a carico del privato	€ 0,00
--	--------

Valore unitario di mercato dopo trasformazione (euro/mq Sf)	€ /mq 665,00
Valore di mercato totale dell'area (euro)	€ 3.458.000,00

Segue la dimostrazione dei valori sopra riportati:

#### Valore di mercato per le aree edificabili ( rif. Linee Guida)

Formulazione del metodo della trasformazione

$$Vt=R-C$$

Vt: *valore della trasformazione*

R: *ricavi generati dalla vendita dei beni esito della trasformazione*

C: *Costo per la realizzazione (diretti ed indiretti) dei beni*

#### Calcolo del costo per la realizzazione dei beni " C"

<i>descrizione investimento</i>	<i>importo</i>
---------------------------------	----------------

Cid:	costi di idoneizzazione	€0,00
Ccurb:	costi di Urbanizzazione <sup>1</sup>	€426.348,00
I:	imprevisti per opere di urbanizzazione (5% del Cu urb)	€21.317,40
St urb:	spese tecniche di progettazione urb. <sup>2</sup> (12% del Cu urb)	€51.161,76
Cc:	costi di Costruzione <sup>3</sup>	€1.729.000,00
St:	spese tecniche di progettazione cost. <sup>4</sup> (15% del Cu urb)	€259.350,00
Oc:	oneri di urbanizzazione secondaria e di C.Cost. (indicativi) <sup>5</sup>	€150.000,00
I:	imprevisti per opere di costruzione (5% del Cc)	€86.450,00
Sc:	spese di comm.le e marketing (2% delle vendite, R)	€69.160,00
On fin:	oneri finanziari ind.(5% medio su 10 anni con Cc urb) <sup>6</sup>	€139.639,36
U:	utile del soggetto promotore (6% sull'invest.)	€175.945,59
<b>C:</b>	<b>Totale costo per la realizzazione</b>	<b>€3.108.372,11 "C"</b>

- 1 importo ricavato dalla sup. da urbanizzare detratta area extra standard ( St netta) pari a mq. 8199 x €/mq 52,00 il costo unitario ( € 52,00/mq) considera l'incidenza molto elevata degli oneri per l' introduzione servizi, la realizzazione del bacino di laminazione, il costo delle fidejussioni, il costo degli oneri manutentivi fino alla cessione, ecc.
- 2 importo che considera anche le spese per indagini geotecniche, gara d'appalto con imp. SOA, oneri coord. Sicurezza, pratiche per allacciamenti ed opere speciali quali bacino di laminazione, frazionamenti, spese di collaudi ed oneri di cessione aree, ecc..
- 3 importo che il costo di costruzione stimato dalla camera di commercio. Si fa presente che è un costo riduttivo che non considera gli oneri per eventuali certificazioni energetiche specifiche.
- 4 importo che considera anche pratica c.a.,oneri per coordin.sicurezza, DD.LL., certificazioni energetiche, collaudi, accatastamenti ed oneri catastali.
- 5 oneri indicativi da stimare in base alle tabelle comunali. Non comprendono gli oneri di urbanizzazione primaria (scomputati dai costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione).
- 6 oneri considerati in senso riduttivo sull'importo complessivo dell'operazione finanziaria per la realizzazione C, detratto degli utili.
- 7 utile considerato valutando la durata dell'operazione ( 10 anni) sull'importo totale delle voci precedenti .

Si fa presente che tali oneri non conteggiano gli oneri fiscali, detraibili solo per le società.

#### Calcolo del valore dei ricavi generati dalla vendita dei beni esito della trasformazione "R"

Superficie Utile richiesta mq	Valore <sup>8</sup> €	totale
1820,00	1900,00	<b>€3.458.000,00 "R"</b>

8 Valore desunto interpolando valori stabiliti da: mercato immobiliare, valori stabiliti dall'Agenzia del Territorio e dalla Borsa del mercato immobiliare per la zona specifica.

L'intervento sarà subordinato alla redazione di un piano urbanistico in quanto l'area oggetto di valutazione non è dotata di opere di urbanizzazione primaria. Dovranno essere infatti previste in detto piano urbanistico le seguenti aree, oggetto di cessione gratuita, per:

- strade urbane;
- parcheggi;
- marciapiedi
- verde pubblico;
- isola ecologica;
- cabine di trasformazione, sottoservizi;
- bacini di laminazione;

e le seguenti opere di urbanizzazione;

- rete metano di intesa con AIM Energy;
- rete energia elettrica di intesa con AIM Energy;
- rete acquedotto di intesa con AIM Acque Vicentine;
- rete telefonica di intesa con TELECOM ITALIA;
- rete pubblica illuminazione in accordo con amministrazione comunale;
- rete fognature di intesa con AIM Acque Vicentine/consorzio di bonifica.

## 5 Determinazione del valore economico del beneficio pubblico

La proposta di accordo prevede a beneficio del pubblico e della collettività (eccedenti gli standard già dovuti per legge) i seguenti interventi:

- la cessione di aree a disposizione dell'amministrazione comunale (compresa area per la realizzazione della pista ciclabile gli adiacenti marciapiedi);
- la realizzazione delle opere descritte al punto precedente (pista ciclopedonale).

### Calcolo del valore della trasformazione "Vt"

R:	Ricavi generati dalla trasformazione		€3.458.000,00
C:	Costo di realizzazione	<i>a detrarre</i>	€3.108.372,11
	valore di trasformazione		<b>€349.627,89 "Vt"</b>

### Determinazione del plusvalore "Ps"

Vt:	Valore generato dalla trasformazione urb.		€349.627,89
Vm			
ante:	Valore terreno ante accordo*	<i>a detrarre</i>	€155.376,63
	plusvalore generato		<b>€194.251,26 "Ps"</b>

### Criteri per ripartizione plusvalore stabiliti da D. n°365 del 14/12/2011

<i>fattori</i>	<i>punti</i>
localizz. tessuto cons. in altri ambiti del capoluogo (Anconetta)	3
dimen. da 10.000mq a 14.999mq ( sup. terr. 10.449)	3
funzioni residenziale	3
soste. sup. a verde sup. 50%	3
sommatoria fattori	<b>12</b>

### Determinazione della percentuale di perequazione si sensi D.C. 365/'11 "P<sub>min</sub>"

il punteggio totale è compreso fra 12 e 16 e quindi l'intervento è classificato di "Elevata rilevanza Urbana" con una perequazione a favore del Comune che deve essere:

percentuale di perequazione minima >	<b>30% "P<sub>min</sub>"</b>
--------------------------------------	------------------------------

### Calcolo dell'importo del valore di perequazione minimo richiesto "Ip<sub>min</sub>"

Ps	Plus Valore generato		€194.251,26
Pmin	Percentuale di perequazione (> 30%)		30%
	importo di perequazione richiesto		<b>€58.275,38 "Ip<sub>min</sub>"</b>

### Calcolo del valore delle aree cedute extra standard "V<sub>area</sub>"

aree cedute per opere extra standard	mq	2250,00
valore unitario per mq zone SP4 semicentrali	€/mq	14,87
importo aree cedute		<b>€33.457,50 "V<sub>area</sub>"</b>

### Dimostrazione del valore ceduto al Comune superiore al valore minimo di perequazione "ip"

V <sub>area</sub>	valore aree cedute al Comune		€33.457,50
	valore opere di urbanizzazione extra stand. cedute al Comune comprensivo di spese tecniche ed oneri fiscali		€31.820,00
	importo valore ceduto al Comune		<b>€65.277,50 "ip"</b>
	<b>superiore al minimo richiesto "ip" pari a</b>		

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

Non previste.

## 5.2 Realizzazione e cessione di opere e manufatti di interesse collettivo

La cessione dell'area a favore dell'amministrazione comunale per la realizzazione di servizi pubblici quali la pista ciclabile, i marciapiedi, strade, ecc è stata considerata priva di diritti edificatori di natura privata.

### Determinazione del valore di mercato

Localizzazione	Semicentrale
----------------	--------------

<b>Valore area ceduta</b>			
<b>A</b>	Sup. area ecced. gli standard	mq . 2.250,00	Valore unit. €/mq 14,87* Val. compl. € 33.457,50

\*Valore ricavato dalle linee guida dell'amministrazione comunale

### Valore opere per realizzazione della pista ciclabile e marciapiede (extra standard)

<b>Valore opere pista ciclabile e marciapiede</b>			
<b>B</b>	Opere ( senza area prog.AMCPS)	mq . 490,00	Costo, opere unit. €/mq 48,00 Val. compl. € 23.520,00

<b>Spese tecniche</b>			
	Spese tecniche generali indicative (prog.,DD.LL, sic., ecc )	incidenza 11%	Val. compl. € 2.500,00
	Spese per collaudi, fraz., spese per cessione aree., ind.	incidenza 8%	Val. compl. € 1.900,00
	Oneri fiscali medi su costo opere e sp.tecniche, indicativi	incidenza 14%	Val. compl. € 3.900,00
<b>C</b>	<b>Totale spese tecniche ed oneri fiscali</b>		<b>€ 8.300,00</b>
<b>D</b>	<b>Totale valore beni ceduti, comprensivo di spese tecniche ed oneri fiscali</b>		<b>€ 31.820,00</b>

## 5.2 Realizzazione e cessione di opere e manufatti di interesse collettivo

Non prevista.

## 5.3 Gestione di servizi

Non prevista.

Vicenza, 28 dicembre 2011 (aggiornamento 20 febbraio 2012)

Il proponente

Pierluigi Saccozza

Il tecnico

Arch. Giuseppe Scarso

Stampa professionale:  
ARCHITETTO  
sezione Ala  
Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza  
**GIUSEPPE SCARSO**  
n° 1097

Allegati:

planimetria scala 1/1000 con ipotesi urbanistica

TRATTO DI PISTA CICLABILE  
PREVISTA DA PROGETTO  
AMCPS

AREA EXTRA STANDARD PER OPERE DI  
URBANIZZAZIONE mq 2.999

AREA EXTRA STANDARD CEDUTA ALL'AMM.  
COMUNALE mq 2.250

PROPOSTA IPOTESI NUOVA PISTA  
CICLOPEDONALE (2,50 m) E  
MARCIAPIEDE (1,50 m) mq 490

collegamento con pista  
ciclopedonale di  
(CAVAZZALE- SAN PIO X)  
attraverso  
via Cui De Oia

SUPERFICIE FONDIARIA  
mq 5.200

CONFINE DI PROPRIETA'

**AREA PROP. PIERLUIGI SACCOZZA**  
Loc. Anconetta  
Id. Catastali. Fg. 79, mappali n,ri 69 e 207

**IPOTESI URBANISTICA scala 1/1000**

**ALLEGATO ALLA VALUTAZIONE ECONOMICA  
DEGLI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO**

ai sensi art.6 della L.R. 11/2004

*Saccozza P. L.*



Ordine degli Architetti  
Planificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

**GIUSEPPE  
SCARSO**  
n° 1097

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

tra

### IL COMUNE DI VICENZA

e

**Pierluigi Saccozza**, nato a Caldogno il 24.09.1945 e residente a Rettorgole di Caldogno, in Via Summano, 26, C.F. SCCPLG45P24B403L.

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

**Pierluigi Saccozza**, nato a Caldogno il 24.09.1945 e residente a Rettorgole di Caldogno, in Via Summano, 26, C.F. SCCPLG45P24B403L di seguito denominato "Ditta".

### PREMESSO

- che il Comune, con Delibera del Consiglio Comunale n° 84 dell'11 dicembre 2009, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, di qui in avanti denominato "PAT", ai sensi dell'Art. 15 della LR 11/04;
- che il PAT, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.84 dell'11 dicembre 2009, in data 26 agosto 2010 è stato approvato dalla Conferenza di Servizi di cui all'art. 15 comma 6 LR 11/04;
- che la Giunta Regionale con Deliberazione n. 2558 del 2 novembre 2010 ha ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della LR 11/04 l'approvazione del PAT del Comune di Vicenza di cui alla Conferenza dei Servizi del 26 agosto 2010;
- che in data 15 dicembre 2010 il PAT del Comune è divenuto efficace essendo decorsi i quindici giorni dalla pubblicazione nel BUR n° 88 del 30 novembre 2010 del provvedimento di approvazione e del relativo atto di ratifica della Giunta Regionale;
- che il PAT è strutturato come piano orientato e finalizzato alla costruzione della Città Pubblica e come strumento per integrare e coordinare le risorse private negli investimenti necessari per conseguire quell'obiettivo insieme a quelli di natura privatistica;

- che a tal fine nel PAT sono state indicate le cosiddette Azioni di riqualificazione e riconversione, recependo le intese preliminari presentate da soggetti privati ritenendole compatibili e sinergiche al perseguimento degli obiettivi di pubblico interesse;
- che dette azioni sono disciplinate dall'art. 25 delle NTA che prevede che dette azioni siano oggetto di apposita proposta di convenzione per l'inserimento nel Piano degli Interventi (di seguito "PI");
- che con atto del Consiglio Comunale P.G. n. 51501 del 25 luglio 2011 è avvenuta l'illustrazione del Documento del Sindaco che contiene, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi con il Piano degli Interventi;
- **che a seguito dell'illustrazione del Documento del Sindaco, e in linea con l'atto, la Ditta ha presentato in data 31 novembre 2011 acquisita al P.G. n. \_\_\_\_\_ una proposta di progetto/iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico affinché venga assunta nel PI del Comune;**
- che, come previsto nel PAT la Ditta e il Comune hanno definito i contenuti di dettaglio che il PI dovrà recepire;
- che la suddetta proposta, come rappresentato negli elaborati allegati prevede quanto segue:

“La trasformazione di una porzione dell'area in oggetto dei mappali n.ri 69 de 207 del Fg. 79 di superficie complessiva pari a mq. 10.449 all'attuale destinazione di SP4-F “zona a verde naturale ed attrezzato” **in area edificabile residenziale di espansione con intervento diretto convenzionato,**

**contro la**

**cessione volontaria e a titolo gratuito al Comune di Vicenza parte del mappale n. 207 e parte del mappale n. 69 del Fg. 79 necessari per la realizzazione del collegamento ciclo-pedonale tra la frazione di Saviabona e la pista ciclabile Cavazzale-Vicenza” e per la realizzazione di aree di interesse pubblico a verde e/o quali strade, parcheggi, marciapiedi, ecc.**

- che il rilevante interesse pubblico si sostanzia nella realizzazione della pista ciclabile senza oneri di esproprio/acquisizione della proprietà pubblica da parte del comune di Vicenza, nonché il riuso di una area dismessa e funzionalmente non compatibile con la zona;
- che la proposta di progetto/iniziativa risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;

- che la Ditta si è fatta carico di verificare l'effettiva fattibilità della proposta acquisendo pareri preliminari o facendo ulteriori verifiche;<sup>1</sup>
- che la proposta di progetto/iniziativa non reca pregiudizio ai diritti di terzi.

### **VISTI**

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

### **DATO ATTO CHE**

1. La Ditta è proprietaria piena ed esclusiva del lotto, di qui in avanti indicati come "Immobili" - siti in Comune di Vicenza via Perin avente una superficie complessiva di circa 10.449 mq e identificata catastalmente al foglio n. 79 mapp.li n.ri 69 e 207;
2. che per i suddetti Immobili il PAT prevede quanto segue:

Si tratta di immobile situato in area classificata come "SP4-F , quali "zone per interventi di interesse generale a servizio della residenza esistenti" ;

3. che la proposta presentata dalla Ditta contiene quanto segue:
  - a) indicazione e dati individuativi della Ditta e dimostrazione della piena disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta;
  - b) individuazione degli ambiti di intervento su stralcio PRG - Variante Tecnica e su planimetria in scala 1:1.000;
  - c) documentazione fotografica con planimetria indicante i punti di ripresa;
4. 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**

---

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



- 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 il sito e le infrastrutture esistenti e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT in quanto consente la riqualificazione dell'intero quartiere oggi carente di standard (verde e parcheggi) ed infrastrutture (strade e marciapiedi e piste ciclabili);
  - 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 la realizzazione di un tratto della nuova pista ciclabile non ha incidenza sulla collettività;
  - c) dal punto di vista patrimoniale comporta l'acquisizione gratuita da parte del Comune di una area di dal punto 2250,00 mq per un valore economico significativo;
  - d) dal punto di ripartizione del plusvalore la ditta ha proposto un intervento di elevata rilevanza urbana, secondo i criteri richiesti dalla Del. Com. N. 357 del 14/12/11 ( punteggio compreso fra 12 e 16);
    - 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 a sottoscrivere un atto di cessione gratuita del terreno costituente parte dei Mappali n.ri 69 e 207 Fg. 79 sito in comune di Vicenza e costituente sedime della futura pista ciclabile e per le future aree a verde e per le infrastrutture:

- a) il Comune si impegna:
  - a recepire nella proposta di PI i contenuti urbanistici della proposta presentata dalla Proponente;

### **Art. 3 – Obiettivi**

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

- a) La Ditta:
  - Ha la possibilità di recuperare ed utilizzare parte della rimanente area per nuova edificazione;
- b) Il Comune

**Di assumere la proprietà del sedime della pista ciclabile e per le aree a verde e infrastrutture senza oneri, con vantaggi di decoro urbano e paesaggistico;**

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

Entro **30 gg dall'adozione** del PI la Ditta si impegna a sottoscrivere la convenzione attuativa secondo lo **schema** allegato al PI .

**Art. 5 - 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. 6 - 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. 7 - 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. 8 - 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.

Si allega:\_\_\_\_\_.

Vicenza,

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

per il Comune  
Il Sindaco

per la Ditta  
Sig.