

**ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/04 CONTENENTE  
PATTO PRELIMINARE DI PERMUTA**

tra

**IL COMUNE DI VICENZA**

ed

**IL SIG. GIANDOMENICO CURTI**

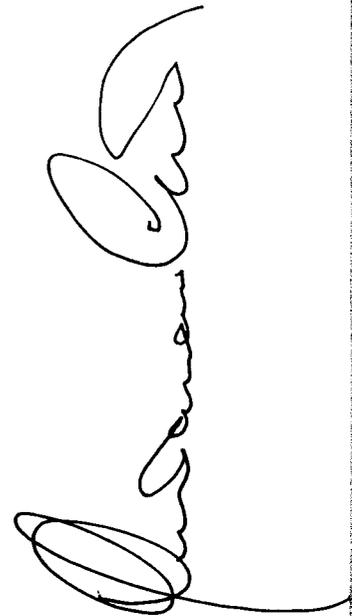
Il sig. Achille Variati, nato a Vicenza il 19.01.1953, domiciliato per la carica in Vicenza, presso la sede comunale, che interviene ed agisce in rappresentanza del Comune di Vicenza (codice fiscale e partita I.V.A. 00516890241) nella sua qualità di Sindaco, in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Vicenza, giusta deliberazione del Consiglio comunale n. .... del ....., di qui in avanti indicato come "il Comune", da una parte;

e

il Signor Giandomenico Curti, nato a Vicenza il 30.11.1935, residente a Vicenza in Contrà Riale, n. 14, di qui in avanti indicato anche come "Parte privata", dall'altra parte;

**PREMESSO**

- che la Parte privata è proprietaria piena ed esclusiva degli immobili – di qui in avanti indicati come "Immobili" - siti in Comune di Vicenza, in località Bertesina:
  - a) area su cui sorge Villa Ghislanzoni-Curti, classificata dal vigente P.R.G. come RSA4 n. 96 censita al foglio 86 con il mappale n. 19-20-21-22-23-24-25-27-174;
  - b) area su cui sorge Villa Gazzotti-Marcello-Curti, classificata come RSA4 n. 97 censita al foglio 86 con il mappale n. 822, sub. 1-2-3-4-5-6;
  - c) area censita al foglio 86 con il mappale n. 45, classificata dal P.R.G. vigente Zona SP4-F – Verde naturale ed attrezzato;
  - d) area censita al foglio 86 con i mappali n. 19 e 20, classificata dal P.R.G. vigente Zona SP5-F- Impianti sportivi;il tutto come da planimetria allegata sub A)
- che nel complesso di Villa Ghislanzoni Curti è attiva la locatrice Societa' Agricola Villa Ghislanzoni s.s. di Curti Lorenzo e Giandomenico, con sede a Vicenza, via San Cristoforo, 73, che vi gestisce un'attività agrituristica;
- che tale compendio include due complessi monumentali ed aree inedificate baricentriche nella frazione di Bertesina;



- che la frazione è sprovvista di un luogo di aggregazione adeguato, e che pertanto si manifesta conforme a pubblico interesse la realizzazione di una piazza pubblica sulla quale si possano affacciare i negozi e gli esercizi pubblici della frazione e che si armonizzi con gli edifici monumentali che caratterizzano la frazione;
- che la Variante al P.R.G. relativa alla frazione di Bertesina approvata dalla Regione Veneto con D.G.R. n. 3089 del 21.10.2008 precede la creazione, in luogo del “pratone”, di una nuova piazza;
- che tale sistemazione non ha ancora avuto corso in quanto subordinata all’acquisizione dell’area;

#### **VISTI**

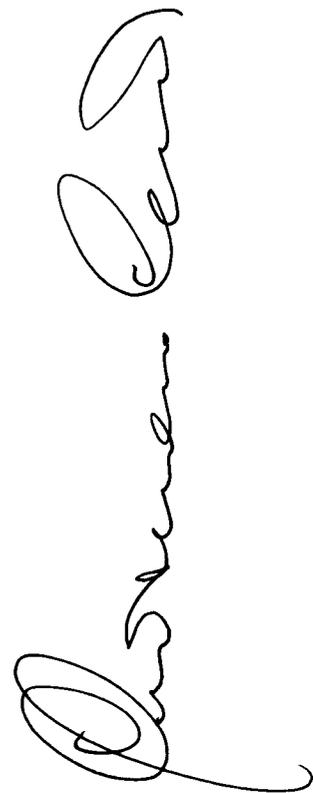
- la LR 11/04, che attribuisce al PAT la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e al PI la funzione di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio;
- l’art. 6 della LR 11/04, che prevede della LR 11/04, che prevede per assumere nella pianificazione proposte 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;
- l’art. 7 della LR 11/04, che prevede la possibilità di utilizzare lo strumento costituito dall’accordo di programma ai sensi dell’articolo 34 del dlgs. 267/2000 per la definizione e la realizzazione di programmi d’intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l’azione integrata e coordinata di comuni, province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati, anche in variante agli strumenti urbanistici;

#### **OSSERVATO**

- che in data 26 maggio 2009 la Parte privata presentava, con nota P.G.N. 33918, una proposta perequativa volta da una parte alla valorizzazione architettonica e ambientale dei complessi edilizi e delle aree antistanti, dall’altra alla realizzazione di spazi pubblici, piazza e area a parcheggio, al servizio degli abitanti della frazione;
- che, a fronte dei benefici derivanti al Comune, la Parte privata chiedeva l’attribuzione di un’adeguata compensazione urbanistica, ai sensi dell’art. 37 l. reg. 11/2004, anche mediante la trasformazione in area privata pertinenziale a Villa

Ghislanzoni dell'area censita al Fg. 86 mappali 19-20 attualmente classificata SP5-F, la modifica di alcune indicazioni puntuali contenute nelle due schede RSA4 n. 96 e 97, la modifica delle destinazioni d'uso delle restanti aree di proprietà.

- che tra il Comune e la Parte privata in data 18.09.2009 è stata stipulata un'intesa preliminare, acquisita al P.G. n. 59514, seguita da presa d'atto giuntale di cui alla deliberazione n. 300 dell'8.10.2009, che condivideva i contenuti della proposta;
- 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");

A large, stylized handwritten signature in black ink, positioned vertically on the right side of the page. The signature is cursive and appears to be a name, possibly 'Domenico' or similar, written in a fluid, connected script.

- che all'art. 25 delle NTA, tra le Aree ad Assetto Delineato è inclusa la *“Piazza di Bertesina, comprendente la realizzazione delle aree a parcheggio ed opere viarie, la sistemazione a piazza dell'area antistante la chiesa e la complessiva valorizzazione del contesto palladiano rinforzando l'accessibilità e la vocazione turistica”*;
- 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 primo Piano degli Interventi (d'ora in avanti anche “PI”);
- che la Parte privata condivide l'obiettivo costituito dalla valorizzazione del contesto palladiano, rinforzandone l'accessibilità e la vocazione turistica;
- che a tale obiettivo la Parte privata intende contribuire, investendo risorse per opere destinate ad innalzare la qualità dell'offerta turistica, e a tal fine ha presentato, a nome della Società Agricola Villa Ghislanzoni s.s. di Curti Lorenzo e Giandomenico il progetto per la realizzazione di una piscina e di un ampliamento edilizio;

#### **OSSERVATO INOLTRE**

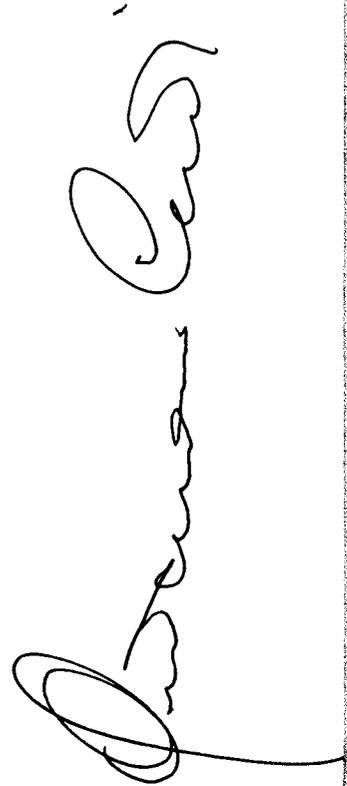
- che a seguito dell'illustrazione del Documento del Sindaco, e in linea con l'atto, la Parte privata ha presentato in data 31 ottobre 2011 acquisita al P.G. n. \_\_\_\_\_ un atto unilaterale d'obbligo a valere quale proposta di accordo pianificatorio ai sensi dell'art. 6 della l. reg. 11/2004, che riprendeva e sviluppava i contenuti della menzionata intesa preliminare del 18.09.2009;
- che, come previsto nel PAT, nelle successive fasi di concertazione la Parte privata e il Comune hanno raggiunto un'intesa, di seguito enunciata, che intendono attuare anche trasfondendola in norma urbanistica;

#### **DATO ATTO CHE**

- l'intesa raggiunta, come rappresentata negli elaborati allegati, prevede che
  - 1) la Parte privata, a nome della Società Agricola Villa Ghislanzoni s.s. di Curti Lorenzo e Giandomenico, ha presentato all'Amministrazione comunale il progetto, ai sensi della l. reg. 14/2009 e s.m.i., per la realizzazione di un

ampliamento edilizio e di una piscina scoperta a raso su porzione dei terreni di proprietà, qui allegato in copia sub B);

- 2) entro 30 giorni dalla data nella quale sarà acquisita l'autorizzazione, approvazione, nulla osta o il provvedimento comunque denominato tale da consentire l'immediato avvio dei lavori dell'opera di cui al precedente punto 1), le Parti stipuleranno un atto di permuta mediante il quale la Parte privata acquisirà la fascia di terreno (oggi strada pubblica denominata via S. Cristoforo) di 6,5 metri di larghezza circa per una superficie complessiva di circa mq. 750, e contestualmente cederà al Comune una superficie adiacente di circa mq. 1420, per consentire all'Amministrazione di effettuare la trasposizione della strada; il tutto come raffigurato nella planimetria costituente l'allegato C);
  - 3) la Ditta cederà a titolo gratuito al Comune di Vicenza le seguenti aree di superficie complessiva pari a mq. 12.980 circa, da destinarsi alla nuova Piazza di Bertesina, libere da preesistenze e servitù attive e passive:
    - a) area prospiciente Villa Gazzotti-Marcello-Curti, censita al foglio 86 con il mappale n. 45, per una superficie di circa mq. 10.425; l'area è destinata alla realizzazione della futura piazza;
    - b) porzione dei terreni censiti al foglio 86 con i mappali 19 e 20, ricompresi nell'ambito retrostante Villa Ghislanzoni a confine con la proprietà parrocchiale, di superficie pari a circa mq. 1.698; trattasi di area destinata alla realizzazione di parcheggi pubblici a servizio delle attività sportive, parrocchiali e commerciali;
    - c) porzione dei terreni censiti al foglio 86 con i mappali 19 e 20 di mq. 857 circa; trattasi di area destinata alla realizzazione del percorso ciclo pedonale.
- La cessione delle aree di cui al n. 3) del punto che precede sarà subordinata al recepimento, nello strumento urbanistico operativo (PI) comunale, di norme che consentano l'incondizionata attuabilità della seguente nuova disciplina urbanistico-edilizia per le proprietà Curti in Bertesina:
    - 1) inclusione in Z.T.O. "A" pertinenziale di Villa Ghislanzoni della porzione dei terreni censiti al foglio 86 con mappali 19 e 20, di mq. 16.710 circa, attualmente inclusa in Z.T.O. SP5-F, con possibilità di recuperare una parte dei volumi di cui il vigente PRG prevede la demolizione perché incongrui e deturpanti per



realizzare un annesso rustico di circa 800 mc. e con possibilità di realizzare un'area verde alberata con camminamento pedonale a servizio dell'attività agrituristica già in essere e della piscina oggetto del presente Accordo, come da tavole di progetto che dovranno risultare approvate dalla competente Soprintendenza;

- 2) riconoscimento della possibilità di ristrutturazione edilizia degli edifici A, A', A" e "vecchio mulino in disuso" attualmente inclusi nella scheda RSA4 n. 96 - Villa Ghislanzoni, con facoltà di ampliamento degli stessi nei limiti dell'attuale volume addizionato di quello degli edifici attualmente inclusi nella scheda RSA4 n. 97 - Villa Marcello ed individuati con le lettere C, D, F e G (il cui volume complessivo è pari a circa 2.200 mc.), che dovranno essere riconosciuti quali opere incongrue e deturpanti, con possibilità di destinare gli edifici ristrutturati e/o ampliati all'utilizzo residenziale e/o turistico-ricettivo;
- 3) previsione della possibilità di demolizione dei corpi di fabbrica rustici attualmente inclusi nella scheda RSA4 n. 97 - Villa Marcello ed individuati con le lettere A e B, che dovranno essere riconosciuti quali opere incongrue e deturpanti, con facoltà di recuperare il corrispondente volume - che potrà essere adibito all'utilizzo residenziale e/o turistico-ricettivo - all'interno dell'area attualmente ricompresa nella medesima scheda RSA4 n. 97 - Villa Marcello e/o per l'ampliamento degli edifici attualmente ricompresi nella scheda RSA4 n. 96 - Villa Ghislanzoni;

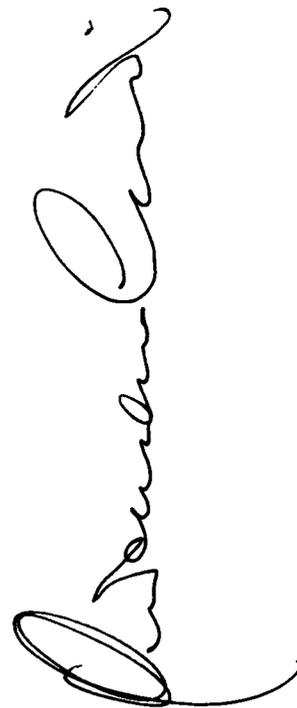
ed al rilascio dei permessi di costruire per l'attuazione degli interventi previsti dalla nuova disciplina urbanistico-edilizia delle aree oggetto del presente Accordo entro i 180 giorni successivi alla richiesta di ciascuno degli stessi, purché sussistano tutti i presupposti per il rilascio;

#### **CONSIDERATO**

- che la permuta, le cessioni gratuite e l'adeguamento della disciplina urbanistica dianzi descritti fanno parte di un unico Accordo che le Parti si impegnano ad attuare integralmente;
- che appare conforme ad interesse pubblico scindere l'attuazione dell'Accordo in due stadi:

- 1) il primo, da effettuarsi nel tempo più breve, che preveda:

- a) il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'ampliamento edilizio e della piscina;
  - b) rilasciato detto titolo, la permuta dell'attuale sedime della strada pubblica denominata via S. Cristoforo con superficie adiacente di proprietà Curti;
- 2) il secondo, da attuarsi solo in caso di buon fine del primo, nell'ambito del quale all'inserimento della predetta nuova disciplina urbanistico edilizia riguardante le proprietà Curti in Bertesina nel primo Piano degli Interventi comunale corrisponderà la cessione gratuita delle aree destinate alla nuova Piazza di Bertesina;
- che il Comune ritiene che l'Accordo 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 posti alla base del PAT in quanto si sostanzia nella valorizzazione architettonica e ambientale e nella miglior protezione dei complessi edilizi e delle aree antistanti, nella realizzazione di spazi pubblici, area a parcheggio e piazza pubblica armonizzata con gli edifici monumentali che caratterizzano la frazione;
    - b) per motivi di sicurezza del traffico è necessario distanziare l'intersezione tra via S. Cristoforo e strada di Bertesina aumentando la visibilità;
    - c) la nuova strada potrà avere una sezione maggiore dell'attuale e adeguata al flusso di traffico;
    - d) la ricostruzione della strada all'interno di una fascia di dieci metri dall'attuale viabilità non contrasta con le previsioni urbanistiche dell'ambito;
    - e) 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 mediante la realizzazione di spazi pubblici, area a parcheggio e piazza pubblica completa la frazione, che è attualmente sprovvista di un luogo di aggregazione adeguato;
    - f) dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione gratuita da parte del Comune di una superficie complessiva di circa 13.000 mq., per un valore economico significativo;



- g) la realizzazione della piscina scoperta e dell'ampliamento edilizio consente di migliorare l'attrattiva dell'attività ricettiva esistente; l'art. 25 delle NTA del PAT enuncia, tra i suoi obiettivi, la valorizzazione della vocazione turistica dell'ambito: conseguentemente, si deve concludere che l'incentivazione dell'attività determinata dalla realizzazione della piscina e dell'ampliamento suddetti sia conforme a pubblico interesse;
- che per la parte privata l'Accordo:
    - a) accresce l'attrattiva dell'attività agrituristica, i cui proventi sono destinati anche al mantenimento in perfetto stato del complesso monumentale di Villa Ghislanzoni;
    - b) rendendo possibile il recupero e la trasposizione su sedimi idonei di manufatti e volumi edilizi intrusivi e degradati, consente una migliore protezione e valorizzazione dei complessi monumentali di proprietà, anche ai fini della conduzione dell'attività agrituristica;
    - c) in virtù della traslazione della strada comunale, elimina l'impatto delle vibrazioni causate dal traffico sull'immobile monumentale assoggettato a vincolo e consente di realizzare opere di drenaggio per ridurre l'umidità di risalita nelle strutture murarie del medesimo immobile, opere che non potrebbero altrimenti essere adeguatamente realizzate;
  - che la scissione in due fasi dell'attuazione dell'Accordo appare alle Parti opportuna e ragionevole, poiché consente:
    - a) di procedere nel tempo più breve:
      - 1) all'incentivazione dell'attività agrituristica;
      - 2) all'allontanamento della strada dalle murature monumentali, ottenendo una significativa attenuazione degli effetti nocivi dispiegati dalla circolazione veicolare sulle murature storiche;
    - b) di disporre di tempi adeguati per la definizione progettuale, l'ottimizzazione delle soluzioni tecnico-urbanistiche e l'acquisizione di tutti i pareri ed i nulli-osta necessari ad inserire i contenuti dell'Accordo nella pianificazione operativa ed a munirla dei requisiti necessari a renderla immediatamente attuabile;

- che la proposta di progetto/iniziativa non reca pregiudizio ai diritti di terzi;

#### **RILEVATO**

- che la proposta di progetto/iniziativa risulta coerente e compatibile con il PAT che include l'ambito in esame nell'art. 25 delle nn.tt.aa. – *AD aree ad assetto delineato 2- Piazza Bertesina, comprendente la realizzazione di aree a parcheggio e opere viarie, la sistemazione della piazza antistante la chiesa e la complessiva valorizzazione del contesto palladiano rinforzando l'accessibilità e la vocazione turistica*”;
- che i suddetti Immobili sono inclusi dal PTCP adottato tra i “contesti figurativi” disciplinati dall'art. 46 delle nn.tt.aa, e il presente Accordo appare conforme allo strumento territoriale provinciale; in particolare:
  - a) l'adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia delle proprietà Curti in Bertesina appare conforme alla disposizione di cui all'art. 46, comma 3, lett. i), che recita: *“I PRC dovranno prevedere l'eliminazione di eventuali elementi detrattori del paesaggio o di edificazione incongrua per migliorare la percezione visiva del contesto, anche mediante forme di credito edilizio incentivato, prevedendo la demolizione con eventuale ricostruzione o accorpamento in posizione congrua degli edifici o manufatti deturpanti*”;
  - b) la trasposizione della strada appare coerente con le finalità di salvaguardia espresse dalla prescrizione di cui alla lett. c) del comma 4 della norma;

tanto premesso, visto, considerato, osservato e rilevato, tra le Parti

### **SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

#### **CAPO I**

#### **Premesse obiettivi e dichiarazione di principio**

##### **Art. 1 - Premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo.

##### **Art. 2 – Dichiarazione di principio**

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, ivi compresa la sottoposizione dei progetti agli Organi competenti per il conseguimento di ogni autorizzazione, parere o nulla-osta che risulti eventualmente necessario al buon fine delle iniziative.

### **Art. 3 – Obiettivi**

Gli obiettivi fondamentali ed inscindibili perseguiti dalle Parti con il presente Accordo sono rispettivamente:

- a) per la Parte Privata: attuare la valorizzazione delle ville di proprietà e dell'attività agrituristica ivi svolta mediante la realizzazione della piscina e dell'ampliamento e l'operazione di riordino e riqualificazione edilizia descritta in premessa;
- b) per il Comune: dotare la frazione di infrastrutture pubbliche, delle quali è attualmente carente e che trovano la localizzazione ottimale sui terreni oggetto della cessione programmata nell'ambito del presente accordo.

## **CAPO II**

### **prima fase attuativa**

#### **Art. 4 Valutazione di ammissibilità**

Ai sensi e per gli effetti della l. reg. 14/2009 e s.m.i. il Consiglio Comunale valuta ammissibile la realizzazione di un ampliamento edilizio e di una piscina scoperta a raso, secondo il progetto qui allegato sub B).

#### **Art. 5 Patto preliminare di permuta**

Al fine di cogliere nel tempo più breve i benefici costituiti per il Comune dal miglioramento della sicurezza e della fluidità del traffico e per la parte privata dall'eliminazione delle vibrazioni causate dal traffico sull'immobile monumentale, le Parti stipulano il seguente impegno, che partecipa alla prima fase attuativa dell'Accordo, da considerarsi inscindibile dalla seconda:

- a) la Parte Privata a titolo di permuta si impegna a trasferire al Comune di Vicenza, che si impegna ad accettare, la proprietà dell'area latitante il tratto del sedime stradale di via S. Cristoforo che si sviluppa lungo la recinzione di Villa Ghislanzoni, meglio individuata nella planimetria allegata;
- b) il Comune di Vicenza a titolo di permuta si impegna a trasferire alla Parte Privata, che si impegna ad accettare, la proprietà dell'area corrispondente al tratto del sedime stradale di via S. Cristoforo che si sviluppa lungo la recinzione di Villa Ghislanzoni, meglio individuata nella planimetria allegata.

Le parti contraenti convengono che il valore dei beni permutati reciprocamente è uguale, trattandosi di aree adiacenti, di comparabile superficie, entrambe inedificate, ed avvenendo lo scambio nell'ambito di una più ampia concertazione unitaria ed inscindibile; pertanto non si dovrà procedere al versamento di alcun conguaglio.

Le spese per il frazionamento, la stipula e la trascrizione del presente atto sono a carico della Parte privata.

**Art. 6 Condizione risolutiva apposta al contratto preliminare di permuta**

L'efficacia del contratto preliminare di cui al precedente articolo 5 cesserà se entro il 31 ottobre 2012 non avverrà il rilascio dell'autorizzazione, approvazione, nulla osta o del provvedimento comunque denominato tale da consentire l'immediato avvio dei lavori di realizzazione dell'ampliamento edilizio e della piscina di cui al precedente articolo 4.

**Art. 7 Termine per la sottoscrizione del contratto definitivo di permuta**

Entro 15 giorni dall'avveramento della condizione, la Parte privata predisporrà i necessari frazionamenti delle aree oggetto di permuta.

Il contratto definitivo di permuta sarà sottoscritto entro i successivi 15 giorni.

Le spese per la stipula, la registrazione e la trascrizione del contratto definitivo saranno a carico della Parte privata.

**Art. 8 Condizione sospensiva apposta al contratto definitivo di permuta**

Stante la natura demaniale eventuale dell'area attualmente occupata dall'odierno tratto di via S. Cristoforo, che continuerà ad essere adibita a pubblico transito sino all'ultimazione del tronco da realizzare sull'area ceduta dalla Parte Privata, l'efficacia del contratto definitivo sarà subordinata alla cessazione della demanialità, che avverrà ai sensi dell'articolo che segue.

**Art. 9 Cessazione della demanialità e maturazione dell'effetto traslativo**

Con l'ultimazione dell'intervento di lievo del manto e del sottofondo stradale, il tratto dell'odierna via S. Cristoforo ceduto in permuta alla Parte Privata si intenderà *ipso facto* sdemanializzato, donde si avvererà la condizione sospensiva di cui al precedente art. 8, e maturerà l'effetto traslativo.

Allo scopo, entro e non oltre 15 giorni dopo la conclusione dell'intervento il Comune assumerà ai sensi di legge i provvedimenti dichiarativi della sdemanializzazione, e li comunicherà via racc. R.R. alla parte privata.

Entro i successivi 15 giorni la Parte Privata convocherà via racc. R.R. il Comune per la stipula dell'atto ricognitivo dell'avveramento della condizione.

**Art. 10 Trasferimento del possesso**

Il Comune acquisirà il possesso dell'area ceduta dalla Parte Privata contestualmente alla stipula dell'atto definitivo di permuta. Potrà pertanto effettuare i lavori di realizzazione del nuovo tronco stradale.

Sino all'apertura al traffico della realizzanda strada, il Comune manterrà il possesso esclusivo dell'area ceduta alla Parte Privata, con ogni conseguente responsabilità connessa alla circolazione stradale.

Ultimato ed aperto al transito il nuovo tronco stradale, il Comune provvederà a suo carico al lievo del manto d'usura e del sottofondo dall'area ceduta alla Parte Privata.

Seguiranno gli adempimenti indicati agli ultimi due commi dell'articolo che precede; contestualmente alla stipula dell'atto ricognitivo dell'avveramento della condizione la Parte Privata trasferirà al Comune il possesso dell'area mediante *traditio longa manu*.

### **CAPO III**

#### **seconda fase attuativa**

##### **Art. 11 – Oggetto.**

Oggetto della seconda fase dell'Accordo è costituito da:

- la cessione gratuita delle aree destinate alla nuova Piazza di Bertesina, evidenziate nella planimetria costituente l'allegato C)
- l'inserimento nel primo PI comunale di norme che consentano l'incondizionata attuabilità della disciplina urbanistico-edilizia per le proprietà Curti in Bertesina indicata nell'art. 12 che segue.

##### **Art. 12 – Disciplina urbanistico-edilizia per le proprietà Curti in Bertesina**

La disciplina urbanistica per le proprietà Curti in Bertesina, oggetto della seconda fase dell'Accordo, prevedrà:

- i. l'inclusione in Z.T.O. "A" pertinenziale di Villa Ghislanzoni della porzione dei terreni censiti al foglio 86 con mappali 19 e 20, di mq. 16.710 circa, attualmente inclusa in Z.T.O. SP5-F, con possibilità di recuperare una parte dei volumi di cui il vigente PRG prevede la demolizione perché incongrui e deturpanti per realizzare un annesso rustico di circa 800 mc. e con possibilità di realizzare un'area verde alberata con camminamento pedonale a servizio dell'attività agrituristica già in essere e della piscina oggetto del presente Accordo, come da tavole di progetto che dovranno risultare approvate dalla competente Soprintendenza;
- ii. il riconoscimento della possibilità di ristrutturazione edilizia degli edifici A, A', A" e "vecchio mulino in disuso" attualmente inclusi nella scheda RSA4 n. 96 - Villa Ghislanzoni, con facoltà di ampliamento degli stessi nei limiti dell'attuale volume addizionato di quello degli edifici attualmente inclusi nella scheda

RSA4 n. 97 - Villa Marcello ed individuati con le lettere C, D, F e G (il cui volume complessivo è pari a circa 2.200 mc.), che dovranno essere riconosciuti quali opere incongrue e deturpanti, con possibilità di destinare gli edifici ristrutturati e/o ampliati all'utilizzo residenziale e/o turistico-ricettivo;

- iii. la previsione della possibilità di demolizione dei corpi di fabbrica rustici attualmente inclusi nella scheda RSA4 n. 97 - Villa Marcello ed individuati con le lettere A e B, che dovranno essere riconosciuti quali opere incongrue e deturpanti, con facoltà di recuperare il corrispondente volume - che potrà essere adibito all'utilizzo residenziale e/o turistico-ricettivo - all'interno dell'area attualmente ricompresa nella medesima scheda RSA4 n. 97 - Villa Marcello e/o per l'ampliamento degli edifici attualmente ricompresi nella scheda RSA4 n. 96 - Villa Ghislanzoni;

#### **Art. 13 - Condizione sospensiva dell'attuazione della seconda fase**

La cessione gratuita delle aree destinate alla nuova Piazza di Bertesina sarà subordinata al rilascio dei permessi di costruire per l'attuazione degli interventi previsti dalla nuova disciplina urbanistico-edilizia delle aree oggetto del presente Accordo entro i 180 giorni successivi alla richiesta di ciascuno degli stessi, purché sussistano tutti i presupposti per il rilascio.

#### **Art. 14 - Impegno della Parte privata finalizzato all'avveramento della condizione sospensiva**

Al fine di consentire l'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente art. 13, la Parte privata si impegna a presentare tutte le necessarie istanze di permesso di costruire entro 60 giorni dall'intervenuta efficacia del primo PI comunale, che contenga le norme di cui al precedente art. 12.

#### **Art. 15 - Modalità di esecuzione della seconda fase**

La cessione di cui all'articolo 11 che precede avverrà entro 30 giorni dal rilascio di tutti i permessi di costruire richiesti con le istanze di cui al precedente articolo 13.

A tal fine, con l'atto di notificazione dell'avvenuta emissione dei suddetti permessi di costruire, il Comune convocherà la Parte privata avanti al Segretario comunale per la sottoscrizione dell'atto di cessione.

## **CAPO IV**

### **Disposizioni generali**

#### **Art. 16 – Condizione risolutiva**

Il presente Accordo si darà per risolto e mai raggiunta qualora la prima fase non addivenga a compimento a causa del mancato rilascio del permesso di costruire dell'ampliamento edilizio e della piscina, ovvero se il contenuto del presente Accordo non sarà inserito nel primo Piano degli Interventi del Comune di Vicenza.

La presente condizione è apposta a favore della Parte privata, che avrà facoltà di rinunziarvi, anche parzialmente.

#### **Art. 17 - 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. 18 - Obbligazioni di carattere generale**

La Parte Privata 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. 19 Elezione di domicilio**

Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni di questo Contratto dovrà essere effettuata:

- quanto al Comune, presso la residenza municipale in Vicenza, Corso Palladio, 98;
- quanto alla Parte Privata: presso \_\_\_\_\_

#### **Art. 20 - Autorizzazioni**

Le Parti si concedono reciproca autorizzazione al trattamento dei propri dati personali ai sensi del codice in materia di protezione degli stessi (D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196) in relazione agli adempimenti posti a loro carico dalla legge e dal presente Contratto.

#### **Art. 21 - 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 allegano:

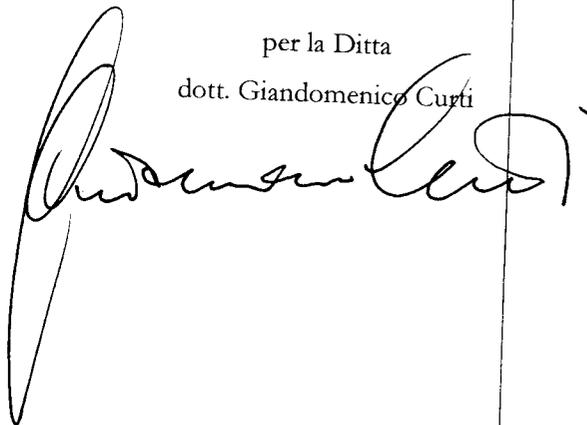
- A) planimetria delle proprietà Curti in Bertesina;
- B) copia del progetto per la realizzazione, ai sensi della l. reg. 14/2009 e s.m.i., di un ampliamento edilizio e di una piscina scoperta a raso;
- C) planimetria raffigurante le aree oggetto permuta nella prima e di cessione nella seconda fase dell'Accordo.

Vicenza, **20 GIU. 2012**

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

per il Comune  
il Sindaco

per la Ditta  
dott. Giandomenico Curti

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read 'Giandomenico Curti', is written over the printed name of the signatory.

- LEGENDA:**
- Demolizioni
  - Nuove Costruzioni
  - Demolizioni - Ricostruzioni
  - Verde Privato sportivo-attrezzato senza costruzione di volumi fuori terra
  - Aree da cedere all' Pubblica Amministrazione
  - Aree da cedere all' Pubblica Amministrazione per pista ciclopedonale e nuova strada
  - Fascia di pertinenza di Villa Ghislanzoni

Percorso ciclopedonale

Demolizione/ricostruzione con possibilità di ricomposizione dei volumi esistenti.

Volume da demolire mc. 2.200, pari a circa mq.730

Costruzione di un nuovo volume di mc.800 provenienti dalle demolizioni degli annessi di Villa Marcello

Demolizione/ricostruzione con possibilità di ricomposizione dei volumi esistenti e recupero di mc. 1400 provenienti dalle demolizioni degli annessi di Villa Marcello.

Eventuale ampliamento per il recupero parziale della cubatura proveniente dalle demolizioni degli annessi di Villa Marcello.

Annessione nuova

PIAZZA

Cessione all'A.C. di una porzione del map.45, corrispondente ad una superficie di circa 1.420 mq., per lo spostamento di Via San Cristoforo.

Cessione alla ditta CURTI del sedime della strada pubblica "Via San Cristoforo", corrispondente ad una superficie pari a circa 750 mq., a tutela dei fabbricati di Villa Ghislanzoni.



Complesso del Mulino



Villa Marcello - Fabbricato da ristrutturare



Villa Marcello - Fabbricato da demolire

COMUNE DI VICENZA  
 Protocollo Generale  
 N. 61.2012  
 Data: 8.IV.2012

STUDIO DI ARCHITETTURA Paolo A. Balbo - Vicenza <small>C.B. del Pizzolo 10 - tel. 0445461544, fax. 0445462548</small>		PROPRIETÀ CURTI - BERTESINA (VI): Valutazione economica degli accordi Pubblico-Privato	
PROG.	PROP.	TITOLO: PROGETTO DI INTERVENTO - Planimetria generale scala 1:1000	
PAOLO ANTONIO BALBO <small>n° 35</small>	TAV. <b>TAV.01</b>	DATA 10 Maggio 2012	



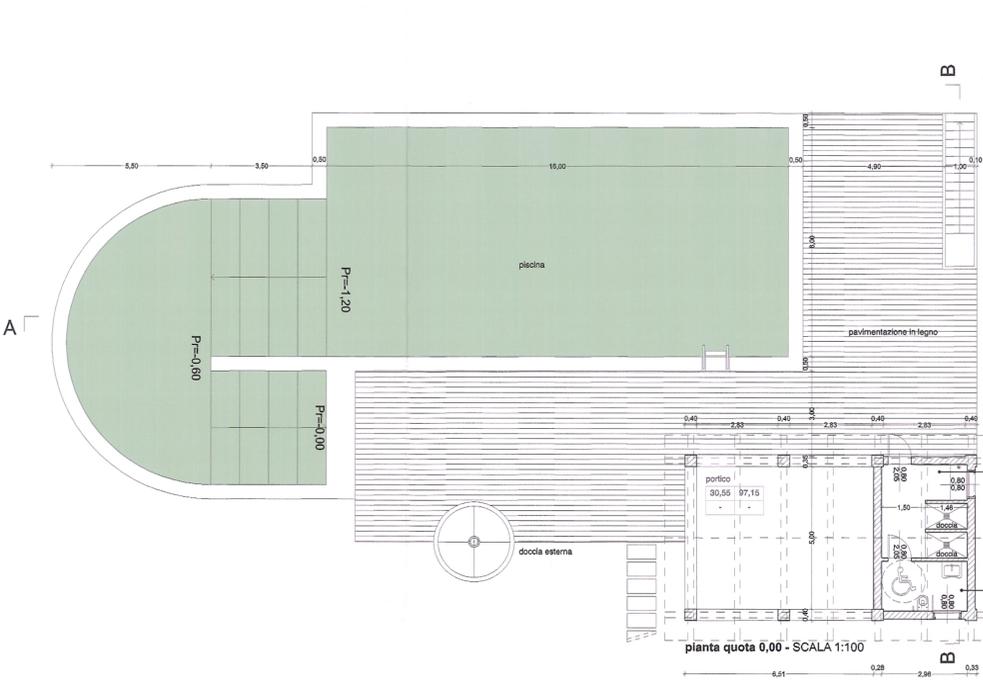
PLANIMETRIA GENERALE  
scala 1:1000



foto 1



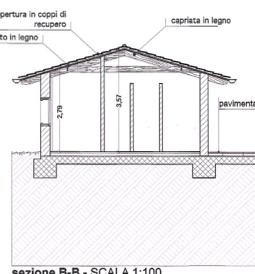
foto 2



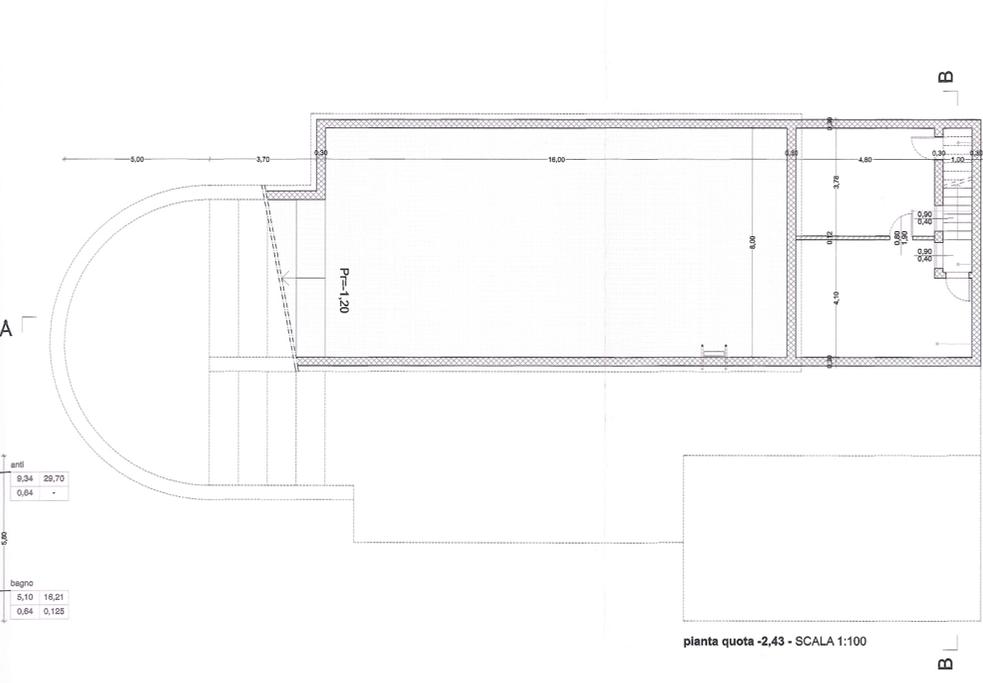
pianta quota 0,00 - SCALA 1:100



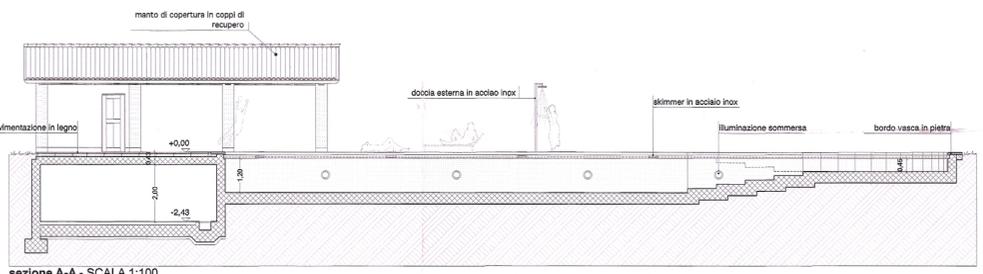
prospetto NORD - SCALA 1:100



sezione B-B - SCALA 1:100



pianta quota -2,43 - SCALA 1:100



sezione A-A - SCALA 1:100

disimpegno	1,85	B
	0,64	0,06
vano teorico	18,15	B
	0,64	0,06
disimpegno	3,10	B
	0,64	0,06
magazzino	23,28	B
	0,64	0,06

**legenda**

destinazione d'uso  
A B  
C D

A = superfici di pav.  
B = volume  
C = pav. battenti  
D = C.A.

in area protetta: 15 n. n. / n.

accessibilità Disabili

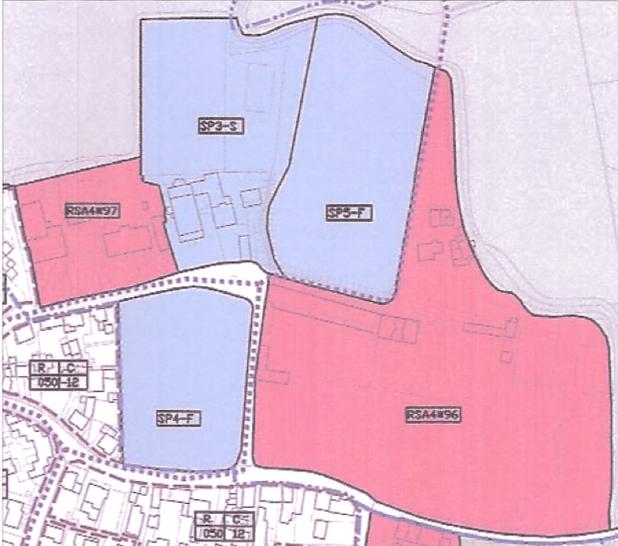
**Blocco "A"**

Ident. Catastale: Fg. 86, Mapp. 174, Sub. 2  
Superficie lorda: 288 mq.  
Volume: 942 mc.

**PIANO CASA**

MASSIMO VOLUME REALIZZABILE  
20% VOLUME ESISTENTE =  
20% x 942 = 188,4 mc.

**VOLUME DI PROGETTO**  
58,46 mq. x Hm. 3,18 = 186 mc.



Estratto P.R.G.  
COMUNE DI VICENZA



Estratto catastale  
COMUNE DI VICENZA  
Fig. 86, Mapp. 174  
scala 1:2000

COMUNE DI VICENZA  
Protocollo Generale  
N. 4433  
Data: 2.0 GIU. 2012



STUDIO DI ARCHITETTURA  
Paolo A. Balbo - Vicenza  
Via del Prato 11 - 36043 GALLERIE, VI.

PROG. Circa 600 Architetture  
Pianificazione, Direzione e  
Coordinamento  
**PAOLO ANTONIO  
BALBO**  
n. 24

PROPR. CURTI - BERTESINA (VI): Realizzazione di un nuovo volume e di una piscina adiacente  
al complesso del vecchio mulino, secondo le previsioni del "PIANO CASA".

PRAP. *Paolo A. Balbo*

TITOLO: PROGETTO PISCINA  
pianta quota +0,00 - pianta quota -2,43 - sezioni AA - BB

TAV. **02** DATA 07 Giugno 2012



Riqualficazione di Via San Cristoforo  
in località Bertesina

PROGETTO DEFINITIVO



ELENCO ELABORATI

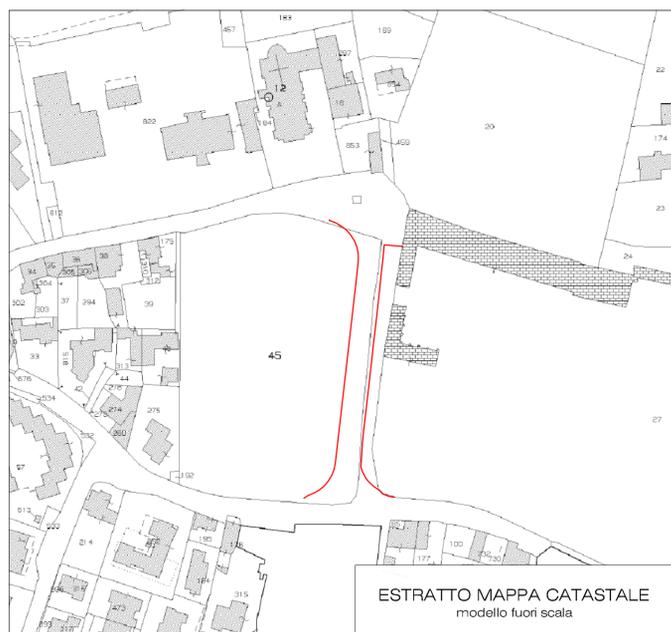
- Elab. A - Relazione tecnica illustrativa
- Elab. B - Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici
- Elab. C - Elenco Prezzi Unitari
- Elab. D - Computo metrico estimativo
- Elab. E - Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza
- Elab. F - Quadro tecnico economico
- Tav. 1 - Corografia generale, Inquadramento urbanistico e Documentazione fotografica
- Tav. 2 - Planimetrie e sezioni stato di fatto con rilievo
- Tav. 3 - Planimetrie e sezioni di progetto
- Tav. 4 - Planimetria catastale e Piano particolare d'esproprio
- Tav. 5 - Sezioni trasversali e profilo longitudinale

GRUPPO DI PROGETTAZIONE DOCUMENTO

PROGETTISTA E COLLABORATORI	DATA	DOCUMENTO
Ing. Diego Gallazzo	Giugno 2012	TAV. 4 PLANIMETRIA CATASTALE E PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO
Ing. Marco Sinigaglia Arch. Raffaella Gianello		VARIE
RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO		
Arch. Raffaella Gianello		

LEGENDA PROPRIETA' CATASTALI

- Particelle catastali intestate a DITTA CURTI GIANDOMENICO
- AREA OCCUPAZIONE NUOVA INFRASTRUTTURA STRADALE - MQ 1420
- AREA COMUNALE IN PERMUTA DITTA CURTI - MQ 750



ESTRATTO MAPPA CATASTALE  
modello fuori scala



PLANIMETRIA CATASTALE  
scala 1:1000

PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO  
scala 1:1000

N. di ord.	DITTE PROPRIETARIE	COMUNE	DATI CATASTALI								Valore agricolo medio €/Ha	Area da espropriare permutare mq	prima quantificazione indennita'	
			foglio	particella	porz.	qualità	classe	superficie ha	R. D. ca	R. A. €				
1	Curti Giandomenico - nato a Vicenza il 30/11/1935	Vicenza	86	45 AA	SEMINATIVO	3	1	0	0	69,72	43,90	82.500,00	1.420,00	---
			86	45 AB	VIGNETO	3	0	7	27	4,51	3,94	108.400,00		
2	Nuova sede stradale - Comune di Vicenza	Vicenza	86	---	---							1.420,00	---	
3	Sede stradale esistente - Ditta Curti	Vicenza	86	---	---							750,00	---	



PLANIMETRIA AREE OCCUPATE  
scala 1:500

SEZIONE A-A  
scala 1:100

