

Studio di Architettura Paolo Antonio Balbo
C.trà del Pozzetto 10, 36100 Vicenza
Tel 0444/546144 Fax 0444/546348
e-mail: archi.balbo@gmail.com

COMUNE DI VICENZA
Protocollo Generale
N. 8323
Data 07 FEB. 2012

SETTORE URBANISTICA
PRESENTATO IL
07 FEB 2012

COMUNE DI VICENZA

VALUTAZIONE ECONOMICA DEGLI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO PER IL COMUNE DI VICENZA

(Schema di accordo ex art.6, L.R. 11/04)

SOGGETTI PROPONENTI:

BANCA POPOLARE DI VICENZA s.c.p.a. - Vicenza

IMMOBILIARE STAMPA s.c.p.a. - Vicenza

AREE:

a) via Bonollo 41 ("casa Busato") - Vicenza

b) v.le Europa 50 ("parking Europa") - Vicenza

Vicenza 28/12/2011

Le Proponenti

BANCA POPOLARE DI VICENZA s.c.p.a. - Vicenza

il presidente

BANCA POPOLARE DI VICENZA

IL PRESIDENTE

IMMOBILIARE STAMPA s.c.p.a. - Vicenza

il presidente

IMMOBILIARE STAMPA s.c.p.a.

IL PRESIDENTE

Il Progettista

Arch. Paolo A. Balbo



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**PAOLO ANTONIO
BALBO**
n° 35

Premessa

Nell'ambito dell'attuazione degli strumenti negoziali, tra i quali è possibile ricondurre lo strumento dell'accordo ex art. 6, le sottoscritte società **BANCA POPOLARE DI VICENZA s.c.p.a. - Vicenza** e **IMMOBILIARE STAMPA s.c.p.a. - Vicenza**, facendo riferimento alle "Linee guida per il proponente" predisposte dall'Amministrazione comunale di Vicenza, di seguito individuano i parametri caratterizzanti il valore di mercato delle aree e degli immobili rientranti nell'ambito della negoziazione in oggetto.

Descrizione

La Banca Popolare di Vicenza nell'intento di consolidare ed ampliare l'attuale sede situata nell'area denominata ex Montecatini, compresa fra le Vie Mazzini, Btg. Framarin, Monte Cengio e Viale Europa ha da tempo acquisito tramite la propria controllata Immobiliare Stampa l'immobile denominato "Parking Europa", posto all'angolo tra le Vie Europa e Monte Cengio, insistente su un'area urbana individuata dal m.n. 2007 di are 18.09 e dal m.n. 2009 di are 0.90 del Foglio 64 del Catasto Terreni di Vicenza.

Detto immobile, attualmente in disuso per mancanza dei necessari requisiti di legge, è destinato a parcheggio con vincoli ad uso pubblico in virtù di successive convenzioni stipulate negli anni scorsi con il Comune di Vicenza ("*immobile A*").

La Banca Popolare di Vicenza, risulta inoltre proprietaria per l'intero della palazzina sita in Via Bonollo angolo Viale Mazzini, insistente sull'area urbana m.n. 421 di are 5.76 del Foglio 46 del Catasto Terreni del Comune di Vicenza. Tale immobile, ricadente nel centro storico di Vicenza ed adiacente alle mura storiche cittadine, è chiuso ed inutilizzato da anni ("*immobile B*").

Considerato che il Comune, insieme all'esigenza di restaurare i manufatti storici, intende recuperare anche gli spazi di rispetto degli stessi al fine di favorire un corretto inserimento del patrimonio storico nel suo contesto originario complessivo, la Banca Popolare di Vicenza, a fronte della trasformazione dell'attuale destinazione d'uso a parcheggio pubblico dell'"*immobile A*", in parcheggio ad uso privato, è disposta a demolire i manufatti costituenti "*l'immobile B*", e a cedere gratuitamente al Comune l'area di sedime così liberata oltre a contribuire alla riqualificazione del tratto di via Monte Cengio dall'incrocio con via Btg. Framarin all'incrocio con via dei Capuccini.

AREA: ***immobile A – (“parking Europa”)***
Viale Europa n.50 - Vicenza

1 - Dati identificativi del bene oggetto di accordo :

Localizzazione:

Vicenza, viale Europa n°50

Identificativi catastali:

Comune di Vicenza, C.F.: Fg. 64, Mapp.n. 2007 – sub.1 / cat. D7

 C.F.: Fg. 64, Mapp.n. 2007 – sub.2 / cat. D8

 C.T.: Fg. 64, Mapp.n. 2009 – (terreno) / prato arbor.

Estratto di Mappa catastale:



Documentazione fotografica:

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



DATI IDENTIFICATIVI DEL BENE - "parking Europa" (immobile A)

LOCALIZZAZIONE	
quartiere	
via	viale Europa n.50

IDENTIFICATIVI CATASTALI				
Catasto terreni *				
Sezione	Foglio	Mappale	Coltura	
-	64	2009	(terreno) / prato arborato	
Catasto fabbricati				
Sezione	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria catastale
-	64	2007	1	D/7
-	64	2007	2	D/8
-	64	2007	3	BCNC
-	64	2009 *		corte
* si precisa che il m.n.2009 risulta ancora censito al C.T. con lo stesso numero 2009				

URBANISTICA	
ZTO	R - PEC
articolo N.T.A.	art.43 (zona residenziale soggetto a piano esecutivo Confermato - PP n.147 / v.le Mazzini "Montecatini")

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO - ante accordo

DESTINAZIONE D'USO	parcheggio privato ad uso pubblico "autosilo"	
	<i>si precisa che le particelle sopra identificate formano un corpo unico</i>	
NUMERO PIANI		
Entro terra	1 - (m.n.2007 sub 1) impianto di depurazione	
Fuori terra	7 - (m.n.2007 sub 2) autosilo da p.terra al p. 7"	
ANNO COSTRUZIONE	1970 circa	
ANNO ULTIMA RISTRUTTURAZIONE INTEGRALE	nessuna ristrutturazione	
STATO MANUTENTIVO	Pessimo	
si precisa che è da tempo inutilizzato in quanto non adeguato alle normative d'uso vigenti - ASL / VVFF		
CONSISTENZA		
Superficie Lorda vani principali (mq)	parcheggio	11.935 ca.
Superficie Lorda vani accessori (mq)	servizi tecnici piano interrato	737 ca.
Superficie coperta (mq)		1800 ca.
Superficie fondiaria (mq)	catastale	1899 ca.
Volume interrato (mc)		4422 ca.
Volume fuori terra (mc)		37800 ca.
Valore unitario di mercato (€/mq)	sup.lorda entro terra	non valutabile
Valore unitario di mercato (€/mq)	sup.lorda fuori terra	250 ca.
Valore complessivo di mercato (€) ⁽¹⁾		3.000.000,00

⁽¹⁾ Il valore di mercato complessivo indicato è quello di acquisto dell'immobile risultante dall'allegato atto notarile. Esso consiste nell'acquisizione di una società immobiliare (G.C. IMMOBILIARE srl), avente come unico bene l'immobile in oggetto ("parking Europa"), con le relative passività come da tabella allegata all'atto stesso (allegato D).

Suddetto valore quindi tiene conto del fatto che si tratta di un immobile gravato dal vincolo ad uso pubblico.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO - *post accordo*

DATI DIMENSIONALI E VALUTAZIONE		
Superficie Lorda vani principali (mq)	parcheggio	11.935 ca.
Superficie Lorda vani accessori (mq)	servizi tecnici piano interrato	737 ca.
Superficie coperta (mq)		1800 ca.
Superficie fondiaria (mq)	catastale	1899 ca.
Volume interrato (mc)		4422 ca.
Volume fuori terra (mc)		37800 ca.
Mix Funzioni possibili	100% - parcheggio multipiano ad uso privato	
Durata totale iniziativa	3 anni	
Ricavi di vendita attesi (€/mq)		
sup.lorda entro terra	non valutabile	
sup.lorda fuori terra	n.354 posti auto x 15.000,00 €/cad ⁽²⁾	€ 5.310.000,00
TOTALE ricavi di vendita attesi		€ 5.310.000,00

⁽²⁾ Valore di mercato ricavato riducendo del 20% il valore stabilito nella tabella della Borsa Immobiliare 2011 della Camera di Commercio di Vicenza, considerando la promiscuità e la minore dimensione (2,50mx5,00m) dei singoli posti auto.

Costi di costruzione / adeguamenti ⁽³⁾		
sup.lorda entro terra	mq. 737 x 50,00 €/mq	€ 36.850,00
sup.lorda fuori terra	mq. 11395 x 125,00 €/mq	€ 1.424.375,00
Totale Costo di Costruzione		€ 1.461.225,00
Spese Tecniche	8% del costo di costruzione	€ 116.898,00
Imprevisti	5% del costo di costruzione	€ 73.061,25
Oneri Concessori	Non dovuti trattandosi di intervento diretto	€ -
TOTALE costi		€ 1.651.184,25
	Per arrotondamento	€ 1.650.000,00

⁽³⁾ Il costo è stato ricavato dal seguente preventivo sommario:

- per pavimentazioni (€/mq 25,00):	€ 284.875,00
- per nuovi ascensori e vano scale:	€ 300.000,00
- per adeguamento impianto elettrico:	€ 206.350,00
- per impianto anti-incendio:	€ 150.000,00
- per rifacimento della facciata (€/mq 130,00):	€ 520.000,00
Sommano	€ 1.461.225,00

Valore unitario di mercato (€/mq)	sup.lorda entro terra	non valutabile
Valore unitario di mercato (€/mq)	sup.lorda fuori terra	466 ca.
Valore complessivo di mercato (€)		5.310.000,00

DETERMINAZIONE DEL PLUSVALORE

VALORE DI MERCATO ANTE ACCORDO	€	3.000.000,00
VALORE DI MERCATO POST ACCORDO	€	5.310.000,00
TOTALE COSTI	€	1.650.000,00

Plusvalore = 5.310.000,00 - (3.000.000,00 + 1.650.000,00) = € 660.000,00

RIPARTIZIONE DEL PLUSVALORE

secondo quanto stabilito dalla D.G.C. n.357 del 14.12.2011

FATTORI	punteggio	
localizzazione	4	tessuto consolidato del capoluogo
dimensione	1	meno di mq 5000
funzioni	1	
sostenibilità	1	
totale	7	
CLASSIFICAZIONE	punteggio tra 4 e 7	perequazione a favore del Comune \geq 50%

DETERMINAZIONE DEL VALORE ECONOMICO DEL BENEFICIO PUBBLICO

Come già descritto in premessa, la Banca Popolare di Vicenza, risulta proprietaria per l'intero della palazzina sita in Via Bonollo angolo Viale Mazzini, insistente sull'area urbana m.n. 421 di are 5.76 del Foglio 46 del Catasto Terreni del Comune di Vicenza (*"immobile B"*).

Considerato che il Comune, insieme all'esigenza di restaurare i manufatti storici, intende recuperare anche gli spazi di rispetto degli stessi al fine di favorire un corretto inserimento del patrimonio storico nel suo contesto originario complessivo,

la proponente Banca Popolare di Vicenza è quindi disposta a demolire i manufatti costituenti *"l'immobile B"*, adiacente alle mura storiche cittadine, e a cedere gratuitamente al Comune l'area di sedime così liberata e bonificata oltre a contribuire alla riqualificazione del tratto di via Monte Cengio, dall'incrocio con via Btg. Framarin all'incrocio con via dei Capuccini, con la somma di €.100.000,00 (eurocentomila/00).

Oltre a quanto ceduto dalla proponente, la valutazione del beneficio pubblico deve tener conto che il riutilizzo del *"parking Europa – immobile A"* ad uso parcheggio privato dei dipendenti della Banca Popolare di Vicenza libererà circa n.400 posti auto dai parcheggi pubblici della zona, attualmente densamente utilizzata a tale uso.

Urbanistica:

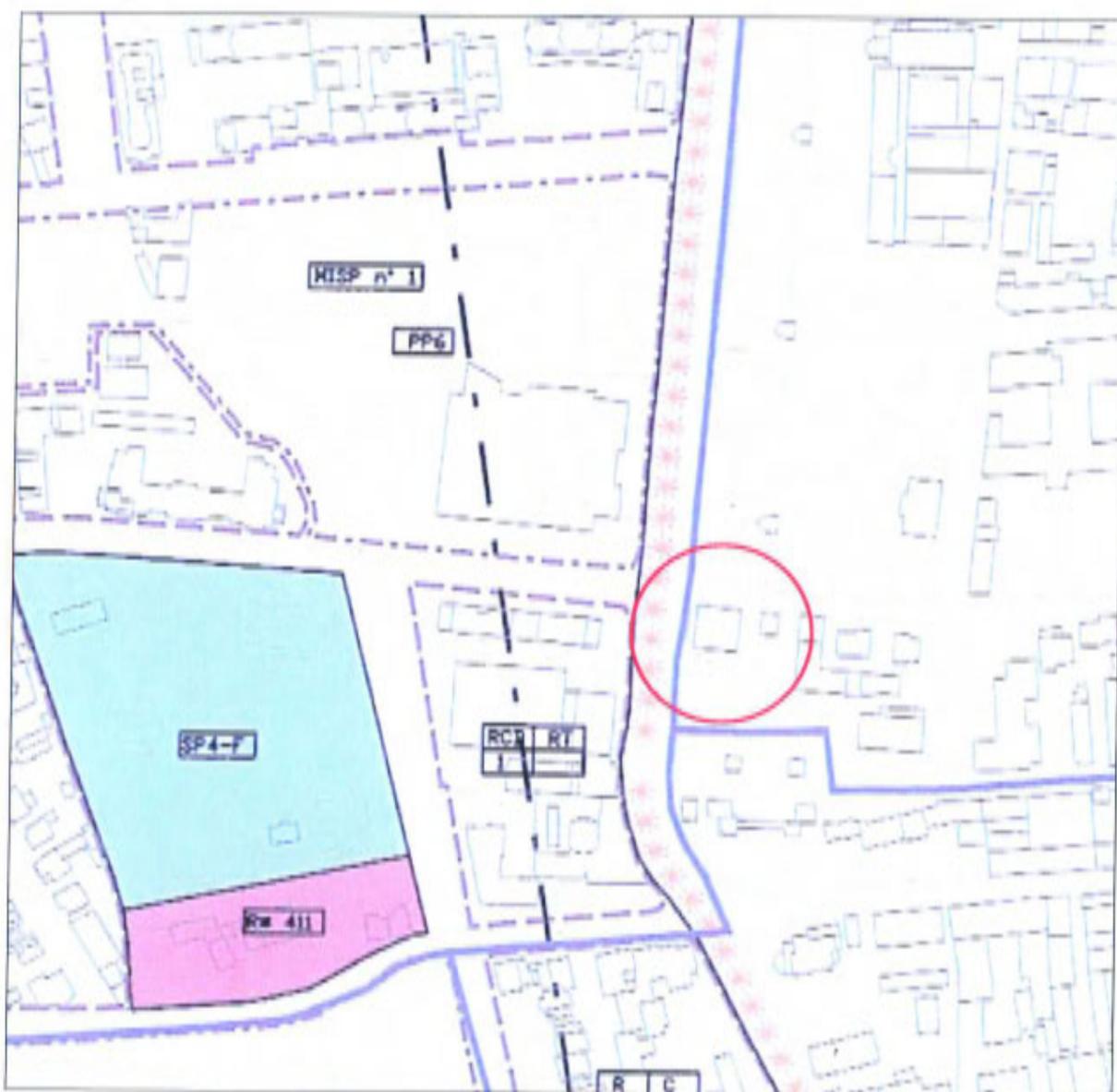
Z.T.O.:

P.P.C.S.

N.T.A.:

ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

Estratto del P.R.G.:



Documentazione fotografica:

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENEFICIO PUBBLICO

1 - "immobile B" da cedere - casa Busato

LOCALIZZAZIONE	
quartiere	
via	via Bonollo n.41

IDENTIFICATIVI CATASTALI				
Catasto fabbricati				
Sezione	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria catastale
-	46	421	1	C/3
-	46	421	5	A/2
-	46	421	6	A/2

URBANISTICA	
ZTO	P.P.C.S.
articolo N.T.A.	ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

DATI DIMENSIONALI E VALUTAZIONE	
Localizzazione (GEOPOL)	Periferia
Superficie Territoriale (mq)	10.425 mq (superficie catastale)
Manufatti presenti	Nessuno
Valore di mercato unitario da tabella (€/mq)	12,39 €/mq
VALORE DI MERCATO (Euro)	€ 129.165,75

DATI DIMENSIONALI E VALUTAZIONE		
DESTINAZIONE D'USO		
sub.1	laboratorio	
sub.5	appartamento	
sub.6	appartamento	
NUMERO PIANI		
Entro terra	0	
Fuori terra	3	
ANNO COSTRUZIONE	1950	
ANNO ULTIMA RISTRUTTURAZIONE INTEGRALE	1990	
STATO MANUTENTIVO	sufficiente (da tempo inutilizzato)	
CONSISTENZA		
Superficie fondiaria (mq)	catastale	578 ca.
Superficie Lorda sub.1 (mq)	laboratorio	207 ca.
Superficie Lorda sub.5 (mq)	appartamento	181 ca.
Superficie Lorda sub.6 (mq)	appartamento	175 ca.
Valore unitario di mercato (€/mq)	sup.lorda laboratorio	1700
Valore unitario di mercato (€/mq)	sup.lorda residenziale	2100
Valore complessivo di mercato (€) ⁽⁴⁾		1.100.000,00

⁽⁴⁾ Il valore di mercato complessivo indicato è quello di acquisto dell'immobile risultante dall'allegato atto notarile del 28.12.2006 rep.n.194615/34131 -notao G.Boschetti / Vicenza

2 - demolizione "immobile B" - casa Busato

demolizione dei manufatti di cui all'immobile B" (casa Busato) comprensiva di bonifica e ripristino dell'area a verde		
Volume v.p.p (mc)		1700 ca.
Superficie fondiaria (mq)	catastale	578 ca.
Valore complessivo forfettario (€)		100.000,00

3 - contributo a carico del proponente

Contributo sulla riqualificazione del tratto di Via Monte Cengio dall'incrocio con Via Btg.Framarin all'incrocio con Via dei Cappuccini		
Contributo complessivo forfettario (€)		100.000,00

VALORE COMLESSIVO DEL BENEFICIO PUBBLICO

€. 1.300.000,00

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

tra

IL COMUNE DI VICENZA

BANCA POPOLARE DI VICENZA

IMMOBILIARE STAMPA S.c.p.a.
(Gruppo Banca Popolare di Vicenza)

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

- Il Sig. Cav. Lav. Dott. GIOVANNI ZONIN domiciliato per la carica in Vicenza (VI), via Battaglione Framarin, 18, il quale dichiara di intervenire, non in proprio, ma in qualità di Presidente della "BANCA POPOLARE DI VICENZA- Società cooperativa per azioni" (la "Banca Popolare" e congiuntamente alle altre parti le "Parti"), con sede legale in Vicenza, Via Btg. Framarin, 18, Cod.Fiscale. p.I.V.A. e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Vicenza 002 040 10243, Aderente al Fondo Interbancario di tutela dei depositi, Capogruppo del Gruppo Bancario "Banca Popolare di Vicenza", iscritta al n.1515 dell'Albo delle Banche e al n. A159632 dell'Albo delle società Cooperative, codice ABI e Gruppo Bancario 5728.1, capitale sociale interamente versato al 31.12.2010 Euro 292.769.205,00.=
- e il Sig. Comm. SERGIO BRUNETTI domiciliato per la carica in Vicenza (VI), via Battaglione Framarin, 18, il quale dichiara di intervenire, non in proprio, ma quale Presidente legale rappresentante della società "IMMOBILIARE STAMPA S.C.P.A." (l'"Immobiliare Stampa" e congiuntamente alle altre parti le "Parti"), con sede legale in Vicenza, Via Battaglione Framarin, 18, capitale sociale € 125.000.000,00.= interamente versato, Cod.Fiscale e numero di iscrizione presso il registro Imprese di Vicenza 094 220 20157, società appartenente al "Gruppo Bancario Banca Popolare di Vicenza" e soggetta ai sensi dell'art. 2497-bis C.C., all'attività di direzione e coordinamento della stessa "Banca Popolare di Vicenza - Società Cooperativa per azioni", socio unico;

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 Ditta in data **13.01.2010** e acquisita al **P.G. n. 1990**, che si allega;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 Ditta ha presentato in data **13.01.2010** acquisita al **P.G. n. 1990** una proposta di 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:**

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.



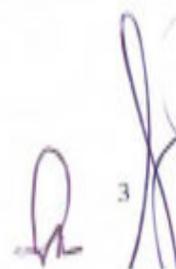
Handwritten signature and initials in blue ink, located at the bottom right of the page.

trasformare la destinazione d'uso dell'immobile denominato "Parking Europa", sito all'angolo tra V.le Europa e Via M.te Cengio, catastalmente individuato al Fog. 64, part. 2007, sub. 1-2-3 e part. 2009, ora gravato da vincoli ad uso pubblico, in autorimessa multipiano a posti auto per il solo uso privato, modificando l'intesa preliminare per il recepimento nel PAT del C.ne di Vicenza di proposta collaborativa che riveste particolare interesse pubblico (controfirmato il 12.01.2010,) di cui al PG.n. 1990 del 13.01.2010, che così recita:

- “ Tra il Comune di Vicenza, nella persona del Sindaco protempore Achille Variati e
- il Cav del lav. Dott. Gianni Zonin domiciliato per la carica in Vicenza (VI), via Battaglione Framarin, 18, il quale dichiara di intervenire, non in proprio, ma in qualità di Presidente della **"BANCA POPOLARE DI VICENZA- Società cooperativa per azioni"** (la **"Banca Popolare"** e congiuntamente alle altre parti le **"Parti"**), con sede legale in Vicenza, Via Btg. Framarin, 18, Cod.Fiscale. p.I.V.A. e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Vicenza 002 040 10243, Aderente al Fondo Interbancario di tutela dei depositi, Capogruppo del Gruppo Bancario **"Banca Popolare di Vicenza"**, iscritta al n.1515 dell'Albo delle Banche e al n. A159632 dell'Albo delle società Cooperative, codice ABI e Gruppo Bancario 5728.1, capitale sociale interamente versato al 31.12.2008 € 261.460.260,00.=;
 - e il Comm. Sergio Brunetti, domiciliato per la carica in Vicenza (VI), via Battaglione Framarin, 18, il quale dichiara di intervenire, non in proprio, ma quale Presidente della società **"IMMOBILIARE STAMPA S.P.A."** (l'**"Immobiliare Stampa"** e congiuntamente alle altre parti le **"Parti"**), con sede legale in Vicenza, Via Battaglione Framarin, 18, capitale sociale € 125.000.000,00.= interamente versato, Cod.Fiscale e numero di iscrizione presso il registro Imprese di Vicenza 094 220 20157, società appartenente al **"Gruppo Bancario Banca Popolare di Vicenza"** e soggetta ai sensi dell'art. 2497-bis C.C., all'attività di direzione e coordinamento della stessa **"Banca Popolare di Vicenza – Società Cooperativa per azioni"**, socio unico;

PREMESSO

- che, nel corso dell'attività di formazione del Piano di Assetto del Territorio, il Comune di Vicenza si è orientato a raggiungere intese con soggetti privati ed enti pubblici per le iniziative di rilevante valore strategico o funzionale per l'assetto della città e per assicurare maggiore efficacia all'azione di governo;
- che tali intese configurano la possibilità di procedere a impegnativi e incisivi programmi di riqualificazione urbana – ivi compresa la bonifica dei suoli – capaci non solo di rilanciare ambiti relativamente degradati, ma anche di diffondere positivi effetti su un intorno urbano più vasto di quello direttamente interessato;


3

- che detti accordi hanno la finalità di introdurre nel Piano di Assetto del Territorio gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire per le aree interessate, definendo gli indirizzi per il successivo inserimento nel Piano degli Interventi;
- che, a seguito dell'adozione del Piano di Assetto del Territorio e nelle more dell'approvazione del Piano degli Interventi, i soggetti interessati e il Comune predisporranno i contenuti di dettaglio che il Piano degli Interventi recepirà;
- che la Banca Popolare di Vicenza intende consolidare ed ampliare l'attuale sede situata nell'area denominata ex Montecatini, compresa fra le Vie Mazzini, Btg. Framarin, Monte Cengio e Viale Europa e che, in tale ottica, ha acquisito tramite la propria controllata Immobiliare Stampa l'immobile denominato "Parking Europa", ad angolo tra le Vie Europa e Monte Cengio, insistente su un'area urbana individuata dal m.n. 2007 di are 18.09 del Foglio 64 del Catasto Terreni di Vicenza, così catastalmente censite:

in Comune di VICENZA - FOGLIO. 64 Catasto fabbricati:

M.N.2007 Sub.1 - Viale Europa 50 - P. S1 - Cat. D/7- RCE 1.535,74;

M.N.2007 Sub.2- Viale Europa 50 - P.T-1-2-3-4-5 - Cat. D/8- RCE 77.468,53;

M.N.(2007sub.3 - Viale Europa 50 - P.T.- bene comune non censibile –

(2009 - corte

Si precisa che il M.N. 2009 risulta ancora censito anche al Catasto Terreni con lo stesso numero M.N. 2009 di are 0.90 medesimi Comune e Foglio.

Immobile denominato con la lettera A nell'elaborato grafico allegato (l' "Immobile sub A").

Detto immobile è destinato a parcheggio con vincoli ad uso pubblico in virtù delle seguenti convenzioni stipulate con il Comune di Vicenza:

- in data 9 marzo 1966 al n. 17.333 di Rep. del Segretario Generale del Comune di Vicenza, ivi registrata in data 21 marzo 1966 al n. 1.088 Atti Pubblici e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza in data 20 aprile 1966 ai nn. 3455/R.G. e 2590/R.P.;
 - in data 21 luglio 1975 al n. 23.543 di Rep. del Segretario Generale del Comune di Vicenza, ivi registrata in data 18 agosto 1975 al n. 2.821 Atti Pubblici e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza in data 22 agosto 1975 ai nn. 6392/R.G. e 5311/R.P.;
 - in data 26 ottobre 1979 al n. 24.110 di Rep. del Segretario Generale del Comune di Vicenza, ivi registrata in data 5 novembre 1979 al n. 5180 Atti Pubblici e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza in data 21 novembre 1979 ai nn. 11.574/R.G. e 9.230/R.P.;
 - in data 26 settembre 1983 al n. 24.535 di Rep. del Segretario Generale del Comune di Vicenza, ivi registrata in data 28 settembre 1987 al n. 4642 Atti Privati e non trascritta.
- che, inoltre, la Banca Popolare di Vicenza, risulta proprietaria per l'intero della palazzina sita in Comune di Vicenza, Via Bonollo angolo Viale Mazzini, insistente sull'area urbana m.n. 421 di are 5,76 del Foglio 46 del Catasto Terreni del medesimo Comune, il tutto così censito in catasto:
in Comune di VICENZA – SEZIONE G – FOGLIO 4 – Catasto fabbricati:



M.N.421 sub.1 - Via Giovanni Antonio Fasolo 31- p.T Cat. C/3 - Cl.6 - mq. 212 - RCE 1.094,89 - laboratorio;

FOGLIO 46 - Catasto Fabbricati:

M.N.421 sub.5 - Via Gian Paolo Bonollo - p.T -1-2 - Cat. A/2 - Cl. 4 - vani 8,5 - RCE 1.075,52 - appartamento;

M.N.421 sub.6 - Via Gian Paolo Bonollo - p. 1-2 - Cat. A/2 - Cl.4 - vani 8,5 - RCE 1.075,52 - appartamento;

Immobile denominato con la lettera B nell'elaborato grafico allegato (l' "**Immobile sub B**");

- che l' Immobile sub A, è attualmente chiuso ed inutilizzato da anni;
- che l'attuale Piano Particolareggiato del Centro Storico prevede la demolizione dell'Immobile sub B, adiacente alle mura storiche e sopra descritto.
- che l'area in questione rappresenta, assieme all'intero ambito di pertinenza delle mura di Viale Mazzini, l'originaria piarda di riferimento della cinta muraria stessa e che, pertanto, il Comune, insieme all'esigenza di restaurare i manufatti storici, intende recuperare anche gli spazi di rispetto degli stessi al fine di favorire un corretto inserimento del patrimonio storico nel suo contesto originario complessivo.
- che la Banca Popolare di Vicenza è disposta a demolire l'Immobile sub B, a cedere gratuitamente al Comune l'area di sedime così liberata e a contribuire alla riqualificazione del tratto di via Monte Cengio dall'incrocio con via Btg. Framarin all'incrocio con via dei Capuccini, a fronte della trasformazione dell'attuale destinazione d'uso a parcheggio dell'Immobile sub A, in direzionale ad uso privato.
- che in data 12.10.2007 è stato sottoscritto un accordo ai sensi dell'art.6 della L.R. 23.04.2004 n.11, approvato dalla passata Giunta il 19.10.2007 che non ha avuto più seguito.

DATO ATTO

che la proposta presentata dalla Banca Popolare di Vicenza:

- è coerente con gli indirizzi per la formulazione del Piano di Assetto del Territorio;
- che gli interventi proposti nell'attuale stato normativo non possono essere attuati;
- che l'inserimento nel Piano di Assetto del Territorio è propedeutico all'introduzione nel Piano degli Interventi, che potrà anche definire ogni esigenza regolativa senza necessità di successivo strumento attuativo;
- che è rilevante l'interesse pubblico della stessa;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

si conclude la seguente intesa.

Art. 1 - Premesse

Le premesse vengono conditvise, acquisite e approvate quale parte integrante del presente atto.



Art. 2 - Attuazione dell'intesa

La Banca Popolare di Vicenza e l'Immobiliare Stampa s.c.p.a. si impegnano:

- *a demolire l'Immobile sub B, a sistemare l'area a prato e a cederla gratuitamente all'Amministrazione Comunale entro mesi 3 dalla data di approvazione del Piano di Interventi, che consentirà l'intervento progettuale diretto, e comunque dopo lo scioglimento di qualsiasi vincolo che precluda l'uso privato dell'immobile sub. "A" e l'ottenimento delle autorizzazioni delle competenti Soprintendenze;*
- *a dare un contributo pari a € 100.000,00, una volta che il Comune con l'approvazione del Piano degli Interventi avrà provveduto a sciogliere i vincoli sull' Immobile sub A, finalizzato alla riqualificazione del tratto di via Monte Cengio dall'incrocio con via Btg. Framarin all'incrocio con via dei Capuccini per realizzare un sistema integrato per la mobilità ciclabile, pedonale e carraia e per la sosta a rotazione, in coordinamento con la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza nell'ambito dell'area denominata ex Montecatini. Detta sistemazione configura un'accessibilità e una fruizione dei parcheggi previsti a nord e a sud dell'area d'intervento che potranno trasferire quote consistenti di mobilità dalla modalità veicolare privata a quella ciclo-pedonale e di trasporto pubblico locale.*
- *a procedere per il perseguimento:*
 - *della qualità architettonica, mediante modalità di definizione progettuale di tipo selettivo al fine di conseguire qualità architettonica e insediativa; considerato che in prossimità dell'immobile di cui allegato sub "A" sono dislocati in altri palazzi gli uffici della Banca Popolare di Vicenza, in sede di selezione della migliore soluzione progettuale architettonica, sarà valutata la possibilità di collegare detti uffici all'immobile sub "A" mediante ponte/passarella.*
 - *della qualità costruttiva e tecnologica per ottenere un basso impatto ambientale e massimizzare il risparmio energetico.*
- *ad attuare gli interventi di cui alla presente intesa nel rispetto delle normative urbanistiche.*

il Comune si impegna ad autorizzare la trasformazione dell'attuale destinazione d'uso a parcheggio dell'Immobile sub A, in parcheggio privato, e a far sciogliere quindi tutti i vincoli pubblici inerenti alla destinazione di parcheggio pubblico che gravano sull'immobile, in modo tale che lo stesso divenga di completa disposizione e utilizzo della Immobiliare Stampa.

Le Parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive competenze, a far sì che il presente accordo, concluso tra le Parti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e così come individuato dagli elaborati allegati, venga recepito, nelle forme di legge, nel progetto del PAT, ed in particolare nella sua normativa di attuazione, venendone a costituire parte integrante e condividendone le forme di pubblicità e partecipazione, impegnandosi altresì a darvi attuazione negli strumenti di pianificazione comunale, fermo restando che il presente accordo è condizionato all'approvazione da parte del Consiglio Comunale, ai sensi del sopracitato art.6. "



Per la messa a norma dell'immobile con la destinazione d'uso a garage privato è richiesta, tra altri adeguamenti, anche la predisposizione di una nuova scala a tenuta di fumo con riduzione del numero dei posti auto.

Si precisa inoltre:

- *che il rilevante interesse pubblico si sostanzia in:
la cessione gratuita dell'area urbana sita in C.ne di Vicenza, Via Bonollo/angolo Via Mazzini, catastalmente individuata al Fog.46, part. 421, sub. 1-5-6, di are 5,76, previa demolizione dell'immobile su essa insistente, la sistemazione dell'area a prato ed un contributo di € 100.000,00 per la riqualificazione del tratto di Via M.te Cengio per realizzare un sistema integrato per la mobilità ciclabile, pedonale, carraia e per la sosta a rotazione;*
- 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;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 Ditta **IMMOBILIARE STAMPA S.c.p.a.** è proprietaria piena ed esclusiva dell'immobile "Parking Europa", ad angolo tra le Vie Europa e Monte Cengio, insistente su un'area urbana individuata dal m.n. 2007 di are 18,09 del Foglio 64 del Catasto Terreni di Vicenza, così catastalmente censite:

in Comune di VICENZA - FOGLIO. 64 Catasto fabbricati:

M.N.2007 Sub.1 - Viale Europa 50 - P. S1 - Cat. D/7- RCE 1.535,74;

M.N. 2007 Sub.2- Viale Europa 50 - P,T-1-2-3-4-5 - Cat. D/8- RCE 77.468,53;

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



M.N. (2007sub.3 - Viale Europa 50 - P.T.- bene comune non censibile –
(2009 - corte

Si precisa che il M.N. 2009 risulta ancora censito anche al Catasto Terreni con lo stesso numero M.N. 2009 di are 0.90 medesimi Comune e Foglio.

Immobile denominato con la lettera A nell'elaborato grafico allegato (l' "**Immobile sub A**"); e la **Banca Popolare di Vicenza** è proprietaria per intero della palazzina sita in Comune di Vicenza, Via Bonollo angolo Viale Mazzini, insistente sull'area urbana m.n. 421 di are 5.76 del Foglio 46 del Catasto Terreni del medesimo Comune, il tutto così censito in catasto:

in Comune di VICENZA – SEZIONE G – FOGLIO 4 – Catasto fabbricati:

M.N.421 sub.1 –Via Giovanni Antonio Fasolo 31- p.T Cat. C/3 - Cl.6 - mq. 212 - RCE 1.094,89 - laboratorio;

FOGLIO 46 – Catasto Fabbricati:

M.N.421 sub.5 - Via Gian Paolo Bonollo - p.T -1-2 - Cat. A/2 - Cl. 4 - vani 8,5 –RCE 1.075,52 - appartamento;

M.N.421 sub.6 –Via Gian Paolo Bonollo - p. 1-2 - Cat. A/2 - Cl.4 - vani 8,5 - RCE 1.075,52 – appartamento;

Immobile denominato con la lettera B nell'elaborato grafico allegato (l' "**Immobile sub B**").

2. *che per i suddetti Immobili il PAT prevede quanto segue:*

a) per il fabbricato tra Via M.te Cenglo e V.le Europa: edificio ricadente in tessuto urbano consolidato (AD5), rientrante nell'ambito di interesse pubblico strategico (art.25);

b) per il fabbricato tra Via Bonollo e V.le Mazzini: edificio ricadente in zona C.S., IPS 3, di interesse pubblico strategico;

3. che la proposta presentata dalla Ditta contiene quanto segue:

- a) indicazione e dati individuativi della Ditta e dimostrazione della piena disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta;
- b) individuazione degli ambiti di intervento su stralcio tav. 4 del PAT in scala 1:10.000, su PRG/PI vigente in scala 1:5000 e su planimetria catastale in scala 1:2.000;
- c) documentazione fotografica con planimetria indicante i punti di ripresa;
- d) 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) schema di assetto generale che mostra 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 con l'individuazione delle infrastrutture;

4. che l'esatta definizione delle opere e delle differenti funzioni cui esse saranno destinate sarà rimessa a una fase successiva, in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire, una volta eseguiti gli approfondimenti di dettaglio, nel rispetto della normativa in materia di LL.PP. per quanto applicabile;
5. 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 Ditta rivesta un rilevante interesse pubblico, in quanto:
 - a) dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT;
 - b) dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi;
 - c) dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione gratuita da parte del Comune di un'area di pregio di mq. 576 di superficie, sistemata a prato, dopo la demolizione, a cura e spese della Ditta, dell'ex "Casa Busato" acquistata dalla Banca Popolare di Vicenza il 28.12.2006 per un valore di € 1.100.000,00 oltre oneri di legge, e di un contributo di € 100.000,00 (EuroCentomila/00) per la sistemazione di un tratto di Via M.te Cengio;
- 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 Ditta si impegna:



- a cedere gratuitamente l'area precedentemente descritta, posta all'angolo tra Via Bonollo e V.le Mazzini di circa mq. 576, previa demolizione dei manufatti su essa insistenti e la sua sistemazione a prato, meglio identificate nell'allegato Sub "B";
 - a corrispondere un contributo di € 100.000,00 (EuroCentomila/00) per la sistemazione di un tratto stradale di Via M.te Cengio.
- b) il Comune si impegna a recepire nella proposta di PI i contenuti urbanistici della proposta presentata dai Proponenti consistenti:
- nel completo utilizzo per uso privato del sopradescritto immobile denominato "Parking Europa", meglio identificato nell'allegato Sub "A";

Art. 3 – Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale tramite intervento edilizio diretto.

Essi, in adempimento a quanto indicato in premessa (art.2) saranno definiti entro mesi 3 dalla data di approvazione del Piano di Interventi che consentirà l'intervento progettuale e dopo lo scioglimento dei vincoli sull'immobile sub."A", previa autorizzazione della competente Soprintendenza, ed a sistemare l'area a prato e a cederla gratuitamente al Comune

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

Art. 4 - 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.

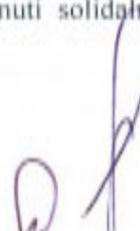
Art. 5 - Norme integrative

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. 6 - 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. 7 - 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 I art.7.

Si allega:

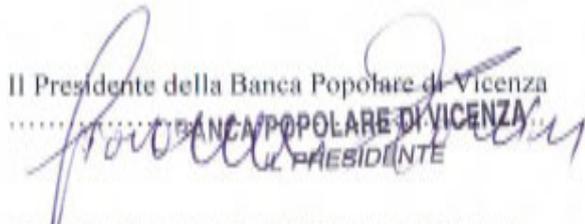
- planimetria catastale: Sub "A";
- planimetria catastale: Sub "B";
- ipotesi progettuale: TAV.01 – Studio di arch. Paolo A. Balbo.

Vicenza,

Il Sindaco di Vicenza

.....

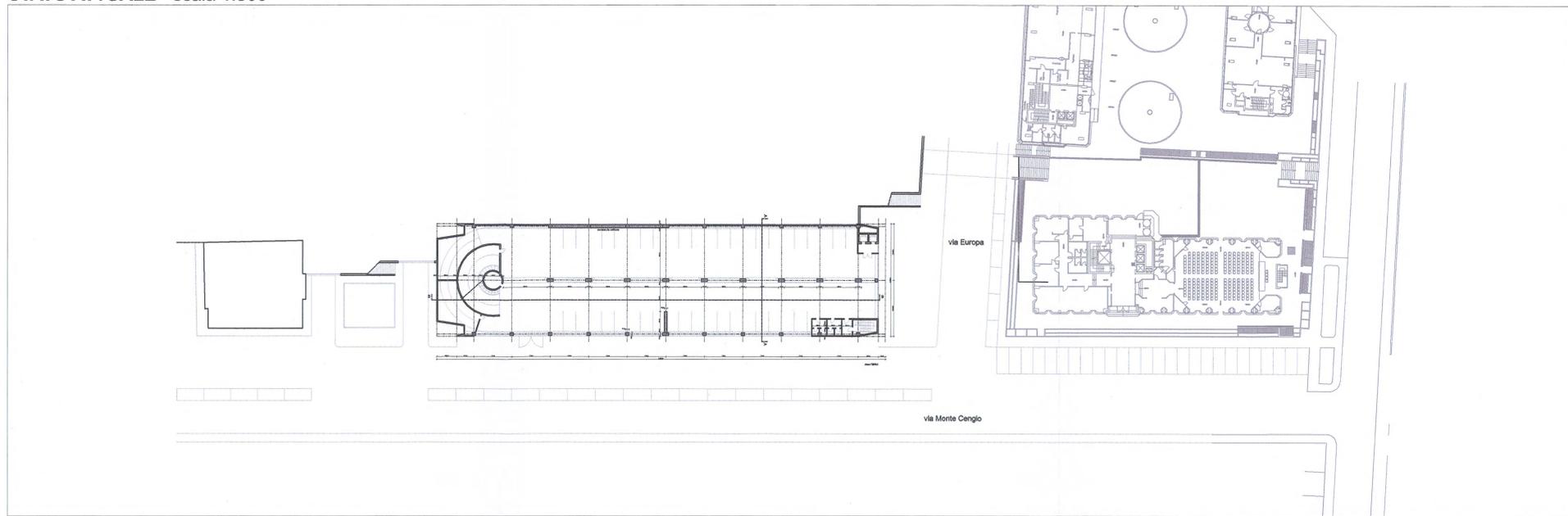
Il Presidente della Banca Popolare di Vicenza

.....

BANCA POPOLARE DI VICENZA
IL PRESIDENTE

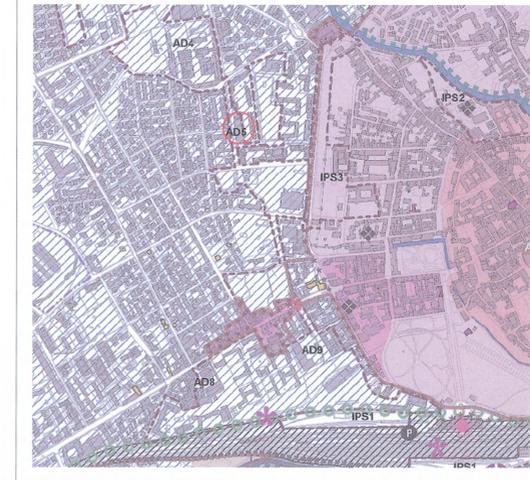
Il Presidente di Immobiliare Stampa S.c.p.a.

.....

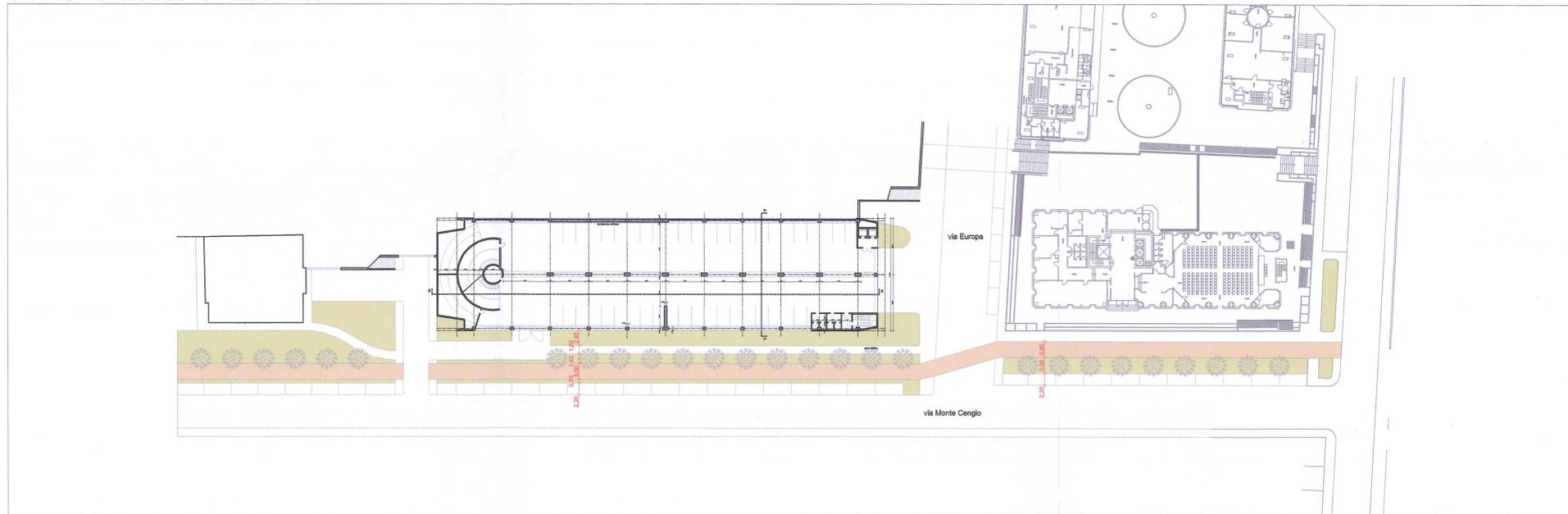
IMMOBILIARE STAMPA S.p.a.
IL PRESIDENTE



vista dall'alto



Comune di Vicenza
ESTRATTO del P.A.T.
fuori scala

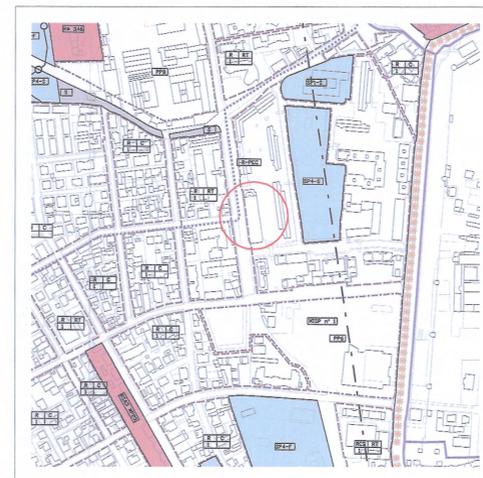


DATI METRICI

- _ superficie coperta: mq. 1800 ca.
- _ superficie interrata: mq. 737 ca.
- _ altezza max. fuori terra: ml. 21,00 ca.
- _ volume complessivo fuori terra: mc. 37.800
- _ volume interrato: mc. 4.422 ca.



Comune di Vicenza
ESTRATTO CATASTALE
Fg. 64, Mapp. 2007-2009
dell'immobile di proprietà di IMMOBILIARE STAMPA scpa



Comune di Vicenza
ESTRATTO di P.R.G. **COMUNE DI VICENZA**
Protocollo Generale
N. 6397
Data 07 FEB. 2012
SETTORE URBANISTICA
PRESENTATO IL
07 FEB 2012

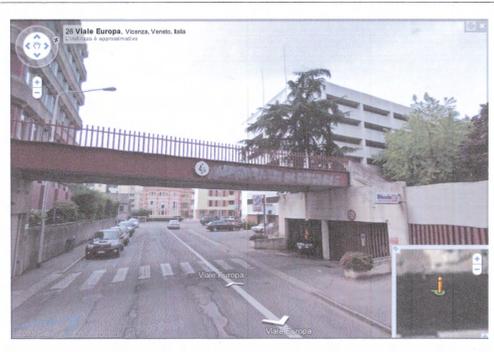


foto 1



foto 2



foto 3



foto 4

STUDIO DI ARCHITETTURA Paolo Balbo - Vicenza c/a di via Roma, 15 - tel. 0444-841414 / 0444-841418	IMMOBILIARE STAMPA s.c.p.a. (Gruppo BANCA POPOLARE DI VICENZA)	TAV. 01
PROG: Ordine degli Architetti Pianificatori, Paisaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza ARCHITETTO PAOLO ANTONIO BALBO A.P.	TITOLO: SCHEMA DI ACCORDO ex art.6 L.R. 11/04 Parking EUROPA vie Europa / ang. via M.te Cengio stato attuale ipotesi di progetto	SCALA: 1:500 fuori scala
D.L. <i>Paolo Balbo</i>	PROCURA POPOLARE DI VICENZA IL PRESIDENTE <i>Paolo Balbo</i> IMMOBILIARE STAMPA s.c.p.a. IL PRESIDENTE <i>Paolo Balbo</i>	DATA: dicembre 2011
		AGG.:
		COLL.: