



VERBALE DELLA SEDUTA DI GIUNTA COMUNALE

DEL 9 SETTEMBRE 2002

L'anno 2002 (duemiladue), addì 9, del mese di settembre, nella residenza comunale, alle ore 18,00, si è riunita la Giunta Comunale sotto la Presidenza del Sindaco Hüllweck - e con la partecipazione del Segretario Generale Reggente Zaccaria - e con l'intervento dei signori Assessori a fianco del cui nome si legge la parola "presente".

SORRENTINO VALERIO	PRES.
ABALTI ARRIGO	PRES.
ANCORA CARLA	PRES.
BAGNARA MARIO	PRES.
BALDINATO GILBERTO	PRES.
BRESSAN FRANCESCA	ASS.G.
CICERO CLAUDIO	PRES.
DALLA NEGRA MICHELE	ASS.G.
FARESIN MARCO	PRES.
FRANZINA MAURIZIO	ASS.G.
MAGADDINO PIETRO	PRES.
MARON ALBERTO	ASS.G.
SARRACCO SANTE	ASS.G.
ZOCCA MARCO	PRES.

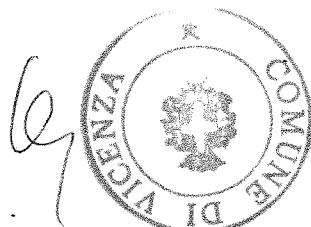
Viene adottata la deliberazione n. 296.

Prima della trattazione della deliberazione n. 297 entrano gli assessori Sarracco, Maron, Dalla Negra e Franzina; esce l'assessore Abalti. Vengono adottate le seguenti deliberazioni:

- deliberazioni dal n. 297 al n. 300.

Prima della trattazione della deliberazione n. 301 entra l'assessore Bressan. Vengono adottate le seguenti deliberazioni:
- deliberazioni dal n. 301 al n. 303.

"MISSIS"



P.G.N. 24544

Cat. 10

Cl. 8

Fasc. 7

**DELIBERAZIONE N. 301
del 9 settembre 2002**

OGGETTO: URBANISTICA - Adozione del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale denominato "P.I.R.U.E.A. Pomari" in variante al P.R.G., ai sensi della L.R. 1 giugno 1999, n. 23.

L'Assessore all'amministrazione del territorio e ai trasporti presenta la seguente relazione:

Le ditte P.E.I. SpA di Roma, INCOS ITALIA SpA di Vicenza e VERDI IMMOBILIARE Srl di Vicenza, proprietarie di aree e immobili all'interno della zona classificata in P.R.G. "P.P.4", hanno presentato un Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (PIRUEA), rubricato al n. 21271/2002 di P.G., ai sensi della L.R. 23/99, interessante la parte ovest della città.

Trattasi di uno strumento urbanistico innovativo, particolarmente indicato per risolvere problemi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale di vaste parti del territorio comunale, e ciò attraverso il riordino degli insediamenti esistenti, l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie, il completamento dell'edificato e la pluralità di funzioni.

In forza di quanto prescrive l'art. 5 della richiamata legge, presupposti per l'ammissibilità del programma sono la disponibilità delle aree oggetto del programma stesso, la correttezza delle previsioni economico-finanziarie, la rispondenza del piano all'interesse pubblico.

Il Programma Integrato, ancorché comprenda all'interno del suo perimetro previsioni già consolidate che non possono essere disgiunte dal disegno complessivo, è comunque riferito, per l'ambito di intervento, solo alle parti di nuovo impianto. Pertanto, il piano prevede un ambito urbanistico suddiviso in due parti: l'una riferita all'edificato (A.E. ambito edificato), l'altra nella quale sono previsti i nuovi interventi (A.I. ambito di intervento).

La relazione giuridico-urbanistica allegata al presente provvedimento fornisce ampia e motivata illustrazione del rispetto delle condizioni di ammissibilità del piano.

CONTENUTI URBANISTICI DEL PIANO

Il vigente Piano Regolatore prescrive per l'area in esame una molteplicità di destinazioni d'uso e detta diverse normative.

Le destinazioni urbanistiche si possono così riassumere:

- zona soggetta a "Piano Particolareggiato" (art.41 delle N.T.A.);
- zona F1 (art.25, comma 3, delle N.T.A.);
- zona RC/1 e RC/0,5 (art.28 delle N.T.A.);
- zona CA/C (art.32 delle N.T.A.);
- zona SP/1 - S (art.24, comma 3, delle N.T.A.);
- area inclusa nel piano R-Pec (art.42 delle N.T.A.).

Il PIRUEA proposto presenta una valida soluzione per il completamento delle opere rimaste inattuate (opere di urbanizzazione, edificazione, attrezzature pubbliche); infatti, l'area del PIRUEA è in gran parte già urbanizzata ed è destinata in misura significativa al completamento dell'edificato e alla realizzazione di aree e strutture pubbliche funzionali, oltre che ai nuovi insediamenti, al tessuto edilizio esistente.

Il PIRUEA conferma, e localizza - in ciò rispettando la disposizione contenuta nell'art. 3, comma 5, della L.R. 23/1999 - la volumetria di Edilizia Residenziale Pubblica introdotta con la delibera consiliare n.9 del 25.01.2000; il PIRUEA conferma e localizza, altresì, le superfici quantitative previste prima di tale delibera, modificando la destinazione d'uso in commerciale/direzionale essendo tale destinazione più consona al tessuto edilizio che si è andato a consolidare negli anni. Riclassifica, inoltre, in termini di superfici, anche un'area originariamente prevista quale sede stradale all'interno dell'area denominata P.P.4 (in quanto la strada stessa è stata realizzata più a ovest).

Per rendere il PIRUEA più funzionale al completamento del P.R.G., è stata prevista una riperimetrazione dell'ambito di intervento con l'inserimento di aree private prospicienti V.le San Lazzaro, Via Fermi e Via P.L. da Palestrina, e di aree comunali confinanti con Via Piccoli, via Corelli e via Bellini.

Le opere previste nel Programma Integrato sono le seguenti:

- realizzazione di nuove strade e completamento delle opere di urbanizzazione da cedere successivamente al Comune (strade, parcheggi, verde, piste ciclabili, fognature, sottoservizi, ecc.);
- realizzazione da parte dei privati di un "Parco dello Sport" attrezzato con n.3 campi per il gioco del calcio e n.2 per il gioco del calcetto; realizzazione, sempre da parte dei privati, a servizio del "Parco dello Sport", di un edificio da adibirsi a sede di associazioni sportive, completo di locali di servizio e spogliatoi e di un edificio da destinarsi a centro servizi per associazioni culturali, sportive e di volontariato;
- urbanizzazione di un'area (in parte di proprietà pubblica e in parte di proprietà privata prevista da cedere al Comune) all'interno della quale il Comune potrà realizzare edilizia residenziale pubblica per una volumetria di mc. 58.500;
- realizzazione da parte dei privati di edifici a destinazione direzionale, commerciale e commerciale annonaria.

La realizzazione di importanti strutture sportive nonché l'ampia dotazione di servizi e standards di cui verrà fornito l'intero comparto costituiranno l'elemento di riqualificazione, andando a sopperire anche alle gravi carenze dei quartieri limitrofi costruiti senza alcun disegno urbanistico e con assoluta carenza di servizi e spazi pubblici.

Per quanto riguarda le aree limitrofe urbanisticamente destinate a RC, F, SP, il PIRUEA riconferma le superfici utili già previste dal vigente strumento urbanistico riclassificandole secondo le N.T.A. del presente strumento.

Nella nuova tavola di P.R.G. è individuato il perimetro dell'ambito urbanistico del Programma Integrato suddiviso in ambito edificato (A.E.) ed in ambito di intervento (A.I.), nel quale sono previsti i suindicati interventi.

Per le quantità già realizzate e per quelle già previste dal piano di completamento e dalla zona CA/C ma ancora da realizzare il dimensionamento è stato fatto ai sensi del vigente P.R.G.; per le nuove quantità proposte dal PIRUEA viene invece applicato l'art.25 della L.R. 61/85.

CONTENUTI NORMATIVI DEL PIANO

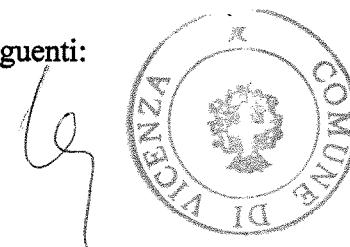
Il PIRUEA comporta una variante alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. che si concretizza come segue:

- L'art.41 - comma 2 - viene così modificato:

""2. Per ciascun Piano Particolareggiato i parametri sono i seguenti:

-P.P.1

...omissis(INVARIATO)



- P.P.2
 ...omissis(INVARIATO)
 - P.P.3
 ...omissis(INVARIATO)
 - P.P.4
 ...omissis(ABROGATO)
 - P.P.5
 ...omissis(INVARIATO)
 - P.P.6
 ...omissis(INVARIATO)
 - P.P.7
 ...omissis(INVARIATO)
 - P.P.8
 ...omissis(INVARIATO)
 - P.P.9
 ...omissis(INVARIATO)
 - P.P.10
 ...omissis(INVARIATO)
 - P.P.11
 ...omissis(INVARIATO)
 - P.P.12
 ...omissis(INVARIATO)"""

- Dopo l'art.41 quater è inserito il seguente articolo:

""Art.41 quinques

Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale Pomari.
 Nelle tavole di P.R.G. è individuato il perimetro dell'ambito urbanistico del "Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale Pomari".
 L'urbanizzazione e l'edificazione all'interno del perimetro del "Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale Pomari" deve avvenire nel rispetto dei parametri urbanistici di P.R.G. contenuti nelle N.T.A. approvate in sede di approvazione del P.I.R.U.E.A. Pomari""".

CONTENUTI DEL PIANO SOTTO IL PROFILO DELL'INTERESSE PUBBLICO

I benefici derivanti al Comune di Vicenza a seguito dell'accoglimento del programma derivano innanzitutto da un elevato quadro di fattibilità degli interventi previsti, basato su sicure risorse economiche e patrimoniali, e su certezza dei tempi di attuazione.

Al riguardo, va precisato che le garanzie dei tempi di realizzazione delle opere pubbliche o di interesse collettivo, per un importo elevato a spese dei privati e con un concorso finanziario da parte del Comune, sono costituite parte con polizza fideiussoria, parte con la possibilità di sospendere il concorso finanziario e il pagamento del costo dell'area a E.R.P., a scompto del contributo sul costo di costruzione, nonché con il blocco dell'edificazione della parte privata.

In sintesi, i benefici derivanti al Comune di Vicenza comprendono:

- la riqualificazione urbanistica ed edilizia di un'importante area della città attualmente incompleta sia sotto il profilo dei servizi che dell'edificazione;
- l'acquisizione, da parte del Comune, di un'area di circa mq 527 in Via P. da Palestrina attualmente destinata a parco giochi;

- c) l'acquisizione di un'area, la cui urbanizzazione sarà realizzata dai privati, di mq. 5.430 destinata ad edilizia residenziale pubblica;
- d) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) la realizzazione del "Parco dello Sport";
- f) l'acquisizione delle superfici su cui verranno realizzati parcheggi eccedenti lo standard minimo (art.18 N.T.A. di P.R.G. e art.25, L.R. 61/85);
- g) l'acquisizione delle superfici a verde cedute al Comune in eccedenza rispetto allo standard minimo (art.18 N.T.A. di P.R.G. e art.25, L.R. 61/85);
- h) l'immediata definizione transattiva di tutte le controversie pendenti in sede giudiziaria fra le parti, con abbandono del contenzioso a spese compensate e rinuncia a pretese risarcitorie.

Allegato allo schema di convenzione il Piano economico finanziario elenca la ripartizione degli oneri con benefici e costi.

In termini di benefici è inoltre opportuno evidenziare che l'attuazione del PIRUEA permetterà la realizzazione del Parco dello Sport, sostituendo il precedente progetto comunale del Parco Natura Urbana, il cui costo, a carico del bilancio comunale, gestione residui, per la somma già impegnata, ammonta a € 2.379.544,17 (L.4.607.440.000). Con separati, successivi provvedimenti potranno essere revocate le delibere comportanti gli impegni di spesa relativamente al citato Parco Natura Urbana; ciò consentirà di liberare risorse finanziarie, immediatamente disponibili, per la citata somma di € 2.379.544,17 (L. 4.607.440.000).

L'adozione e l'approvazione del Programma Integrato in variante al P.R.G. avviene secondo quanto previsto dall'art.5, comma 2) della L.R. 23/99.

Essendo il Programma Integrato in variante al P.R.G., lo stesso, sotto il profilo procedimentale, sarà trasmesso alla Regione Veneto, ai sensi del precitato art.5, comma 2.

Ciò premesso;

- Precisato che, per quanto riguarda il parere della Circoscrizione n. 6, richiesto in data 9.8.2002, la stessa, con nota del 12.8.2002, ha comunicato che il Consiglio di Circoscrizione tornerà a riunirsi nel mese di settembre; pertanto si prescinde dal parere richiesto nella presente sede di adozione del Piano e se ne terrà conto invece in sede di approvazione.

L'Assessore sottopone all'approvazione della Giunta Comunale la seguente proposta di deliberazione;

""La GIUNTA COMUNALE, udita la relazione dell'Assessore

D E L I B E R A

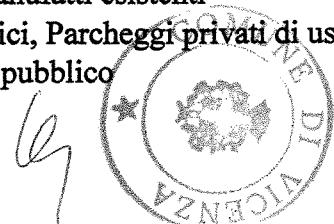
1. di adottare il Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale denominato "P.I.R.U.E.A. Pomari", secondo quanto previsto dall'art.5, comma 2 della L.R. 1.6.99 N.23, costituito dai seguenti elaborati:

Tavola 1/A - estratto di PRG STATO DI FATTO con perimetrazione dell'Ambito Urbanistico del P.I.R.U.E.A. - Pomari

Tavola 1/B - estratto di PRG STATO DI PROGETTO con perimetrazione dell'Ambito Urbanistico del P.I.R.U.E.A. - Pomari

2 - STATO DI FATTO - Elaborati progettuali Costruzioni e manufatti esistenti

3 - STATO DI FATTO - Elaborati progettuali Parcheggi pubblici, Parcheggi privati di uso pubblico, Parcheggi privati in uso esclusivo e altri spazi ad uso pubblico



- 4 - STATO DI FATTO - Elaborati progettuali Spazi di uso pubblico riservati alla viabilità e mobilità pedonale
- 5 - STATO DI FATTO - Elaborati progettuali Sistemazione del verde
- 6 - STATO DI FATTO - Impianti tecnologici: Fognature
- 7 - STATO DI FATTO - Impianti tecnologici Elettrodotti e cavidotti media e bassa tensione AIM-ENEL
- 8 - STATO DI FATTO - Impianti tecnologici Illuminazione pubblica — Rete telecom
- 9 - STATO DI FATTO - Impianti tecnologici Rete acqua — gas
- 10 - STATO DI FATTO - Documentazione fotografica con coni visuali
- 11 - PLANIMETRIA CATASTALE delle aree ricadenti nell'Ambito di Intervento del P.I.R.U.E.A. Pomari
- 12 - PROGETTO - Elaborati progettuali: Elenco delle aree ricadenti nell'Ambito di Intervento del P.I.R.U.E.A. Pomari
- 13 - PROGETTO - Elaborati progettuali Planimetria generale dell'Ambito Urbanistico e dell'Ambito di Intervento del P.I.R.U.E.A. - Pomari
- 14 - PROGETTO - Elaborati progettuali Individuazione dell'edificato e della nuova edificazione nell'Ambito Urbanistico del P.I.R.U.E.A. - Pomari
- 15 - PROGETTO - Elaborati progettuali Edificazione di progetto
- 16 - PROGETTO - Elaborati progettuali Spazi di uso pubblico riservati alla viabilità e mobilità pedonale Parcheggi pubblici e privati di uso pubblico
- 17 - PROGETTO - Elaborati progettuali Aree verdi, spazi ad uso pubblico, impianti sportivi di progetto e aree ed edifici per l'istruzione
- 18 - PROGETTO - Elaborati progettuali Aree da cedere al Comune, Aree private di uso pubblico, Aree private di uso collettivo, Aree soggette a permuta
- 19 - PROGETTO - Elaborati progettuali Planivolumetrico
- 20 - PROGETTO - Impianti tecnologici: Fognatura
- 21 - PROGETTO - Impianti tecnologici: Elettrodotti
- 22 - PROGETTO - Impianti tecnologici: Cavidotti e linee di media e bassa tensione AIM
- 23 - PROGETTO - Impianti tecnologici: Illuminazione pubblica
- 24 - PROGETTO - Impianti tecnologici: Rete telefonica
- 25 - PROGETTO - Impianti tecnologici: Rete acqua — Rete gas
- 26 - PROGETTO - Impianti tecnologici Sezioni stradali, Particolari costruttivi
- 27 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - ELENCO PREZZI UNITARI
- 28 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- 29 - IMPIANTI SPORTIVI: Campi per il gioco del calcio e del calcio a 5 — calcetto — RELAZIONE DESCrittiva PRESTAZIONALE
- 30 - IMPIANTI SPORTIVI: Sede associazioni sportive e Centro servizi — RELAZIONE DESCrittiva PRESTAZIONALE

31 - IMPIANTI SPORTIVI: Campi per il gioco del calcio e del calcio a 5 — calcetto Sede associazione sportive e Centro servizi — ELENCO PREZZI UNITARI

32 - IMPIANTI SPORTIVI Campi per il gioco del calcio e del calcio a 5 — calcetto Sede associazione sportive e Centro servizi — COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

33 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

34 - RELAZIONE GIURIDICO-URBANISTICA

SCHEMA DI CONVENZIONE

2. di dare atto che l'adozione del presente programma integrato avviene, per quanto riguarda la tav.15 "PROGETTO – Elaborati progettuali: Edificazione di progetto", con le prescrizioni degli uffici riportate nella stessa;
3. di precisare che con l'adozione del Programma Integrato di cui al punto 1) viene altresì adottata la seguente variante alle N.T.A. di P.R.G., ai sensi dell'art.5, comma 2, della L.R. 23/99: L'art.41 - comma 2 delle N.T.A. del vigente P.R.G. è così modificato:

""""2. - Per ciascun Piano Particolareggiato (P.P.) i parametri sono i seguenti:

-P.P.1
...omissis(INVARIATO)
- P.P.2
...omissis(INVARIATO)
- P.P.3
...omissis(INVARIATO)
- **P.P.4**
...omissis(ABROGATO)
- P.P.5
...omissis(INVARIATO)
- P.P.6
...omissis(INVARIATO)
- P.P.7
...omissis(INVARIATO)
- P.P.8
...omissis(INVARIATO)
- P.P.9
...omissis(INVARIATO)
- P.P.10
...omissis(INVARIATO)
- P.P.11
...omissis(INVARIATO)
- P.P.12
...omissis(INVARIATO)""""

Dopo l'art.41 quater è inserito il seguente articolo:

""""**Art.41 quinque**

Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale Pomari.

Nelle tavole di P.R.G. è individuato il perimetro dell'ambito urbanistico del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale "Pomari".

L'urbanizzazione e l'edificazione all'interno del perimetro del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale "Pomari" deve avvenire nel rispetto dei parametri urbanistici di P.R.G. contenuti nelle N.T.A. approvate in sede di P.I.R.U.E.A. Pomari".

4. di dare atto che con l'adozione e l'approvazione del Programma Integrato viene abrogato il Piano di Completamento del P.P.4 approvato con deliberazione consiliare n. 58 del 21.07.2000;
5. di precisare che il Programma Integrato, con riferimento agli immobili ricadenti all'interno dell'ambito edificato (A.E. ambito edificato), non modifica le prescrizioni e le previsioni del precedente P.R.G.;
6. di autorizzare il Direttore del Dipartimento Territorio a stipulare la convenzione con le parti proponenti, secondo lo schema di convenzione allegato alla presente, con facoltà di introdurvi modifiche, integrazioni, precisazioni ritenute necessarie, ma tali da non comportare modifiche sostanziali allo schema di convenzione;
7. di individuare, in applicazione del vigente regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi, nella direzione del Settore tecnico-amministrativo del Dipartimento LL.PP., il responsabile dei procedimenti di controllo e di gestione amministrativa della convenzione.

Sulla proposta sono stati espressi i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile dei responsabili dei servizi interessati resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del TUEL, che vengono integralmente trascritti e inseriti nella presente deliberazione come segue:

"Parere favorevole alla presente proposta di deliberazione sotto il profilo della regolarità tecnico-amministrativa.

Addi 09.09.2002 IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO f.to Bruno Soave"

"Parere favorevole alla presente proposta di deliberazione sotto il profilo della regolarità tecnica.

Addi 9.09.2002 IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO f.to F.ZANELLA

L.BRESSANELLO"

"Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile sulla presente proposta di deliberazione.

Addi 9/9/2002 IL RAGIONIERE CAPO f.to ANDREATTA".

Il Presidente pone in votazione la proposta che viene approvata a voti unanimi e palesi.

Il presidente pone in votazione la dichiarazione di immediata eseguibilità del provvedimento, che viene approvato, con votazione in forma palese, all'unanimità.

(Gli allegati elaborati originali si trovano depositati in archivio)

"O M I S S I S"

IL PRESIDENTE

Hüllweck

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE

Zaccaria

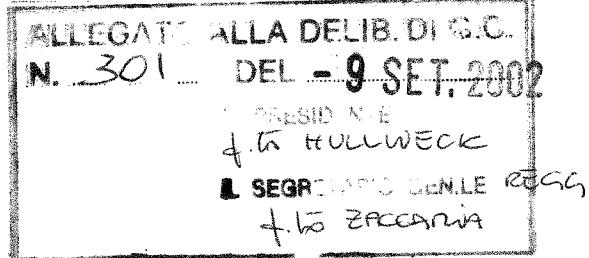
conforme all'originale, per uso amministrativo.

IL FUNZIONARIO INCARICATO DAL SINDACO

(Leda Ghirardelli)

Leda Ghirardelli





P.I.R.U.E.A. "POMARI"

SCHEMA DI CONVENZIONE
ai sensi dell'art. 4, 1° comma, lett. b)
della legge regionale del Veneto 1 giugno 1999, n. 23

Tra:

P.E.I. s.p.a., con sede in Roma, via Bruxelles n. 34, rappresentata dal sig. Perrotta Francesco, nato a Roma il 08/12/1943, residente in Roma, via Bruxelles n. 34, nella sua qualità di amministratore unico, giusta deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 29/01/2002,

INCOS ITALIA s.p.a., con sede in Vicenza, via dell'Economia n. 90, rappresentata dalla sig.ra Elda Bordignon, nata a Tezze sul Brenta (VI) il 06/03/1941, residente in Vicenza, Contrà Canove n. 11, nella sua qualità di amministratore delegato, giusta deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 27/06/2001,

VERDI IMMOBILIARE s.r.l., con sede in Vicenza, via Verdi n. 4, rappresentata dal sig. Ceola Galliano, nato a Malo il 25/06/1930, residente in Vicenza, via Verdi n. 4, nella sua qualità di amministratore unico, giusta deliberazione dell'assemblea dei soci in data 26/11/1993,

che qui agiscono in associazione tra loro, assumendo pertanto impegni solidali (d'ora in avanti indicate unitariamente come "le Proponenti" o "Parte proponente")

- da una parte -

e

COMUNE DI VICENZA (d'ora in avanti denominato anche "Comune") rappresentato dal sig. _____, nato a _____, il _____, nella sua qualità di _____, domiciliato per la carica presso la sede comunale, giusta determinazione n. _____ del _____

- dall'altra parte -

PREMESSO

- che P.E.I. S.p.A., Incos Italia S.p.A., Verdi Immobiliare s.r.l. e Comune di Vicenza, come indicato negli elaborati 11 e 12 allegati alla presente convenzione, sono proprietari o comunque hanno la disponibilità in Vicenza di aree e di immobili, di seguito specificati, per la più parte compresi dal vigente Piano regolatore generale comunale (d'ora in avanti anche "P.R.G.") nel Piano Particolareggiato P.P. 4, approvato dal Comune di Vicenza con delibera consiliare n. 58 del 21/07/2000;
- che le Proponenti, d'intesa con il Comune di Vicenza, hanno studiato, predisposto e proposto un Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale

IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO TERRITORIO
Luca Pressanella
® *Pressanella*

IL DIRETTORE DEL SETTORE URBANISTICA
arch. Marco Zanella
Zanella

interessante le aree e gli immobili su indicati, comportante variante al P.R.G., per completare l'edificazione di un'area ancora da urbanizzare e inedificata, sita all'interno di un ambito territoriale già delimitato dal P.R.G. e fatto oggetto di un piano particolareggiato (P.P.4 Pomari) rimasto in parte non attuato alla scadenza del termine decennale di efficacia;

- che più specificamente le Proponenti hanno presentato un Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale (P.I.R.U.E.A. "Pomari") che, su invito del Comune, studia tutta la zona dell'ex P.P.4 di Vicenza (c.d. Ambito urbanistico" del P.I.R.U.E.A Pomari) ed individua, all'interno di essa, l'area interessata dall'insieme coordinato di diretti interventi di completamento e riqualificazione previsti dal P.I.R.U.E.A (c.d. "Ambito di intervento" del P.I.R.U.E.A. Pomari) ambiti perimetrali nella tav 1/B;
- che le Proponenti e il Comune di Vicenza hanno la proprietà o comunque la disponibilità di tutti gli immobili ricompresi nell'ambito di intervento del P.I.R.U.E.A. Pomari;
- che al di fuori dell'ambito di intervento il Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale Pomari non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione o di edifici;
- che il Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale è costituito dai seguenti elaborati, predisposti di intesa con gli uffici tecnici comunali e dai professionisti incaricati da P.E.I. S.p.A., Incos Italia S.p.A., Verdi Immobiliare s.r.l.:

Tavola 1/A- estratto di PRG STATO DI FATTO con perimetrazione dell' Ambito Urbanistico del PIRUEA Pomari

Tavola 1/B- estratto di PRG STATO DI PROGETTO con perimetrazione dell' Ambito Urbanistico del PIRUEA Pomari

STATO DI FATTO

Elaborati progettuali

- 2 – costruzioni e manufatti esistenti
- 3 – parcheggi pubblici, parcheggi privati di uso pubblico, parcheggi privati in uso esclusivo e altri spazi ad uso pubblico
- 4 – spazi di uso pubblico riservati alla viabilità e mobilità pedonale
- 5 – sistemazione del verde

Impianti tecnologici

- 6 – fognature
- 7 – elettrodotti e cavidotti media e bassa tensione AIM-ENEL
- 8 – illuminazione pubblica – rete Telecom
- 9 – rete acqua – gas
- 10 – documentazione fotografica con coni visuali

PROGETTO

Elaborati progettuali

- 11 – planimetria catastale delle aree ricadenti nell’ Ambito di Intervento del PIRUEA Pomari
- 12 – elenco delle aree ricadenti nell’ Ambito di Intervento del PIRUEA Pomari
- 13 – planimetria generale dell’ Ambito Urbanistico e dell’ Ambito di Intervento del PIRUEA Pomari
- 14 – individuazione dell’ edificato e della nuova edificazione nell’ Ambito Urbanistico del PIRUEA Pomari
- 15 – Edificazione di progetto
- 16 – spazi di uso pubblico riservati alla viabilità e mobilità pedonale, parcheggi pubblici e privati di uso pubblico
- 17 – aree verdi, spazi ad uso pubblico, impianti sportivi di progetto, aree ed edifici per l’istruzione
- 18 – aree da cedere al Comune, aree private di uso pubblico, aree private di uso collettivo, aree soggette a permuta
- 19 – planivolumetrico
- 33 – norme tecniche di attuazione
- 34 – relazione giuridico-urbanistica

Impianti tecnologici

- 20 – fognatura
- 21 – elettrodotti
- 22 – cavidotti e linee di media e bassa tensione AIM
- 23 – illuminazione pubblica
- 24 – rete Telefonica
- 25 – rete acqua – rete gas
- 26 – sezioni stradali, particolari costruttivi
- 27 – opere di urbanizzazione primaria e secondaria - elenco prezzi unitari
- 28 – opere di urbanizzazione primaria e secondaria - computo metrico estimativo

Impianti sportivi

- 29 – “Campi per il gioco del calcio e del calcio a 5 – calcetto” – relazione descrittiva - prestazionale
- 30 – “Sede associazione sportive” e “Centro servizi” – relazione descrittiva prestazionale
- 31 – “Campi per il gioco del calcio e del calcio a 5 – calcetto”, “Sede associazione sportive” e “Centro servizi” – elenco prezzi unitari
- 32 – “Campi per il gioco del calcio e del calcio a 5 – calcetto”, “Sede associazione sportive” e “Centro servizi” – computo metrico estimativo

- che con delibera giuntale n. ____ del ____ il Comune di Vicenza ha adottato il Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale;
- che a far data dal ____/____/____ il Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale è stato depositato presso la segreteria del Comune di Vicenza per la durata di giorni dieci e dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediate avviso pubblicato all'albo pretorio del Comune e mediante l'affissione di manifesti;
- che nei venti giorni successivi alla scadenza del periodo di deposito non sono pervenute osservazioni
(oppure)
- che nei venti giorni successivi alla scadenza del periodo di deposito sono/non sono pervenute al Comune di Vicenza le osservazioni di _____
- che con delibera consiliare n. ____ del _____ il Comune di Vicenza (se del caso: esaminate e giudicate condivisibili/non condivisibili le osservazioni presentate) ha approvato il Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale;
- che in data ____/____/____ il Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale è stato depositato presso la segreteria del Comune e trasmesso alla Regione Veneto per l'approvazione;
- che con _____ pubblicata nel B.U.R. Veneto n. ____ del _____ l'Amministrazione regionale ha approvato il Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale;
- che il P.I.R.U.E.A. prevede, all'interno dell'Ambito di intervento, la costruzione di edifici a destinazione direzionale, commerciale ed annonaria, la realizzazione di tre campi da calcio e due da calcetto che dalle Proponenti verranno ceduti a titolo gratuito al Comune, la costruzione di un edificio che dalle Proponenti verrà ceduto a titolo gratuito al Comune e che verrà adibito a sede di società sportive, spogliatoi servizi e locali vari, la realizzazione di un altro edificio che dalle Proponenti verrà ceduto a titolo gratuito al Comune e che verrà adibito a sede e servizi per associazioni culturali, sportive e di volontariato, la cessione, da parte delle Proponenti e a favore del Comune, di un'area urbanisticamente destinata ad edilizia residenziale pubblica, nonché la cessione, sempre a favore del Comune e a titolo gratuito, di un'altra area di circa 527 mq destinata a parco-giochi - verde attrezzato;
- che il Comune, con l'approvazione del Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale e la sottoscrizione del presente atto, concede alle Proponenti di occupare a titolo gratuito e di utilizzare temporaneamente le aree e gli immobili di proprietà pubblica comunque interessati dalla realizzazione del P.I.R.U.E.A.
- che la Parte proponente e il Comune, con la sottoscrizione della presente convenzione, intendono disciplinare gli impegni che vanno ad assumere per dare attuazione al P.I.R.U.E.A. "Pomari" nelle aree e negli immobili interessati da interventi attuativi diretti

(c.d. "Ambito di intervento del P.I.R.U.E.A. Pomari", d'ora in avanti, per brevità anche "P.I.R.U.E.A. Pomari" o "P.I.R.U.E.A.");

TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 - Attuazione del P.I.R.U.E.A.

1.1. Le Proponenti si obbligano a realizzare integralmente a loro cura e spese, oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 3, tutti i lavori, le opere e gli interventi previsti dal P.I.R.U.E.A. e precisamente:

- edifici a destinazione direzionale, commerciale e annonaria per una superficie utile complessiva di mq. 56.742;
- tre campi per il gioco del calcio e due campi per il gioco del calcio a 5;
- un edificio da adibirsi a sede di associazioni sportive, completo di locali di servizio e spogliatoi della Su di mq. 528;
- un edificio da destinare a centro servizi per associazioni culturali, sportive e di volontariato della Su di mq. 398.

Le Proponenti si impegnano a trasferire al Comune le aree meglio indicate nel successivo art. 3;

1.2. I lavori, le opere e gli interventi previsti dal P.I.R.U.E.A saranno realizzati nel rispetto degli elaborati di progetto elencati in premessa e costituenti parte integrante della presente convenzione.

1.3. In fase di stesura del progetto edilizio dei singoli interventi potranno essere introdotte variazioni alle indicazioni di Piano, purché le stesse non contrastino con i criteri generali e informativi posti alla base del P.I.R.U.E.A.

Articolo 2 – Disponibilità delle aree

2.1. **Verdi Immobiliare s.r.l.** dichiara di essere proprietaria e di avere la disponibilità delle seguenti aree incluse nell'ambito di intervento del P.I.R.U.E.A. così identificate:
Comune di Vicenza

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
				ha	a	ca	Dominicale	Agrario
45	1223	SEMINATIVO	4	00	42	69	22,05	16,54
45	1226	SEMINATIVO	4	00	00	43	0,22	0,17
45	1227	SEMINATIVO	4	00	01	30	0,67	0,50
45	1228	SEMINATIVO	4	00	00	55	0,28	0,21

45	1229	SEMINATIVO	4	00	01	78	0,92	0,69
45	1230	SEMINATIVO	4	00	00	01	0,01	0,01
45	1231 (ex 936)	SEMINATIVO	4	00	08	35	4,31	3,24
45	1232 (ex 936)	SEMINATIVO	4	00	00	69	0,36	0,27
45	1234 (ex 936)	SEMINATIVO	4	00	00	57	0,30	0,22
45	1235 (ex 936)	SEMINATIVO	4	00	03	27	1,69	1,27
45	1240	SEMINATIVO	4	00	03	92	2,02	1,52
45	1243	SEMINATIVO	4	00	07	75	4,00	3,00
45	1244	SEMINATIVO	4	00	00	87	0,45	0,34
45	1246 (ex 678)	SEMINATIVO	5	00	09	42	3,41	3,41
45	1247 (ex 678)	SEMINATIVO	5	00	01	13	0,41	0,41
45	1283 PARTE	ENTE URBANO	-	00	02	39	-	-
45	1329 PARTE	ENTE URBANO	-	00	00	07	-	-
45	1336	ENTE URBANO	-	00	04	98	-	-
45	1381	ENTE URBANO	-	00	44	15	-	-

2.2. **P.E.I. S.p.A.** dichiara di essere proprietaria e di avere la disponibilità delle seguenti aree incluse nell'ambito di intervento del P.I.R.U.E.A. così identificate:

Comune di Vicenza

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
				ha	a	ca	Dominicale	Agrario
44	78	SEMINATIVO ARBORATO	4	00	04	30	2,22	1,67
44	79	SEMINATIVO	4	00	34	16	17,64	13,23
44	80	SEMINATIVO	4	00	72	23	37,30	27,98
44	109	SEMINATIVO	4	00	09	44	4,88	3,66
44	110	SEMINATIVO	4	00	08	67	4,48	3,36
44	111	SEMINATIVO	4	00	58	00	29,95	22,47
44	112	SEMINATIVO	4	00	76	15	39,33	29,50
44	117	SEMINATIVO	4	00	37	96	19,60	14,70
44	118	SEMINATIVO	4	00	02	87	1,48	1,11
44	119	SEMINATIVO	4	00	11	85	6,12	4,59
45	50	PRATO ARBORATO	3	00	09	19	4,27	2,37
45	202	PRATO	3	02	68	67	124,88	69,38
45	1204	PRATO	3	00	91	75	42,65	23,69
45	1213	SEMINATIVO	4	00	02	08	1,07	0,81
45	1215	SEMINATIVO	4	00	23	17	11,97	8,97
45	1248	SEMINATIVO	4	00	59	31	30,63	22,97

45	1249	SEMINATIVO	4	00	00	62	0,32	0,24
45	1250	SEMINATIVO	4	00	01	57	0,81	0,61
45	1285	SEMINATIVO	4	00	07	76	4,01	3,01
45	1286	SEMINATIVO	4	00	07	15	3,69	2,77
45	1288	SEMINATIVO	4	00	01	43	0,74	0,55
45	1290	SEMINATIVO	4	00	99	43	51,35	38,51
45	1292	SEMINATIVO	4	01	06	03	54,76	41,07
45	1294	SEMINATIVO	4	00	00	75	0,39	0,29
45	1295 (ex 1208)	SEMINATIVO	4	00	22	91	11,93	8,88
45	1297 (ex 1208)	SEMINATIVO	4	00	08	96	4,63	3,47
45	1298 (ex 1208)	SEMINATIVO	4	00	00	80	0,41	0,31
45	1299 PARTE (ex 1208)	SEMINATIVO	4	00	00	40	0,21	0,16
45	1301 (ex 1209)	SEMINATIVO	4	00	00	22	0,10	0,09
45	1302 (ex 1209)	SEMINATIVO	4	00	00	05	0,03	0,02
45	1303 (ex 1209)	SEMINATIVO	4	00	00	30	0,15	0,12
45	1304 (ex 1209)	SEMINATIVO	4	00	00	10	0,05	0,04
45	1305 (ex 1209)	SEMINATIVO	4	00	00	20	0,10	0,08
45	1306 PARTE (ex 1216)	SEMINATIVO	4	00	00	13	0,10	0,05
45	1307 (ex 1216)	SEMINATIVO	4	00	00	02	0,01	0,01
45	1309 (ex 201)	FABBRICATO RURALE	-	00	00	03	-	-
45	1311 (ex 201)	FABBRICATO RURALE	-	00	00	04	-	-
45	1312 (ex 201)	FABBRICATO RURALE	-	00	01	27	-	-
45	1315 (ex 1284)	SEMINATIVO	4	00	01	05	0,54	0,41
45	1316 (ex 1284)	SEMINATIVO	4	00	00	18	0,09	0,07
45	1317 PARTE (ex 1284)	SEMINATIVO	4	00	02	01	1,04	0,78
45	1318 (ex 1284)	SEMINATIVO	4	00	00	12	0,06	0,05
45	1319 (ex 1284)	SEMINATIVO	4	00	00	05	0,03	0,02

45	1321 (ex 1291)	SEMINATIVO	4	00	00	93	0,48	0,36
45	1322 (ex 1293)	SEMINATIVO	4	00	00	04	0,02	0,02
45	1325 (ex 936)	SEMINATIVO	4	00	01	04	0,54	0,40
45	1333	SEMINATIVO ARBORATO	4	00	07	20	3,72	2,79
45	1334	SEMINATIVO ARBORATO	3	00	72	34	50,44	31,76
48	1110	SEMINATIVO ARBORATO	1	00	02	77	2,79	1,43
48	1127	SEMINATIVO	4	00	12	49	6,45	4,84
48	1129	INCOLTO PRODUTTIVO	U	00	16	91	0,44	0,09
48	1132	INCOLTO PRODUTTIVO	U	00	05	71	0,15	0,03
48	1133	INCOLTO PRODUTTIVO	U	00	00	62	0,02	0,01
48	1134	SEMINATIVO ARBORATO	1	00	01	10	1,11	0,57
48	1135	SEMINATIVO ARBORATO	1	00	00	93	0,94	0,48
48	1136	INCOLTO PRODUTTIVO	U	00	03	10	0,08	0,02
48	1137	INCOLTO PRODUTTIVO	U	00	00	15	0,01	0,01
48	1140	PRATO	3	00	06	85	3,18	1,77
48	1141	PRATO	3	00	02	65	1,23	0,68
48	1142	PRATO	3	00	00	30	0,14	0,08
48	1146	INCOLTO STERILE	-	00	02	45	-	-
48	1147	SEMINATIVO ARBORATO	2	00	00	14	0,12	0,07
48	1150	SEMINATIVO ARBORATO	1	00	73	76	74,28	38,09
48	1151	SEMINATIVO ARBORATO	1	00	18	84	18,97	9,73
48	1163	SEMINATIVO ARBORATO	1	00	00	86	0,87	0,44
48	1172	SEMINATIVO ARBORATO	1	00	63	24	63,69	32,66
48	1176	INCOLTO PRODUTTIVO	U	00	03	09	0,08	0,02
48	1201	SEMINATIVO	4	00	07	95	4,11	3,08
48	1203	INCOLTO PRODUTTIVO	U	00	04	45	0,11	0,02
48	1214 (ex 149NCEU)	ENTE URBANO	-	00	02	60	-	-
48	1273	PRATO	3	00	06	25	2,91	1,61
48	1277	ENTE URBANO	-	00	07	65	-	-
48	1280	ENTE URBANO	-	00	19	05	-	-
48	1283	SEMINATIVO	4	00	02	05	1,06	0,79
48	1288	SEMINATIVO	4	00	14	85	7,67	5,75
48	1316 (ex 1284)	ENTE URBANO	-	00	35	60	-	-
48	1318	PRATO ARBORATO	1	00	20	76	13,94	7,51
48	1333 (ex 1328)	ENTE URBANO	-	00	12	71	-	-
48	1334	SEMINATIVO ARBORATO	2	00	16	26	13,86	7,56
48	1335	SEMINATIVO ARBORATO	2	00	01	45	1,24	0,67
48	1336	INCOLTO PRODUTTIVO	U	00	31	00	0,80	0,16
48	1337	INCOLTO PRODUTTIVO	U	00	13	80	0,36	0,07
48	1408 PARTE	ENTE URBANO	-	00	31	49	-	-

2.3. **INCOS ITALIA S.p.A.** dichiara di essere proprietaria o comunque di avere la disponibilità delle seguenti aree incluse nell'ambito di intervento del P.I.R.U.E.A. così identificate:

Comune di Vicenza

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
				ha	a	ca	Dominicale	Agrario
45	116	ENTE URBANO	-	00	14	59	-	-
45	1225	SEMINATIVO	4	00	58	55	30,24	22,68
48	1128	INCOLTO PRODUTTIVO	U	00	34	55	0,89	0,18
48	1231	SEMINATIVO ARBORATO	2	00	01	50	1,28	0,70
48	1352	PRATO	3	00	24	30	11,29	6,27
48	1354	SEMINATIVO ARBORATO	2	00	10	30	8,78	4,79
48	1357	SEMINATIVO	4	00	13	60	7,02	5,27

2.4. **COMUNE DI VICENZA** dichiara di essere proprietaria e di avere la disponibilità delle seguenti aree incluse nell'ambito di intervento del P.I.R.U.E.A. così identificate:

Comune di Vicenza

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
				ha	a	ca	Dominicale	Agrario
45	19	SEMINATIVO	3	03	70	00	257,97	162,43
45	21parte	SEMINATIVO	2	00	12	20	10,40	5,67
45	51	SEMINATIVO	4	01	45	35	75,07	56,30
45	102parte	SEMINATIVO	3	00	66	79	46,56	29,32
45	1185	ENTE URBANO	-	00	55	70	-	-
45	1186	SEMINATIVO	4	01	39	85	72,23	54,17
45	1236parte	SEMINATIVO	4	00	09	93	5,13	3,85
45	1237	SEMINATIVO	4	00	01	35	0,70	0,52
45	1332	SEMINATIVO ARBORATO	4	01	60	57	82,93	62,20
45	1335	SEMINATIVO ARBORATO	3	00	56	65	39,50	24,87
45	-	ENTE URBANO	-	00	26	60	-	-
45	-	ENTE URBANO	-	01	27	81	-	-
48	191parte	SEMINATIVO ARBORATO	2	00	94	05	80,15	43,72
48	192parte	INCOLTO PRODUTTIVO	U	00	44	24	1,14	0,23
48	1120	INCOLTO PRODUTTIVO	U	00	02	50	0,06	0,01
48	1138	INCOLTO PRODUTTIVO	U	00	02	60	0,07	0,01
48	1139	INCOLTO PRODUTTIVO	U	00	00	20	0,01	0,01
48	1143	PRATO	3	00	00	32	0,15	0,08
48	1144	PRATO	3	00	00	44	0,21	0,11
48	1145	PRATO	3	00	00	17	0,08	0,04
48	1148	RELITTO STRADALE	-	00	02	18	-	-
48	1149	RELITTO STRADALE	-	00	00	14	-	-
48	1183parte	INCOLTO PRODUTTIVO	U	00	09	77	0,25	0,05

48	1193	PRATO	3	00	11	17	5,19	2,89
48	1194	RELITTO STRADALE	-	00	01	05	-	-
48	1235	INCOLTO PRODUTTIVO	U	00	00	78	0,02	0,01
48	1246	INCOLTO PRODUTTIVO	U	00	01	00	0,03	0,01
48	1319parte	PRATO ARBORATO	1	00	01	02	0,69	0,37

Articolo 3 – Urbanizzazione: esecuzione delle opere e allacciamento ai pubblici servizi. Cessione di aree da parte delle Proponenti

3.1. Le Proponenti si impegnano ad eseguire e ad allacciare ai pubblici servizi, a propria cura e spese, secondo le indicazioni e sotto il controllo del Comune, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di seguito indicate, come meglio localizzate e precise negli elaborati che costituiscono il P.I.R.U.E.A..

3.2.1. Opere di urbanizzazione primaria:

- descrizione generale -

- a) strade: mq. $7.721 + 1.330 + 1.520 =$ mq. 10.571
- b) marciapiedi: mq. $2.875 + 1.050 + 270 =$ mq. 4.195
- c) piste ciclabili: ml. $915 + 193 =$ ml. 1.108
- d) parcheggi pubblici: mq $1.693 + 2.610 =$ mq. 4.303
- e) fognature: acque meteoriche ml. 735 - acque nere ml. 550
- f) elettrodotti, cavidotti a media e bassa tensione: ml. 3.090
- g) illuminazione pubblica: n. punti luce $18+45+2 =$ n. 65
- h) rete acqua: ml. 1.190
- i) rete gas: ml. 1.290
- j) rete telefonica: ml. 810
- k) segnaletica stradale

- descrizione particolare -

- a1) strade: realizzazione della strada comunale “Via E. Fermi”, attualmente incompleta, secondo un nuovo tracciato che si collega al nuovo asse che da Via delle Cattane raggiunge Via Corelli;
- a2) strade: completamento della strada comunale via Ernesto Teodoro Moneta con asfaltatura del tratto limitrofo l’edificio 1B
- b) marciapiedi: costruzione di marciapiedi lungo i lati delle strade realizzate in attuazione del P.I.R.U.E.A e sopra indicate sub a1), nonché lungo l’asse che collega Via delle Cattane e a via Corelli;
- c) piste ciclabili: realizzazione di una pista ciclabile che collegherà via Corelli con le aree poste a est di Via del Sole, con esclusione del sottopasso di Via del Sole; realizzazione di una pista ciclabile che collegherà via Quasimodo con via Piccoli e realizzazione di un tratto di pista ciclabile fra Via Piccoli e Via Corelli;

- d) parcheggi pubblici: realizzazione di mq 1.693 in prossimità dei due campi da calcetto; realizzazione di mq. 2.610 in prossimità dell'edificio indicato sub 1B nella tav. 16;
- e) fognature: realizzazione di fognature bianche e nere sotto i nuovi assi stradali di cui al punto a1);
- f) elettrodotti, cavidotti a media e bassa tensione: spostamento dell'elettrodotto 60 KW "Monteviale Pasubio" come meglio indicato nelle tav. 7 e 21 ed interramento dell'elettrodotto 20 KW "Pasubio Carpaneda", indicato nelle tav. 7 e 21;
- g) illuminazione pubblica: realizzazione dell'illuminazione pubblica, secondo le specifiche tecniche contenute nell'allegato computo metrico estimativo, lungo gli assi stradali di cui al punto a1); costruzione di tre cabine di trasformazione;
- h) rete acqua: realizzazione della rete acqua lungo gli assi stradali di cui al punto a1), secondo quanto previsto nell'allegato computo metrico estimativo;
- i) rete gas: realizzazione della rete gas lungo gli assi stradali di cui al punto a1), secondo quanto previsto nell'allegato computo metrico estimativo;
- j) telefonica: realizzazione della rete telefonica lungo gli assi stradali di cui al punto a1), secondo quanto previsto nell'allegato computo metrico estimativo;
- k) segnaletica stradale: sistemazione della segnaletica stradale verticale ed orizzontale secondo un progetto che dovrà ottenere il "nulla-osta" della Polizia municipale;
- l) le opere di urbanizzazione relative all'edificio 5A2 saranno realizzate contestualmente all'edificio stesso.

3.2.2. Opere di urbanizzazione secondaria:

- descrizione generale -
- a) Parcheggio pubblico P8: mq 1.175
- b) sistemazione del verde e delle opere esterne agli edifici da destinarsi a sede di società sportive e a centro servizi: mq. $8448 + 4.780 = \text{mq. } 13.228$

- descrizione particolare -

- a) Realizzazione di circa 39 posti auto (mq 1.175) in prossimità dell'asilo nido di San Lazzaro;
- b) sistemazione del verde e delle opere esterne agli edifici da destinarsi a sede di società sportive e a centro servizi: sistemazione delle aree contermini alle nuove attrezzature sportive all'esterno delle recinzioni che delimitano le aree di gioco.

3.3. Gli elaborati nn. 16-17-20-21-22-23-24-25-26 individuano le aree oggetto di trasformazione nel modo sopra indicato. Le superfici potranno meglio essere preciseate in sede attuativa sulla base di rilievi topografici e delle situazioni presenti nell'area senza che ciò costituisca variante al programma integrato.

3.4. Oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui sopra, le Proponenti si impegnano ad eseguire, a propria cura e spese, anche le seguenti opere che diverranno di proprietà comunale e che sono meglio identificate negli elaborati allegati alla presente convenzione;

PARCO DELLO SPORT

- descrizione generale -

- a) 3 campi per il gioco del calcio;
- b) 2 campi per il gioco da calcetto;
- c) edificio da adibirsi a sede di associazioni sportive, completo di locali di servizio e spogliatoi;
- d) edificio da destinarsi a centro servizi per associazioni culturali, sportive e di volontariato;

- descrizione particolare -

- a) campi per il gioco del calcio: i campi da calcio verranno realizzati nella zona nord adiacente l'attuale campo da baseball, nel rispetto della normativa C.O.N.I. – F.I.G.C.
- b) campi per il gioco da calcetto: i campi da calcetto verranno realizzati nella zona ovest dell'attuale campo da baseball, nel rispetto della normativa C.O.N.I. – F.I.G.C.
- c) edificio da adibirsi a sede di associazioni sportive, completo di locali di servizio e spogliatoi: l'edificio da adibirsi a sede delle società sportive e ad uso spogliatoi, con esclusione dei soli arredi, verrà realizzato nella zona nord adiacente ai campi da calcio di cui al punto a);
- d) edificio da destinarsi a centro servizi per associazioni culturali, sportive e di volontariato: l'edificio da destinarsi a sede servizi per associazioni culturali, sportive e di volontariato, con esclusione dei soli arredi, verrà realizzato nella zona est dei campi da calcetto di cui al punto b)

3.5. Tutte le opere dovranno essere realizzate a regola d'arte, nel rispetto degli elaborati facenti parte del P.I.R.U.E.A.

3.6. Dette opere dovranno essere eseguite nel corso dei lavori di realizzazione degli edifici privati a destinazione direzionale, commerciale e annonaria previsti dal P.I.R.U.E.A.

3.7. Il Comune potrà richiedere alla Parte proponente di apportare eventuali modifiche alle opere di urbanizzazione, purché esse si mantengano nei limiti di spesa complessivamente previsti dal piano economico e finanziario del P.I.R.U.E.A.

3.8. Le Proponenti si impegnano ad assumere a proprio carico ogni onere necessario per ottenere dagli enti erogatori o di gestione dei pubblici servizi gli allacciamenti alle reti di tutti gli impianti tecnologici realizzati in esecuzione del P.I.R.U.E.A.

3.9. Le Proponenti si impegnano a cedere gratuitamente in proprietà al Comune, previa individuazione catastale mediante frazionamento, le aree di seguito indicate:

- a) aree destinate a verde pubblico per una superficie di circa (mq. 35.594 – mq. 3.640) mq. 31.954, come meglio indicato nell'elaborato n. 18;
- b) aree destinate a parcheggio pubblico per una superficie di circa mq 17.442, come meglio indicato nell'elaborato n. 16;
- c) aree destinate a viabilità (strade, marciapiedi e piste ciclabili), come meglio indicato nell'elaborato n. 16, per una superficie di circa mq. 36.919;

d) area di circa mq 527, in via Pierluigi Da Palestrina, come meglio indicato nell'elaborato n. 18, destinata dal vigente strumento urbanistico a parco giochi

3.10. Le Proponenti si impegnano a cedere in proprietà al Comune, previa individuazione catastale mediante frazionamento e secondo i titoli di seguito indicati, le seguenti aree:

a) area di circa mq. 5.430, come meglio indicato nell'elaborato n. 18, destinata dal vigente strumento urbanistico ad edilizia residenziale pubblica

b) porzione di terreno della superficie complessiva di circa mq 1600, come meglio indicato nell'elaborato n. 18 con la lettera z), destinata a verde secondo il vigente strumento urbanistico.

3.11 Le suindicate cessioni avvengono nel quadro del piano economico-finanziario che forma parte integrante della presente convenzione.

3.12 Qualora, in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del P.I.R.U.E.A. sia consentita la realizzazione di costruzioni interrate in aree sul cui soprassuolo devono essere realizzati standards e opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le aree necessarie per la realizzazione di standards ed opere di urbanizzazione non saranno cedute al Comune, ma soggette a vincolo di destinazione ad uso pubblico rimanendo la proprietà delle aree stesse ai privati.

E' consentita, in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del P.I.R.U.E.A, la realizzazione di parcheggi interrati, corsie di manovra, locali tecnici e volumi di uso privato nel sottosuolo di superfici vincolate ad uso pubblico o da cedere in proprietà al Comune. Ove sia prevista la realizzazione di parcheggi interrati, corsie di manovra, locali tecnici e volumi di uso privato nel sottosuolo di superfici da cedere in proprietà al Comune, i privati acquisiranno la titolarità della proprietà superficiaria - con ogni relativa servitù a favore dei loro immobili - dei parcheggi interrati, delle corsie di manovra, locali tecnici e volumi di uso privato realizzati nel sottosuolo rimanendo esclusi qualsiasi prezzo, indennizzo, tributo o tassa a favore dell'Amministrazione comunale

In fase di progettazione degli interventi edilizi è consentita la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione da cedere al Comune in proprietà o in uso pubblico; in tali ipotesi i privati conserveranno la titolarità della proprietà superficiaria a tempo indeterminato sulle costruzioni fuori terra e acquisiranno ogni relativa servitù a favore dei loro immobili, rimanendo esclusi qualsiasi prezzo, indennizzo, tributo o tassa a favore dell'Amministrazione Comunale.

Art. 4 Cessione di aree e di diritti edificatori da parte del Comune

4.1 Con la sottoscrizione della presente convenzione il Comune cede alla società P.E.I. SpA, i diritti edificatori relativi all'area di sua proprietà di mq. 2.584, in prossimità a via Piccoli, alla quale lo strumento urbanistico vigente attribuisce destinazione commerciale/annonaria; alla suindicata area corrisponde una superficie utile di mq. 2.584.

4.2. Il Comune si impegna a cedere alla società P.E.I. S.p.A., secondo quanto previsto nel successivo art. 5.7, due porzioni di terreno della superficie complessiva di circa mq 1.600, meglio identificate nella Tav. n. 18 con le lettere x) e y) destinate a verde secondo il vigente strumento urbanistico.

4.3. Le suindicate cessioni avvengono nel quadro del piano economico-finanziario che forma parte integrante della presente convenzione.

Articolo 5 - Piano Finanziario. Costi delle opere di urbanizzazione e delle altre opere, nonché delle aree cedute. Contributi di concessione. Scomputo

5.1. Le Parti si danno atto che il piano economico-finanziario costituente l'allegato "A" alla presente convenzione determina i costi relativi alle cessioni di aree e alla realizzazione di opere nell'ambito del programma integrato ed indica il vantaggio pubblico derivante dall'operazione.

5.2: - urbanizzazione primaria-

a) strade. (367.487,91+ 63.123,51) =	€ 430.611,42;
b) marciapiedi:	€ 434.631,23;
c) piste ciclabili: (322.665,47+68.058,44) =	€ 390.723,91;
d) parcheggi pubblici: (101.633,02+155.696,81) =	€ 257.329,83;
e) fognature: (153.409,15+57.806,99) =	€ 211.216,14;
f) elettrodotti, cavidotti a media e bassa tensione: (241.090,58+308.168,52) =	€ 549.259,10;
g) illuminazione pubblica:	€ 69.448,31;
h) rete acquedotto:	€ 127.188,88;
i) rete gas metano:	€ 118.582,73;
j) rete telefonica:	€ 98.094,68;
k) segnaletica stradale:	€ 13.509,68;
l) spese progettuali e tecniche relative ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k):	€ 303.387,78;
	Totale:
	€ 3.003.983,69

5.3.: - urbanizzazione secondaria -

a) Parcheggio pubblico P8: € 61.896,58;
b) sistemazione del verde, esecuzione opere esterne agli edifici da destinarsi a sede di società sportive e a centro servizi nonché recinzione scuole: € 519.972,27;
c) spese progettuali e tecniche relative al punto a) e b): € 84.887,92;

Totale: € 666.756,77

5.4: - altre opere: Parco dello Sport

a) 3 campi da calcio e 2 campi da calcetto: € 1.303.924,36
b) edificio da adibirsi a sede delle società sportive e a spogliatoi: € 611.289,79

- c) edificio da destinarsi a sede e a servizi per associazioni culturali, sportive e di volontariato: € 466.224,04

Totale: € 2.381.438,19

5.5. Il costo dell'intervento (esclusi il costo delle aree di cui al successivo punto 5.6., gli oneri finanziari e il valore delle superfici su cui verranno realizzati i parcheggi e il verde) ammonta a € 6.052.178,65 e rimane a quasi esclusivo carico delle Proponenti. Il Comune concorre solamente con la cessione, a favore della società P.E.I. SpA, dei diritti edificatori relativi all'area di sua proprietà di mq. 2.584, secondo quanto previsto all'art. 4.1 e all'art. 5.8, e con concorso forfettario per finanziare la realizzazione degli standards pregressi e degli impianti sportivi determinato in € 1.023.130,32 da corrispondere peraltro a PEI S.p.A., soggetto proponente, nei termini e nelle modalità di cui all'art. 5.14.

5.6. Il valore delle aree a vario titolo cedute dalle Proponenti al Comune è determinato come segue:

- a) area di circa mq 527, in via Pierluigi Da Palestrina destinata a parco giochi: € 26.350,00;
- b) area di circa mq 5.430 destinata ad edilizia residenziale pubblica: € 883.352,40

5.7. Le due porzioni di terreno della superficie complessiva di mq 1600, destinate a verde secondo il vigente strumento urbanistico, indicate nella tav. n. 18 e di proprietà del Comune sono permutate con la porzione di terreno di pari superficie complessiva, di proprietà delle Proponenti, indicata nella tav. n. 18 e ceduta al Comune dalla società P.E.I. S.p.A.

5.8. Il valore dei diritti edificatori relativi all'area di proprietà comunale di mq. 2.584, in prossimità a via Piccoli, alla quale lo strumento urbanistico vigente attribuisce destinazione commerciale/annonaria, corrispondenti ad una superficie utile di mq 2.584, è determinato in una somma pari a € 500.000,00.

5.9. Il Comune determina l'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione dovuti dalle proponenti per gli edifici privati previsti dal P.I.R.U.E.A. nella somma di in € 1.513.094,22, di cui € 901.019,22 per oneri di urbanizzazione primaria e € 612.075,00 per oneri di urbanizzazione secondaria.

5.10. In particolare, gli oneri tabellari sono così fissati:

- a) Oneri tabellari per le opere di urbanizzazione primaria:

Euro/mq. 17,38 direzionale

Euro/mq. 14,49 commerciale e annonario

- b) Oneri tabellari per le opere di urbanizzazione secondaria:

Euro/mq. 11,81 direzionale

Euro/mq. 9,84 commerciale e annonario

Totale tabellare per le opere di urbanizzazione primaria calcolate per le nuove superfici nella proporzione presunta del 40% Commerciale e Annonaria e 60% Direzionale: Euro 901.019,22.

Totale tabellare Opere di Urbanizzazione Secondaria calcolate sulla proporzione di cui sopra: Euro 612.075,00.

5.11. Dalla quota di contributo di concessione afferente all'urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 3 e dovuto dalle Proponenti sarà scomputato il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate direttamente dalle Proponenti.

5.12. Dalla quota di contributo di concessione afferente all'urbanizzazione secondaria di cui al precedente art. 3 e dovuto dalle Proponenti, sarà scomputato il costo complessivo delle opere di urbanizzazione secondaria realizzate direttamente dalle Proponenti e la differenza fra i due importi sarà annullata con il versamento di Euro 30.206,15 al rilascio dell'ultima concessione edilizia.

5.13. In riferimento a quanto previsto ai punti 5.11 e 5.12 le parti convengono che le Proponenti hanno assolto completamente gli oneri afferenti i contributi relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria.

Rimane a carico delle Proponenti il solo onere della quota-parte di contributo di concessione relativo al costo di costruzione, fermo restando quanto previsto al punto 5.14.

5.14. P.E.I. S.p.A. assume fin d'ora l'obbligo di corrispondere al Comune, oltre alla quota parte di contributo di concessione relativo al costo di costruzione dalla stessa dovuto, anche la quota parte di contributo di concessione relativa al costo di costruzione dovuto da Incos Italia S.p.A. relativamente alla costruzione dell'edificio "1B" indicato nella Tav. n. 15 del P.I.R.U.E.A. Il Comune, con la sottoscrizione della presente, aderisce, per quanto occorra, all'accordo da parte di P.E.I. S.p.A. della quota parte di contributo di concessione relativo al costo di costruzione dovuto da Incos Italia S.p.A. senza che ciò costituisca liberatoria nei confronti di Incos Italia S.p.A. Le somme dovute dalla P.E.I. S.p.A. al Comune per i titoli suindicati andranno decurtate della somma (pari a € 883.352,40) dal Comune dovuta alla P.E.I. SpA per la cessione dell'area di mq 5.430, attualmente di proprietà della medesima P.E.I. SpA, destinata ad edilizia residenziale pubblica, nonché della somma (pari a € 1.023.130,32) dovuta dal Comune alla PEI s.p.a., soggetto proponente, quale concorso forfettario per finanziare la realizzazione degli standard pregressi e degli impianti sportivi. Il prezzo di cessione dell'area di mq 5.430 andrà rivalutato (secondo gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati) dalla data dell'atto di cessione e in occasione di ogni pagamento dei costi di costruzione relativi ad ogni singola concessione edilizia con l'intesa che la differenza fra l'importo aggiornato meno il costo di costruzione dovuto sarà base di partenza per l'ulteriore aggiornamento a fronte degli oneri del costo di costruzione dovuto per le concessioni successive. Il concorso finanziario del Comune andrà rivalutato (secondo gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati) dalla data di ultimazione degli impianti sportivi fino alla data in cui si procederà alla compensazione con il medesimo criterio sopra illustrato.

5.15. Resta inteso tra le parti che il Comune, fermo quanto sopra, non dovrà alcun conguaglio o rimborso rispetto ai costi delle opere di urbanizzazione da eseguire, pur

risultando questi attualmente superiori agli oneri da scomputare.

Resta altresì inteso che ove il prezzo di cessione dell'area di mq 5.430 e il contributo comunale, rivalutati secondo quanto sopra indicato, risultino superiori al contributo di concessione relativo al costo di costruzione dovuto da PEI S.p.A. e da Incos Italia S.p.A., il Comune di Vicenza, ferma la compensazione tra i rispettivi crediti, non sarà tenuto a corrispondere la maggior somma alle Proponenti.

Articolo 6 – Realizzazione degli interventi privati

6.1 Gli interventi dovranno essere realizzati in base a concessioni edilizie, che saranno rilasciate anche prima dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione.

6.2. I termini per l'inizio e la fine dei lavori relativi sono quelli di legge, salvo la possibilità di eventuali proroghe.

6.3. Eventuali varianti progettuali degli edifici privati richieste dalle Proponenti saranno esaminate dal Comune di Vicenza secondo i normali procedimenti amministrativi edilizi, facendo applicazione dei parametri urbanistici fissati dalla strumentazione urbanistica generale e dal P.I.R.U.E.A..

6.4. I certificati di abitabilità o agibilità degli edifici privati non saranno rilasciati prima dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione funzionali all'uso dei singoli edifici, eccezion fatta per l'asfaltatura della strada che potrà essere eseguita anche successivamente al rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità.

6.5. Anche ai fini del successivo art. 11, le parti precisano che le Proponenti potranno chiedere immediatamente i provvedimenti concessori per l'edificazione fino al 50% della superficie utile disponibile, mentre non potranno domandare provvedimenti concessori per la restante parte degli edifici privati se non dopo l'ultimazione degli impianti sportivi e degli edifici che saranno adibiti a sede di società sportive e a spogliatoi, nonché a sede di associazione culturali, sportive e di volontariato, quale risultante dal verbale di ultimazione dei lavori redatto in contradditorio fra le parti ai sensi del successivo art. 8.

Articolo 7 - Tempi di attuazione

7.1. Le Proponenti si obbligano a realizzare e completare le opere previste dal P.I.R.U.E.A. di cui al precedente art. 1, secondo il seguente programma temporale:

➤ Opere di urbanizzazione primaria - articolo 3.2.1. - Le Proponenti si impegnano a presentare la richiesta di concessione edilizia per le opere di urbanizzazione primaria entro sei mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, ad iniziare entro mesi tre dal rilascio dei necessari provvedimenti concessori e ad ultimarle entro l'arco temporale di otto anni dal loro inizio; il Comune si impegna fin d'ora, a fissare i termini di ultimazione delle opere in conformità al disposto dell'art. 78, II comma, ultima parte, della L.R. 61/85 dandosi atto che, per l'entità delle opere da realizzare e comunque per le particolari caratteristiche tecnico-costruttive delle stesse sono

- necessari termini di ultimazione lavori e di richiesta del certificato di agibilità più ampi rispetto a quelli ordinari normativamente previsti.
- Opere di urbanizzazione secondaria - articolo 3.2.2. - Le Proponenti si impegnano a presentare la richiesta di concessione edilizia per le opere di urbanizzazione secondaria entro sei mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, ad iniziare entro mesi tre dal rilascio dei necessari provvedimenti concessori e ad ultimarle entro l'arco temporale di otto anni dal loro inizio; il Comune si impegna fin d'ora, a fissare i termini di ultimazione delle opere in conformità al disposto dell'art. 78, II comma, ultima parte, della L.R. 61/85 dandosi atto che, per l'entità delle opere da realizzare e comunque per le particolari caratteristiche tecnico-costruttive delle stesse sono necessari termini di ultimazione lavori e di richiesta del certificato di agibilità più ampi rispetto a quelli ordinari normativamente previsti.
- Impianti sportivi ed attrezzature sportive che saranno cedute, a collaudo avvenuto, al Comune – articolo 3.4. - Le Proponenti si impegnano a presentare al Comune, per il rilascio della concessione, il progetto degli impianti sportivi e delle attrezzature sportive (compreso l'edificio da adibirsi a sede di associazioni sportive) entro sei mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione; le Proponenti si impegnano ad iniziare l'esecuzione dei lavori per la realizzazione degli impianti sportivi e delle attrezzature sportive entro dodici mesi dalla data di rilascio della concessione e ad ultimarle entro il termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori.
- Edificio da destinarsi a Centro servizi per associazioni culturali, sportive e di volontariato, che sarà ceduto, a collaudo avvenuto, al Comune – articolo 3.4. - Le Proponenti si impegnano a presentare al Comune, per il rilascio della concessione, il progetto dell'edificio da destinarsi a sede e servizi per associazioni culturali, sportive e di volontariato entro sei mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione; le Proponenti si impegnano ad iniziare l'esecuzione dei lavori per la realizzazione dell'edificio da destinarsi a sede e servizi per associazioni culturali, sportive e di volontariato entro dodici mesi dalla data di rilascio della concessione e ad ultimarla entro il termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori.
- 7.2. Le Proponenti si impegnano a comunicare al Comune, in forma scritta, le date di inizio dei lavori secondo il cronoprogramma di cui al comma precedente, il nominativo del direttore dei lavori, il nominativo dell'appaltatore, nonché l'avvenuto tracciamento degli spazi destinati alle opere di urbanizzazione. I tracciati dovranno essere verificati in contraddittorio con gli uffici comunali competenti e in quella sede verrà redatto un ulteriore verbale con allegata planimetria in duplice copia, riportante i capisaldi di delimitazione. Una copia di quest'ultimo verbale, completa di planimetria, verrà messa a disposizione del collaudatore delle opere. In sede di predisposizione dei tracciati degli spazi da destinare alle opere di urbanizzazione le Parti proponenti ed il Comune provvederanno all'eventuale ridefinizione del perimetro delle aree di pertinenza delle due strutture scolastiche, come indicato nella tav. 17 del P.I.R.U.E.A.

7.3. Le Proponenti si obbligano a trasferire gratuitamente in proprietà al Comune, fermo quanto previsto all'art. 3.14, le opere di cui al precedente articolo 3.10, entro 180 giorni dall'approvazione dei relativi collaudi tecnico-amministrativi. In particolare, successivamente al collaudo con esito positivo delle opere, come accertato secondo le modalità di cui al successivo art. 8, le Proponenti inviteranno il Comune a sottoscrivere presso un notaio l'atto di cessione delle opere collaudate e delle relative aree. In ipotesi di ritardo imputabile al Comune nella formalizzazione degli atti di cessione saranno applicate le penali di cui all'art. 11. In ogni caso, le spese di custodia, le spese di manutenzione e le spese di esercizio (ivi comprese, eventualmente, le spese per telefono, acqua, luce e gas), con ogni conseguente responsabilità e onere, saranno a carico del Comune, al più tardi, decorso il termine di cui all'art. 8.11.

7.4. Qualora il Comune chiedesse l'utilizzo anticipato delle opere, verrà redatto apposito verbale di consegna provvisoria. Dalla data del verbale le spese di custodia, le spese di manutenzione e le spese di esercizio (ivi comprese, eventualmente, le spese per telefono, acqua, luce e gas), con ogni conseguente responsabilità e onere, saranno a carico del Comune.

7.5. Entro 30 giorni dal rilascio della concessione per gli impianti sportivi e per l'edificio da adibirsi a sede di società sportive e a spogliatoi, le Proponenti e il Comune provvederanno a formalizzare l'atto per la permuta dei terreni di cui all'art. 5.7 e per la cessione al Comune, a titolo gratuito, dell'area in via Pierluigi Da Palestrina, di superficie pari a circa 527 mq. e destinata a parco-giochi.

7.6 Entro sessanta giorni dalla firma della presente convenzione le Proponenti provvederanno a formalizzare la cessione al Comune dell'area a destinazione di edilizia residenziale pubblica per una superficie pari a mq 5.430.

Articolo 8 - Collaudo delle opere

8.1. Le Proponenti si impegnano ad inviare al Comune la richiesta di procedere al collaudo delle opere entro 30 giorni dalla ultimazione dei lavori relativi ad ogni singolo gruppo di opere, quale certificata a mezzo di verbale redatto in contraddirittorio fra le Parti. Il collaudo verrà effettuato per singoli stralci funzionali. Ove il Comune non si presenti alla redazione del verbale alla data indicata nella relativa richiesta delle Proponenti, il direttore dei lavori procederà a redigere il verbale di ultimazione dei lavori alla presenza di due testimoni.

8.2. Il Comune sottoporrà a collaudo le opere di cui al precedente articolo 3 entro sei mesi dalle relative richieste inoltrata dalle Proponenti con lettera raccomandata.

8.3. Le spese del collaudo saranno a carico delle Proponenti. Il Comune si avvarrà per il collaudo del tecnico nominato con delibera di Giunta comunale n. 1136 del 31.10.1990.

8.4. Il collaudo dovrà riguardare i singoli interventi funzionalmente autonomi relativi alle seguenti categorie di opere:

- urbanizzazioni di cui all'art. 3.2.1;
- urbanizzazioni di cui all'art. 3.2.2;

- impianti sportivi e edificio da adibirsi a sede di società sportive e a spogliatoi;
- edificio da adibirsi a sede e servizi per associazioni culturali, sportive e di volontariato.

8.5. Il tappeto di usura dovrà essere steso ad edificazione completata, dopo che da parte degli Enti concessionari dei sottoservizi saranno già stati predisposti tutti gli allacciamenti ed i lavori di loro competenza.

8.6. Il collaudo potrà essere effettuato, con le modalità di cui sopra, anche in mancanza del tappeto di usura.

8.7. Il collaudatore attesterà l'importo delle opere eseguite, ne verificherà la congruità in termini di quantità e qualità dei materiali col progetto approvato ed approverà il rendiconto finale presentato dalle Proponenti.

8.8. Le Proponenti si impegnano, a propria cura e spese, a rimediare alle imperfezioni, a completare le opere e ad eliminare eventuali carenze o vizi che dovessero essere riscontrati in sede di collaudo, entro il termine di trenta giorni o in quello maggiore che dovesse essere stabilito dall'Amministrazione o dal collaudatore fatto salvi i provvedimenti sanzionatori previsti per legge.

8.9. Scaduto infruttuosamente tale termine, il Comune potrà provvedere direttamente all'esecuzione degli interventi necessari, con rivalsa nei confronti delle Proponenti, eventualmente utilizzando la polizza prevista al successivo punto 11.

8.10. In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia dovrà essere deferita ad un Collegio di tre arbitri, il primo nominato dal Comune, il secondo dalle Proponenti e il terzo di comune accordo tra i primi due arbitri ovvero dal Presidente del Tribunale di Vicenza nell'ipotesi di mancato accordo entro 30 giorni dalla nomina del secondo arbitro.

8.11. Successivamente ai singoli collaudi positivi delle opere di cui al precedente art. 3, il Comune assumerà e prenderà in carico le medesime a tutti gli effetti, con sottoscrizione del verbale in contraddittorio entro il termine massimo di 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della richiesta in forma scritta inviatagli dalle Proponenti. Contestualmente il Comune procederà allo svincolo delle polizze fideiussorie proporzionalmente al valore delle opere collaudate. La presa in carico verrà formalizzata con apposito verbale di consegna.

8.12. Il collaudo, anche parziale, da iniziarsi entro sei mesi dalla richiesta delle Proponenti, dovrà essere portato a termine e comunicato nelle risultanze alle parti entro 90 giorni dal suo inizio.

Articolo 9 - Manutenzione e cessione delle opere

9.1. Durante l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione e di costruzione degli impianti sportivi le Proponenti saranno tenute a provvedere alla custodia e manutenzione delle opere, con ogni conseguente onere e responsabilità a proprio carico, anche nei confronti dei terzi.

9.2. La custodia, la manutenzione, le spese di esercizio (ivi comprese spese telefoniche, acqua, luce, gas), con ogni conseguente responsabilità e onere, passeranno a carico del Comune dalla presa in consegna o comunque a decorrere dal 60° giorno successivo al ricevimento, da parte del Comune, della richiesta di cui all'articolo 8.11.

9.3. In caso di inadempienza delle Proponenti alle obbligazioni assunte in questo articolo, il Comune avrà la facoltà di effettuare gli interventi occorrenti e potrà rivalersi delle spese sostenute nei confronti delle Proponenti.

9.4. Gli importi dei costi sostenuti saranno determinati applicando i prezzi corrispondenti alle spese per la manutenzione di analoghe opere comunali.

9.5. Sulle aree che resteranno di proprietà privata e che sono attraversate da reti di sottoservizi verrà costituita la relativa servitù a favore del Comune di Vicenza o delle Aziende erogatrici di servizi. I proprietari delle aree potranno comunque chiedere lo spostamento delle reti in altro punto dell'area, ove tecnicamente possibile, assumendosi gli oneri relativi.

9.6. Le Proponenti potranno realizzare parcheggi interrati, corsie di manovra, locali tecnici e volumi di uso privato nel sottosuolo di superfici vincolate ad uso pubblico.

Articolo 10 - Vigilanza

10.1. Il Comune avrà la facoltà di vigilare sull'attuazione del programma integrato ed in modo particolare delle opere di urbanizzazione e degli impianti sportivi per assicurarne la rispondenza al P.I.R.U.E.A. stesso. Nel caso di difformità, il Comune dovrà contestarle per iscritto alle Proponenti diffidandole ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione indicati negli articoli precedenti fatti salvi i provvedimenti sanzionatori di carattere urbanistico-edilizio.

10.2. I tecnici all'uopo nominati dal Comune avranno libero accesso al cantiere di lavoro, potranno assistere all'esecuzione dei lavori ed effettuare controlli, misurazioni ed ogni altro accertamento.

Articolo 11 - Garanzie e penali

11.1. A garanzia della corretta progettazione nonché della completa e tempestiva esecuzione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, degli impianti e delle attrezzature sportive, degli edifici che saranno adibiti a sede di società sportive e a spogliatoi, nonché a sede di associazioni culturali, sportive e di volontariato, le Proponenti si impegnano:

A) a consegnare al Comune, contestualmente alla stipula del presente atto, una polizza fidejussoria assicurativa o bancaria approvata dal Comune avente ad oggetto un importo pari al 50% del valore stimato delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che verranno realizzate in forza della presente convenzione, dandosi atto per la restante parte di garanzia degli importi trattenuti dal Comune ai sensi del precedente art. 5.14;

B) a consegnare al Comune, contestualmente alla stipula del presente atto, una polizza fidejussoria assicurativa o bancaria approvata dal Comune avente ad oggetto un importo pari al 10% del valore stimato degli impianti sportivi e degli edifici che saranno adibiti a sede di società sportive e a spogliatoi, nonché a sede di associazioni culturali, sportive e di volontariato, dandosi atto per la restante parte di garanzia degli importi trattenuti dal Comune ai sensi del precedente art. 5.14, dei tempi di attuazione delle presenti opere fissati dal precedente art. 7.1 e dall'impegno che le Proponenti hanno assunto con il precedente art. 6.5; il mancato completamento nei termini indicati, di tali impianti, comporta altresì la sospensione dello scomputo degli oneri di urbanizzazione.

11.2. Le polizze di cui ai precedenti commi saranno proporzionalmente svincolate dal Comune in ragione dello stato di avanzamento dei lavori relativi alle singole opere considerate, a seguito di intervenuto collaudo parziale, dopo l'esecuzione del 50% dei lavori stessi, fino alla misura massima dell'80 %. Per la parte residua esse saranno automaticamente svincolate all'atto della sottoscrizione, da parte del Comune, del verbale di presa in consegna delle opere, successivamente al collaudo con esito positivo, o comunque decorsi 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della relativa richiesta. Le polizze saranno in ogni caso svincolate decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato.

L'intervenuto svincolo non libererà comunque le Proponenti dalle garanzie dovute per legge dal costruttore.

11.3. Prima di rivalersi sulle garanzie il Comune dovrà rivolgere alle Proponenti formale contestazione motivata e diffida ad adempire entro il termine ragionevole indicato dal collaudatore, che comunque non potrà essere inferiore a trenta giorni.

11.4. Nel caso di ritardi nell'ultimazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 3 rispetto ai termini - originari o, se del caso, prorogati - fissati nel cronoprogramma, non dovuti a caso fortuito o forza maggiore, le Proponenti dovranno corrispondere al Comune una penale giornaliera pari all'uno per mille dell'importo della categoria di opere cui il ritardo si riferisce.

11.5 Ove il Comune ritardasse nella formalizzazione dell'atto di acquisto delle opere e delle aree, sarà tenuto a corrispondere ai Proponenti una penale pari all'uno per mille del valore dell'opera e/o dell'area da cedersi per ogni giorno di ritardo rispetto alla data indicata dalle Proponenti per la formalizzazione degli atti di cessione nella relativa richiesta inoltrata con raccomandata a.r. secondo la tempistica sopra indicata. In ogni caso dalla medesima data le spese di custodia, le spese di manutenzione e le spese di esercizio (ivi comprese, eventualmente, le spese per telefono, acqua, luce, gas), con ogni conseguente responsabilità e onere, ove siano ancora a carico delle Proponenti, si intenderanno trasferite a carico del Comune.

Articolo 12 - Contenzioso

12.1. Le parti si danno reciprocamente atto che con la sottoscrizione della presente convenzione è venuto meno ogni motivo di contenzioso fra loro inerente l'ambito territoriale "ex P.P.4"; pertanto le Proponenti rinunciano ad ogni pretesa ed azione relativa, con abbandono delle iniziative anche giudiziali già intraprese nei confronti del Comune, il quale a sua volta si impegna ad accettare le rinunce che saranno formalizzate, a spese compensate.

12.2. In particolare, P.E.I. S.p.A. e Incos Italia S.p.A. rinunceranno a spese compensate al ricorso al TAR Veneto n. 706/01R.G., Sez. 1, depositato in data 30/03/2001, dalle stesse proposto contro il Comune di Vicenza avverso e per l'annullamento della delibera del Consiglio Comunale di Vicenza n. 58 del 21 luglio 2000, con la quale è stato approvato il piano di completamento del P.P. 4 per la parte rimasta inattuata e degli atti intervenuti nel procedimento di formazione del piano attuativo, approvato con la delibera impugnata.

- Incos Italia S.p.A. e P.E.I. S.p.A. rinunceranno a spese compensate al ricorso in appello al Consiglio di Stato n. 3296/2001 R.G., Sez. 5 depositato in data 04/04/2001, dalle stesse proposto contro il Comune di Vicenza per l'annullamento e la riforma della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale Veneto n. 177 del 29/01/2001 e la condanna del Comune di Vicenza al risarcimento in forma specifica o per equivalente dei danni subiti e subendi da ricorrenti nella vicenda *sub judice*;

- Incos Italia e Pei S.p.A. rinunceranno a spese compensate all'azione e agli atti del giudizio per risarcimento dei danni subiti n. 366/2000 R.G. dalle stesse proposto, assieme al CONSORZIO I POMARI, contro il Comune di Vicenza, innanzi al Tribunale di Vicenza, atto di citazione notificato in data 11/02/2000 Cron. N. 2632;

- Verdi Immobiliare rinuncerà al ricorso al TAR Veneto n. 3499/2000 R.G., in data 13/11/2000, depositato 29/11/2000, dalla stessa proposto contro il Comune di Vicenza per l'annullamento del Piano di completamento del Piano Particolareggiato P.P. 4 per la parte rimasta inattuata, adottata con deliberazione della Giunta Comunale di Vicenza n. 10963/280 del 17/04/2000 e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Vicenza del 21/07/2000 n. Prot. 19870/2000;

- PEI s.p.a. rinuncerà ad ogni e qualsivoglia pretesa relativa al contenzioso sorto tra la medesima società e il Comune di Vicenza in relazione all'occupazione abusiva, da parte del Comune, dell'area di circa mq. 527,00, vicino a Via P.L. da Palestrina (cfr. diffida inviata da P.E.I. SpA al Comune in data 22/02/97 con la quale P.E.I. SpA invita il Comune a sospendere immediatamente l'esecuzione dei lavori sul mappale 1318);

- PEI S.p.A. rinuncerà al ricorso al TAR Veneto n. 3222/97 R.G. depositato in data 27/10/97 dalla stessa proposto contro il Comune di Vicenza per l'annullamento del provvedimento di occupazione d'urgenza dei terreni necessari alla realizzazione del progetto di opera pubblica di cui alla delibera di G.M. n. 159 del 06/03/1997 e delibera di C.C. n. 55 del 04/03/97.

Alla presente convenzione viene allegata dichiarazione con cui il Consorzio "I Pomari", con sede in Vicenza, Via dell'Economia n. 84, nella persona del legale rappresentante *pro tempore*, si impegna a rinunciare a spese compensate al ricorso al TAR Veneto n.

2264/97 R. G., Sez. 1, depositato in data 16/07/1997 nonché all'azione e agli atti del giudizio per risarcimento dei danni subiti n. 366/2000 R.G. dalla stesse proposto, assieme a Incos Italia S.p.A. e a Pei S.p.A., contro il Comune di Vicenza, innanzi al Tribunale di Vicenza, atto di citazione notificato in data 11/02/2000 Cron. N. 2632 nell'ipotesi in cui venisse sottoscritta la presente convenzione.

Articolo 13 - Controversie

13.1. Tutte le controversie compromettibili che dovessero insorgere sull'interpretazione, validità ed esecuzione della presente convenzione, saranno deferite ad un Collegio di tre Arbitri, il primo nominato dal Comune, il secondo dalle Proponenti e il terzo, di comune accordo, tra i primi due Arbitri ovvero dal Presidente del Tribunale di Vicenza nell'ipotesi di mancato accordo entro trenta giorni dalla nomina del secondo Arbitro.

Articolo 14 - Trasferimento di oneri

14.1. Le Proponenti, nel caso di alienazione di edifici privati in aree comprese nell'ambito del P.I.R.U.E.A, si impegnano a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con la presente convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria attinenti ai singoli edifici.

14.2. Si impegnano altresì a prevedere negli atti di trasferimento l'espressa assunzione da parte degli acquirenti degli impegni ed obblighi a realizzare e/o a completare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria attinenti ai singoli edifici trasferiti.

14.3. L'assunzione da parte degli acquirenti degli impegni ed obblighi in questione non libererà le Proponenti, che rimarranno corresponsabili in solido del loro esatto adempimento, salvo espresso atto di svincolo da parte del Comune.

Articolo 15 - Elaborati del P.I.R.U.E.A.

15.1. Gli elaborati del P.I.R.U.E.A. che formano parte integrante della presente convenzione sono quelli allegati all'estratto della delibera di Consiglio comunale allegata sub _____ alla presente convenzione.

Articolo 16 - Altri adempimenti

16.1. Salvo quanto previsto al punto 16.2, tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico delle Proponenti, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

16.2. Rimangono a carico del Comune tutte le spese, imposte e tasse relative agli atti di trasferimento che dalla legge sono poste in capo al soggetto acquirente o cessionario.

Vicenza, _____

P.I.R.U.E.A. POMARI

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO CON RIPARTIZIONE DEGLI ONERI

Il costo dell'intervento è a quasi esclusivo carico delle Società Proponenti ed ammonta a € 8.549.553,65, cui vanno aggiunti gli oneri finanziari la cui entità va determinata considerando che le infrastrutture e le opere da destinarsi ad uso pubblico (opere di urbanizzazione primaria e secondaria; impianti ed attrezzature sportive, centro servizi per associazioni culturali ecc..), verranno completate prima della realizzazione degli edifici privati, la cui commercializzazione dovrebbe permettere la copertura dei costi sostenuti.

Le Società Proponenti provvederanno all'esecuzione dell'intervento facendo ricorso in parte a mezzi propri ed in parte (circa 55% del costo totale) a finanziamenti bancari.

Il Comune concorre esclusivamente con la cessione alla Società P.E.I. (soggetto proponente) di diritti edificatori residui pari a mq. 2584 di Su con destinazione CA/C e con un concorso forfettario per finanziare la realizzazione degli standards pregressi e degli impianti sportivi determinato in € 1.023.130,32

- Descrizione generale -

In particolare il costo complessivo dell'intervento, come sopra determinato, comprende i costi che verranno sostenuti dalle Proponenti per la progettazione e la realizzazione di 3 campi per il gioco del calcio e di 2 campi per il gioco del calcio a 5 (I), di un edificio da adibirsi a sede di associazioni sportive completo di locali di servizio (II), di un edificio da destinarsi a Centro Servizi per associazioni culturali, sportive e di volontariato (III), nonché i costi per la realizzazione e la progettazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

Urbanizzazione primaria:

- IV) strade: mq. 7.721 + 1.330 + 1.520 = mq. 10.571 ,
- V) marciapiedi: mq. 2.875 + 1.050 + 270 = mq. 4.195,
- VI) piste ciclabili: ml. 915 + 193 = ml. 1.108;
- VII) parcheggi pubblici: mq 1.693 + 2.610= mq. 4.303
- VIII) fognature: acque meteoriche ml. 735 - acque nere ml. 550
- IX) elettrodotti, cavidotti a media e bassa tensione: ml. 3.090
- X) illuminazione pubblica: n. punti luce 18+45+2 = n. 65
- XI) rete acquedotto: ml. 1.190
- XII) rete gas metano: ml. 1.290
- XIII) rete telefonica: ml. 810
- XIV) segnaletica stradale
- XV) spese tecniche di progettazione per le opere di urbanizzazione primaria

Urbanizzazione secondaria:

- XVI) parcheggio pubblico P8: mq. 1.175
- XVII) sistemazione del verde e delle opere esterne agli edifici da destinarsi a sede di società sportive e a centro servizi: mq. 8448 + 4.780 = mq. 13.228
- XVIII) spese tecniche di progettazione per le opere di urbanizzazione secondaria

Allegato "a" allo Schema di Convenzione

Il costo complessivo suindicato comprende altresì l'onere (XIX) che le proponenti verranno a sostenere per la cessione a titolo gratuito al Comune delle superficie (mq. 4.303), su cui verranno realizzati i parcheggi pubblici, nonché l'onere (XX) per la cessione a titolo gratuito al Comune delle superfici a verde (mq 32.284).

Il costo complessivo comprende infine l'onere (XXI) che le proponenti sostengono per la cessione a titolo gratuito al Comune di un'area di circa mq. 527 in via P. da Palestrina attualmente destinata a parco giochi.

- *descrizione particolare*

		IMPORTO	CFR.
I)	Campi di calcio e calcio a 5 – calcetto (+spese progettaz.)	Euro 1.303.924,36	TAV 32
II)	Edificio “Sede associazioni sportive” (+ spese progettaz.)	Euro 611.289,79	TAV 32
III)	Edificio “Centro servizi” (+ spese progettazione)	Euro 466.224,04	TAV 32
TOTALE		Euro 2.381.438,19	
IV)	Strade	Euro 430.611,42	TAV 28
V)	Marciapiedi (e aree verdi contigue)	Euro 434.631,23	TAV 28
VI)	Piste ciclabili interne alle aree sportive	Euro 322.665,47	TAV 28
	Pista ciclabile fra Via Corelli e Via Piccoli	Euro 68.058,44	TAV 28
VII)	Parcheggi pubblici	Euro 257.329,83	TAV 28
VIII)	Fognature (acque meteoriche e acque nere)	Euro 211.216,14	TAV 28
IX)	Elettrodotti, cavidotti a media e bassa tensione	Euro 549.259,10	TAV 28
X)	Illuminazione pubblica	Euro 69.448,31	TAV 28
XI)	Rete acquedotto	Euro 127.188,88	TAV 28
XII)	Rete gas metano	Euro 118.582,73	TAV 28
XIII)	Rete telefonica	Euro 98.094,68	TAV 28
XIV)	Segnaletica stradale	Euro 13.509,68	TAV 28
XV)	Spese tecniche di progettazione per le opere di urbanizzazione primaria	Euro 303.387,78	TAV 28
TOTALE		Euro 3.003.983,69	
XVI)	Parcheggio pubblico P8	Euro 61.896,58	TAV 28
XVII)	Sistemazione del verde e delle opere esterne degli edifici da destinarsi a “Sede di società sportive” e a “Centro servizi”	Euro 519.972,27	TAV 28
XVIII)	Spese tecniche di progettazione per le opere di urbanizzazione secondaria	Euro 84.887,92	TAV 28
TOTALE		Euro 666.756,77	
XIX)	Superficie mq. 4.303 su cui verranno realizzati i parcheggi	Euro 322.725,00	TAV 16 - 28

Allegato "a" allo Schema di Convenzione

XX)	Superficie a verde da cedere al Comune pari a (mq. 32.284-mq. 3.640 di verde privato di uso pubblico) mq. 28.644	Euro	2.148.300,00	TAV 16 - 28
XXI)	Area in Via P. da Palestrina	Euro	26.350,00	TAV
TOTALE COMPLESSIVO		Euro	8.549.553,65	

BENEFICI DERIVANTI AL COMUNE DI VICENZA DALL'ATTUAZIONE DEL P.I.R.U.E.A. VALUTABILI ECONOMICAMENTE

- 1) realizzazione di n. 3 campi per il gioco del calcio e n. 2 campi per il gioco del calcio a 5, come da relativa descrizione allegata Euro 1.303.924,36
- 2) realizzazione di un edificio da adibirsi a sede di associazioni sportive completo di locali di servizio e spogliatoi come da relativa descrizione allegata Euro 611.289,79
- 3) realizzazione di un edificio da destinarsi a Centro Servizi per associazioni culturali, sportive e di volontariato Euro 466.224,04
- 4) acquisto da parte del Comune, di circa mq. 527 in via P. da Palestrina attualmente destinata a parco giochi Euro 26.350,00
- 5) con l'acquisizione dalle Proponenti di un'area di circa mq. 5.430 destinata ad edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o sovvenzionata "ERP" (prezzo di acquisto: Euro 883.352,40) all'interno di un ambito che verrà urbanizzato dalle Proponenti, il Comune di Vicenza potrà realizzare e/o alienare a terzi (Cooperative, Ater, ecc.) complessivi mc. 58.500 di edilizia convenzionata e/o sovvenzionata, sull'area indicata nella TAV 18 (mq. 12.646 già di proprietà comunale, mq. 5.430 acquistati dal Comune giusta le previsioni di P.I.R.U.E.A.) senza sostenere alcun onere di urbanizzazione, essendo detta area inserita in una zona già urbanizzata dalle Proponenti
Il relativo beneficio può così essere quantificato
mc. 58.500 x Euro/mc. 82,63 = Euro 4.833.855,00 dedotto il prezzo da corrispondere alle Proponenti per l'acquisto di mq. 5.430 pari a Euro 883.352,40 Euro 3.950.502,60
- 6) valore delle opere di urbanizzazione primaria (Euro 3.003.983,69) e secondaria (Euro 666.756,77) per un totale di Euro 3.670.740,46, realizzate dalle Proponenti in eccedenza rispetto all'importo complessivo tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria (Euro 901.019,22) e secondaria (Euro 612.075,00) dovuti per gli interventi previsti (Euro 3.670.740,46 – 901.019,22 – 612.075,00) Euro 2.157.646,24

Allegato "a" allo Schema di Convenzione

- 7) valore delle superfici su cui verranno realizzati parcheggi eccedenti lo standard minimo e cedute gratuitamente al Comune (mq 4.303) Euro 322.725,00

- 8) valore delle superfici a verde cedute gratuitamente al Comune in eccedenza rispetto allo standard minimo (mq. 10.680) Euro 801.600,00

Totale **Euro** **9.640.262,03**

A DEDURRE

- 9) cessione alla Società P.E.I. (soggetto proponente) da parte del Comune di diritti edificatori residui pari a mq. 2584 di Su con destinazione CA/C Euro -500.000,00

- 10) concorso forfettario per finanziare la realizzazione degli standards pregressi e degli impianti sportivi **RISULTA** Euro -1.023.130,32

Totali Euro 8.117.131,71