

CONVENZIONE - P.I.R.U.E.A. "Vetri"

ai sensi dell'art. 4, 1 comma, lett. b)

della Legge Regionale del Veneto 1 giugno 1999, n. 23

Con la presente scrittura privata che le parti chiedono resti conservata a raccolta tra gli atti del notaio che ne autenticherà le firme, tra la società:

- COSIM COSTRUZIONI IMMOBILIARI S.P.A., con sede in Vicenza, Via dell'Economia n. 84, capitale sociale EURO 1.549.500, iscritta presso il Registro Imprese di Vicenza e codice fiscale n. 08531690157, partita Iva: 02106650241, rappresentata dal sig. Ingui Arch. Gaetano,

nella sua qualità di amministratore unico, giusta deliberazione dell'assemblea ordinaria dei Soci del 29/06/2002, d'ora in avanti indicata come "La Proponente" o "Parte proponente"

- da una parte -

ed il

- COMUNE DI VICENZA (Codice Fiscale 00516890241), Corso Palladio n. 98, (d'ora in avanti denominato anche "Comune") qui rappresentato a sensi e per gli effetti di cui all'art. 107 T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali di cui al D.Lgs. 267/2000 dalla signora Bressanello arch. Lorella

domiciliata per la carica ricoperta in Vicenza presso la sede comunale, nella sua qualità di Direttore del Dipartimento del Territorio del Comune stesso, a quanto infra espressamente facoltizzata in forza di delibera della Giunta Comunale in data 9 settembre 2002 n. 303, esecutiva a tutti gli effetti, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" ;

- dall'altra parte -

PREMESSO

- che con provvedimento n. 28 del 6 marzo 1989 il Consiglio Comunale di Vicenza aveva adottato un Piano di Ristrutturazione Urbanistica riguardante immobili in Vicenza, compresi tra Via Q. Sella e Via del Mercato Nuovo (d'ora in avanti, per brevità, anche "Piano di Ristrutturazione Urbanistica 'Vetri'");

- che con provvedimento in data 5 settembre 1989 n. 2494 la Giunta Comunale aveva approvato il Piano suddetto;

- che il Piano di Ristrutturazione Urbanistica era diviso in tre unità di intervento;

- che la convenzione per la unità di Intervento n. 1 (U.I. 1) ha formato oggetto della scrittura privata tra il Comune di Vicenza e la società "LIVE S.r.l." autenticata dal Notaio Enrico Mele di Vicenza in data 22 giugno 1990 n. 43651 di rep., registrata a Vicenza il 27 giugno 1990 al n. 1508 privati ed ivi trascritta il giorno 11 luglio 1990 ai nn. 8794 R.G. e 6352 R.P.;

- che la convenzione per la Unità di Intervento n. 3 (U.I. 3)

ha formato oggetto della scrittura privata tra il Comune di Vicenza e le società "A.L.T.O. S.r.l." e "COSMOS IMMOBILIARE S.r.l." autenticata dal Notaio Giuseppe Boschetti in data 13 luglio 1992 n. 98.807 di rep., registrata a Vicenza il 24 luglio 1992 al n. 1876 privati, trascritta a Vicenza il 05 agosto 1992 n. 12016 R.G. e 8685 R.P.;

- che la convenzione per la Unità di Intervento n. 2 (U.I. 2) ha formato oggetto della scrittura privata tra il Comune di Vicenza e la Società COSIM Costruzioni Immobiliari S.p.A. con sede in Vicenza, autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza in data 23 luglio 1996 Rep. n. 38567, registrata a Vicenza il 26 luglio 1996 al n. 1882 privati, trascritta a Vicenza il 29 luglio 1996 n. 11927 R.G. e n. 8739 R.p.;

- che con Delibera di Consiglio Comunale del 22 luglio 1994 n. 92 il Comune di Vicenza ha adottato una "Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G." con particolare riferimento all'art. 23 avente per oggetto la "Distribuzione delle destinazioni d'uso nell'ambito delle Zone funzionali;

- che la stessa Variante è stata approvata dalla Giunta Regionale del Veneto con Delibera del 9 luglio 1996 n. 3075;

- che con deliberazione del Commissario Straordinario del 19 ottobre 1998 n. 128 è stata approvata una variante al Piano di Ristrutturazione riguardante le Unità di Intervento 1 e 2 e lo schema di convenzione relativo;

- che in data 1 febbraio 1999 è stata sottoscritta la conseguente nuova convenzione urbanistica con atto n. 54.637 di Rep. Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza, per l'attuazione del Piano di Recupero, quale modificato dalla variante in tal modo approvata;

- che in particolare, con la sottoscrizione della suindicata convenzione e con l'approvazione dei relativi elaborati progettuali, avvenuta con delibera del commissario straordinario n. 128 del 19 ottobre 1998, si prevedeva la realizzazione, negli immobili così catastalmente censiti in Comune di Vicenza:

IN COMUNE DI VICENZA - N.C.T. - Foglio 45°

m.n. 1253	(ex 195/a)	di are	4.57	- ente urbano
m.n. 1254	(ex 195/b)	di are	25.69	- ente urbano
m.n. 1339	(ex 1255/a)	di are	54.00	- ente urbano
m.n. 1341	(ex 1255/c)	di are	37.93	- ente urbano
m.n. 1342	(ex 1255/d)	di are	1.44	- ente urbano
m.n. 1344	(ex 1255/f)	di are	1.12	- ente urbano
m.n. 1256	(ex 195/d)	di are	21.82	- ente urbano
m.n. 1257	(ex 195/e)	di are	0.13	- ente urbano
m.n. 1258	(ex 195/f)	di are	3.55	- ente urbano
m.n. 1345	(ex 1259/a)	di are	1.28	- ente urbano
m.n. 1346	(ex 1259/b)	di are	0.87	- ente urbano
m.n. 1260	(ex 195/h)	di are	1.75	- ente urbano
m.n. 1261	(ex 195/i)	di are	26.38	- ente urbano
m.n. 1262	(ex 195/l)	di are	0.96	- ente urbano

m.n. 1263 (ex 195/m) di are 1.20 - ente urbano
 m.n. 1264 (ex 195/n) di are 1.92 - ente urbano
 m.n. 1347 (ex 1265/a) di are 1.25 - ente urbano
 m.n. 1266 (ex 195/p) di are 3.00 - ente urbano
 m.n. 1267 (ex 195/q) di are 1.60 - ente urbano
 m.n. 1349 (ex 1349/a) di are 73.75 - ente urbano
 m.n. 1383 (ex 1349/c) di are 33.65 - ente urbano
 m.n. 596 (ex 596/a) di are 75.20 - ente urbano
 m.n. 1387 (ex 596/b) di are 1.56 - ente urbano
 m.n. 1382 (ex 1382/a) di are 46.19 - ente urbano
 m.n. 1354 di are 31.03 - ente urbano
 m.n. 1355 (ex 1343/) di are 0.27 - ente urbano
 m.n. 1389 (ex 1382/c) di are 0.21 - ente urbano
 m.n. 1352 di are 18.17 - ente urbano
 m.n. 1350 (ex 1277/a) di are 1.85 - ente urbano
 m.n. 1390 (ex 1352/b) di are 0.33 - ente urbano
 m.n. 1276 (ex 130/b) di are 0.50 - ente urbano

(già U.I.2 e U.I.1), di otto edifici (c.d. "Vetri 1", "Vetri 2", "Vetri 3", "Vetri 4", "Vetri 5", "Vetri 6", "Vetri 7", "Vetri 8") nonchè delle relative opere di urbanizzazioni primaria e secondaria;

- che più specificamente, con la sottoscrizione della suindicata convenzione e con l'approvazione dei relativi elaborati progettuali, si prevedeva la realizzazione, nell'area delimitata da Viale Crispi, Via del Mercato Nuovo, Via Zampieri e dal confine dell'immobile c.d. "Vetri 8" (U.I.2, Foglio 45, mappali 596 ex 596/a di mq. 5352; 1387 ex 596/b di mq 14, 1382 ex 1382/a di mq. 870), di un edificio (c.d. "Vetri 7") a destinazione commerciale-direzionale-residenziale per una superficie utile totale di mq. 5222, nonchè di 22 posti auto in superficie, oltre a mq. 2719 di parcheggi ad uso privato nell'interrato;

- che, in relazione alla superficie utile a destinazione commerciale-direzionale-residenziale (c.d. Vetri 7) nell'area come sopra delimitata, le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono state realizzate in parte nella ridetta area, in parte all'interno del più ampio perimetro della zona interessata dal Piano di Ristrutturazione;

- che la società Cosim Costruzioni Immobiliari S.p.A. ha predisposto gli elaborati progettuali per la realizzazione dell'edificio "Vetri 7", prevedendone la realizzazione nel corso del 2001;

- che il Comune di Vicenza, per il tramite dell'Assessore alla Mobilità, ha chiesto alla società Cosim Costruzioni Immobiliari S.p.A. di verificare la possibilità di arretrare verso sud-est il realizzando edificio "Vetri 7", per permettere al Comune la costruzione di una grande rotatoria nell'incrocio tra viale Crispi con via Luzzatti e via del Mercato Nuovo;

- che per addivenire al completamento dell'edificato nell'am-

bito delle unità di intervento n. 1 e n. 2 del Piano di Ri-strutturazione Urbanistica "Vetri" e per realizzare la ridet-ta rotatoria, la società Cosim Costruzioni Immobiliari S.p.A. ha studiato, predisposto e proposto al Comune un Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Am-bientale che ricomprende le aree nella disponibilità della società nonché le aree in proprietà o nella disponibilità del Comune che sono interessate dalla realizzazione dell'inter-vento viario;

- che anche su invito del Comune, la società Cosim Costruzio-ni Immobiliari S.p.A ha esteso l'analisi al più vasto ambito urbanistico (rappresentato dalle unità di intervento n. 1 e n. 2 del Piano di Ristrutturazione Urbanistica "Vetri") nel quale l'ambito di intervento del Programma integrato si viene a collocare;

- che la società Cosim Costruzioni Immobiliari S.p.A. (d'ora in avanti anche "la Proponente") ha quindi presentato un Pro-gramma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale (P.I.R.U.E.A. "Vetri") che, sulla base di uno stu-dio esteso a tutta la zona unità di intervento n. 1 e n. 2 del precedente Piano di Ristrutturazione Urbanistica "Vetri" (c.d. "Ambito urbanistico" del P.I.R.U.E.A. "Vetri"), indivi-dua all'interno di essa l'area interessata da un insieme coordinato di interventi di completamento e riqualificazione (c.d. "Ambito di intervento" del P.I.R.U.E.A. "Vetri").

- che in particolare la proposta di P.I.R.U.E.A. individua quale Ambito di Intervento, meglio indicato nella tav. 50/B, a) l'area delimitata da Viale Crispi, Via del Mercato Nuovo, Via Zampieri e dal confine dell'immobile c.d. "Vetri 8" (già U.I.2, Foglio 45, mappali n. 596 ex 596/a di mq 5352; n. 1387 ex 596/b di mq 14, n. 1382 ex 1382/a di mq. 870;

b) l'incrocio tra viale Crispi con via Luzzatti e via del Mercato Nuovo;

c) via Luzzatti;

- che la società Cosim Costruzioni Immobiliari S.p.A. e il Comune di Vicenza, come indicato negli elaborati 53 e 54, che trovasi depositati agli atti del Comune e meglio individuati nella delibera della Giunta Comunale in data 29 marzo 2003 n. 189 che, in copia conforme all'originale si allega al presen-te atto sotto la lettera "B" , sono proprietari in Vicenza o comunque hanno la disponibilità delle aree e degli immobili, specificati nel successivo art. 2, compresi nell'Ambito d'in-tervento;

- che il P.I.R.U.E.A. "Vetri" prevede, nell'Ambito di inter-vento, un incremento di superficie a destinazione direziona-le, commerciale, annonaria e produttiva, che va ad aggiunger-si alla già prevista edificazione a destinazione residenzia-le, direzionale, commerciale, annonaria e produttiva (cfr. tavv. 55, 56, 57 e 58) e la realizzazione di un intervento viario nella zona suindicata (meglio indicato nelle tavv. 68

e 69) che consiste nella realizzazione di una rotatoria all'incrocio tra Viale Crispi e Via del Mercato Nuovo, nella realizzazione di una pista ciclabile lungo Via Luzzatti;

- 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 il P.I.R.U.E.A. è costituito dai seguenti elaborati, predisposti congiuntamente dagli uffici tecnici comunali e dai professionisti incaricati dalla società Cosim Costruzioni Immobiliari S.p.A.:

Elenco elaborati:

50/A - Estratto di P.R.G. STATO DI FATTO con perimetrazione dell'Ambito Urbanistico del P.I.R.U.E.A. Vetri;

50/B - Estratto di P.R.G. STATO DI PROGETTO con perimetrazione dell'Ambito Urbanistico del P.I.R.U.E.A. Vetri;

EDIFICI PRIVATI

STATO DI FATTO

Elaborati progettuali

51 - Planimetria generale dell'Ambito Urbanistico del P.I.R.U.E.A. Vetri;

51A - Documentazione fotografica con coni visuali

52 - Destinazioni d'uso e standards - Costruzioni e manufatti esistenti;

PROGETTO

Elaborati progettuali

53 - Planimetria catastale delle aree ricadenti nell'Ambito Urbanistico del P.I.R.U.E.A. Vetri;

54 - Elenco delle aree in proprietà e/o in disponibilità;

55 - Destinazioni d'uso e standards - Individuazione dell'edificato e della nuova edificazione;

56 - Linee di massimo inviluppo;

57 - Profili;

58 - Planivolumetrico;

59 - Mobilità pedonale, viabilità e parcheggi;

60 - Aree da cedere al Comune e aree private con vincolo di destinazione;

65 - Norme tecniche di attuazione;

72 - Relazione giuridico-urbanistica;

Reti tecnologiche

61 - Fognature;

62 - Rete acqua - gas;

63 - Rete telefonica;

64 - Illuminazione pubblica;

INTERVENTO VIARIO

66 - Relazione tecnico-descrittiva dell'intervento;

STATO DI FATTO

Elaborati progettuali

67 - Planimetria generale e sezioni;

PROGETTO

Elaborati progettuali

68 - Planimetria generale e sezioni;

69 - Particolare rotatoria con segnaletica;

70 - Elenco prezzi;

71 - Computo metrico estimativo;

- che con delibera della Giunta Comunale n. 303 del 9 settembre 2002, come sopra allegata, il Comune di Vicenza, accertata la disponibilità delle aree e degli immobili rientranti nell'Ambito di intervento del programma integrato, la correttezza delle previsioni economico-finanziarie e verificata l'ammissibilità dell'intervento con riguardo all'interesse pubblico, ha adottato il P.I.R.U.E.A.;

- che a far data dal 9 settembre 2002 il programma integrato è stato depositato presso la segreteria del Comune di Vicenza per la durata di giorni dieci e dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante 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;

- che con delibera consiliare n.75 del 12 novembre 2002, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "C" , il Comune di Vicenza ha approvato il programma integrato;

- che in data 10 dicembre 2002 il programma integrato è stato depositato presso la segreteria del Comune e trasmesso alla Regione Veneto per l'approvazione;

- che con delibera n. 287 del 7 febbraio 2003 pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 27 del giorno 11 marzo 2003 l'Amministrazione regionale ha approvato il programma integrato;

- che il Comune con l'approvazione del P.I.R.U.E.A. e la sottoscrizione del presente atto, concede alla Proponente 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. nelle aree e negli immobili interessati da interventi attuativi diretti (c.d. "Ambito di Intervento" del P.I.R.U.E.A. "Vetri"; d'ora in avanti, per brevità, anche "P.I.R.U.E.A. Vetri" o "P.I.R.U.E.A.");

- che la Proponente ed il Comune, con la sottoscrizione della presente convenzione, intendono disciplinare gli impegni che vanno ad assumere per dare attuazione al programma integrato;

- che la presente convenzione modifica ed integra la convenzione in data 1 febbraio 1999, atto a rogito del Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza, n. 54.637 di Rep. registrata a Vicenza in data 5 febbraio 1999 al n. 125 Atti Privati ed ivi trascritta in data 8 febbraio 1999 ai n.ri 2598 R.G. e 1845 R.P., per la parte riguardante gli interventi da realizzarsi nella zona delimitata da Viale Crispi, Via del Mercato Nuovo,

Via Zampieri e dal confine dell'immobile c.d. "Vetri 8" (già U.I.2, Foglio 45, mappali 596 ex 596/a di mq 5352; n. 1387 ex 596/b di mq 14, 1382 ex 1382/a di mq. 870) di modo che la suindicata convenzione in data 1 febbraio 1999, atto a rogito del Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza, n. 54.637 di Rep. sopra citata, deve intendersi esistente e valida tra le parti per quanto non in contrasto con la presente convenzione;

- che a seguito dell'attuazione del P.I.R.U.E.A. Vetri l'edificabilità e la distribuzione dei diritti edificatori dei vari immobili nell'Ambito urbanistico, risulterà quella indicata nella tabella che si allega al presente atto sotto la lettera "D" , in considerazione delle varianti (incremento di superficie utile e nuova distribuzione delle destinazioni d'uso) introdotte dal P.I.R.U.E.A. nonchè in considerazione della verifica sulla corretta superficie territoriale dell'"Ambito Vetri", quale illustrata nella relazione al P.I.R.U.E.A.

Tutto ciò 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. La Proponente si obbliga a realizzare integralmente a propria cura e spese tutti i lavori, le opere e gli interventi previsti nell'Ambito di intervento del P.I.R.U.E.A. e precisamente:

- esecuzione di una rotatoria all'incrocio fra Viale Crispi e Via del Mercato Nuovo;
- esecuzione di una pista ciclabile lungo Via Luzzatti;
- edifici privati.

1.2. La Proponente si impegna a trasferire al Comune le aree meglio indicate nel successivo art. 3.

1.3 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.

1.4. La Proponente si riserva la facoltà di introdurre varianti non essenziali e di dettaglio agli interventi edilizi e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria senza che vi sia la necessità di apportare modifiche al presente accordo, salvo il rispetto dei parametri urbanistici e delle prescrizioni plano-volumetriche del P.I.R.U.E.A.

Articolo 2 - Disponibilità delle aree

2.1. La società COSIM Costruzioni Immobiliari S.p.A., come sopra rappresentata, 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:

IN COMUNE DI VICENZA - Foglio 45°

m.n. 596/porzione di are 53.52

m.n. 1387/porzione di are 0.14

m.n. 1382/porzione di are 8.70

2.2. Il Comune di Vicenza dichiara di essere proprietario oltre che dei sedimi stradali compresi nell'Ambito di intervento del P.I.R.U.E.A., anche delle porzioni di terreni Foglio 45, mm.nn. 1433 (ex 390/b) di are 0.05 e 1434 (ex 390/c) di are 0.05, giusta tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Vicenza il 7.5.2003 n. 4575 e comunque di avere la disponibilità anche della porzione di terreno di cui al Foglio 45°, m.n. 1432/porzione in corso di frazionamento di circa are 1.55, tutti interessati dalla realizzazione della rotatoria e della pista ciclabile.

Articolo 3 - Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Cessione di aree da parte della Proponente. Esecuzione di opere pubbliche a titolo gratuito

3.1. Le parti danno atto che la Proponente, come indicato nell'elaborato 55 ha già realizzato o comunque sta realizzando nell'ambito urbanistico del P.I.R.U.E.A., in forza della convenzione sottoscritta in data 1 febbraio 1999 con atto n. 54.637 Rep. Notaio Rizzi di Vicenza sopra citato, le opere di urbanizzazione primaria necessarie per gli edifici previsti nell'Ambito d'intervento, compreso l'incremento della superficie utile derivante dall'approvazione del P.I.R.U.E.A.

3.2. Le parti danno atto altresì che la Proponente, come indicato nel medesimo elaborato 55, ha già realizzato o comunque sta realizzando nell'ambito urbanistico del P.I.R.U.E.A., in forza della convenzione sottoscritta in data 1 febbraio 1999 con atto n. 54.637 Rep. Notaio Rizzi di Vicenza suddetto, tutte le opere di urbanizzazione secondaria che erano richieste per gli edifici previsti nell'Ambito d'intervento secondo la superficie utile stabilita nella precedente convenzione e negli elaborati progettuali alla stessa allegati. Le opere di urbanizzazione secondaria necessarie per l'incremento della superficie utile derivante dall'approvazione del P.I.R.U.E.A. saranno monetizzate così come previsto nel successivo art. 5.

3.3. La Proponente si impegna a cedere gratuitamente in proprietà al Comune, previa individuazione catastale, la porzione di terreno edificabile della superficie complessiva di circa mq. 375 destinato alla realizzazione della rotatoria e corsia di immissione.

3.4. La Proponente si impegna a corrispondere al Comune, entro un limite di EURO 30.000,00 (trentamila), le somme che l'Ente ha corrisposto o corrisponderà a terzi per l'acquisto della proprietà di aree per la realizzazione della rotatoria e della pista ciclabile.

3.5. Oltre a quanto sopra, la Proponente si impegna altresì ad eseguire, a propria cura e spese, le seguenti opere pubbliche, meglio identificate negli elaborati depositati agli atti del Comune e di cui alla delibera di Giunta Comunale in data 29 aprile 2003 n. 189 come sopra allegata;

- descrizione generale -

a) una rotatoria all'incrocio fra Viale Crispi e Via del Mercato Nuovo;

b) una pista ciclabile dello sviluppo di circa ml. 240 lungo Via Luzzatti.

- descrizione particolare -

a) rotatoria a doppia corsia con diametro esterno mt. 32, con aiuola centrale rialzata di diametro pari a 14 mt., delimitata da una corona circolare di larghezza pari a mt. 2, pavimentata a rustico; realizzazione di isole spartitraffico di entrata ed uscita, illuminate da 4 lampioni da mt. 11;

b) pista ciclabile larga mt. 2.50 a doppio senso di marcia per uno sviluppo di circa mt. 240,00 separata dalla corsia stradale da una aiuola rialzata da mt. 1.50; rimodulazione della sede stradale esistente; ricostruzione dell'impianto di illuminazione pubblica in Via Luzzatti e rifacimento dell'attuale manto stradale.

3.6. Gli elaborati 67, 68 e 69 individuano le aree oggetto di trasformazione nel modo sopra indicato. Le superfici potranno meglio essere precisate in sede attuativa sulla base di rilievi topografici e delle situazioni presenti nell'area senza che ciò costituisca variante al programma integrato.

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

3.8. Dette opere dovranno essere eseguite nel corso dei lavori di realizzazione degli edifici privati previsti dal P.I.R.U.E.A.

3.9. Stralciato.

3.10. Il Comune potrà richiedere alla Parte proponente di apportare eventuali modifiche alle opere di urbanizzazione, purchè esse si mantengano nei limiti di spesa complessivamente previsti dal piano economico e finanziario del P.I.R.U.E.A. In ogni caso la Proponente potrà rifiutare l'esecuzione delle modificazioni richieste quando risulti che interferiscano in modo rilevante con la realizzazione degli interventi previsti.

3.11. La Proponente si impegna 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.

3.12. Qualora, in conformità alle N.T.A. del P.I.R.U.E.A. sia prevista la realizzazione di costruzioni interrato 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 N.T.A. 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.

E' consentita, in conformità alle N.T.A. del P.I.R.U.E.A. l'edificazione fuori terra di porzioni di edifici su aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione o comunque da cedere al Comune in proprietà o in uso pubblico. Ove sia prevista l'edificazione fuori terra di porzioni di edifici su aree da cedere comunque in proprietà al Comune, i privati acquisiranno la titolarità della proprietà superficiaria a tempo indeterminato sulle costruzioni fuori terra, con ogni relativa servitù a favore dei loro immobili, rimanendo esclusi qualsiasi prezzo, indennizzo, tributo o tassa a favore dell'Amministrazione comunale.

Art. 4 Superficie Utile nell'Ambito Urbanistico del P.I.R.U.E.A.

4.1 Le parti danno atto che con l'approvazione del P.I.R.U.E.A. la superficie utile a destinazione commerciale, direzionale, annonaria e produttiva da realizzare nell'Ambito d'intervento del P.I.R.U.E.A. all'interno dell'area in precedenza compresa nelle U.I. 1 e 2 del Piano di Ristrutturazione Urbanistica "Vetri" viene aumentata di mq 2.000. A ciò si aggiunge, rispetto alle previsioni del Piano di Ristrutturazione Urbanistica "Vetri" per le U.I.1 e U.I.2, l'aumento, all'interno dell'Ambito urbanistico del P.I.R.U.E.A. "Vetri", di superficie utile quale risultante, in applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale $Ut=1mq/mq$ attualmente previsto dall'art. 29 delle N.T.A. del P.R.G., dalla rettifica dell'estensione della superficie territoriale dell'area ricompresa nell'Ambito "Vetri".

A seguito dell'attuazione del P.I.R.U.E.A. Vetri l'edificabilità e la distribuzione dei diritti edificatori dei vari immobili risulterà quale quella indicata nella tabella come sopra allegata sotto la lettera "D".

Articolo 5 - Piano finanziario delle opere; risorse finanziarie private; oneri di urbanizzazione

5.1. Le Parti danno atto che il piano economico-finanziario costituente l'elaborato "a" del P.I.R.U.E.A., che si allega al presente atto sotto la lettera "E" determina i costi relativi alle cessioni di aree e alla realizzazione di opere nell'ambito del programma integrato ed indica il vantaggio pub-

blico derivante dall'operazione.

5.2. Tutti gli oneri e i costi per l'attuazione del P.I.R.U.E.A. sono integralmente a carico della società Proponente.

5.3. Le opere di urbanizzazione primaria necessarie per gli edifici previsti nel settore d'intervento, compreso l'incremento della superficie utile derivante dall'approvazione del P.I.R.U.E.A., sono già state realizzate dalla proponente o comunque sono in corso di realizzazione da parte della stessa nell'ambito del P.I.R.U.E.A., in forza della convenzione sottoscritta in data 1 febbraio 1999 con atto n. 54.637 Rep. Notaio Rizzi di Vicenza sopra citata.

5.4. Nulla è dovuto pertanto dalla Proponente in quanto a fronte di un valore delle opere di urbanizzazione primaria di Lire 1.603.983.645 pari ad EURO 828.388,42 il costo tabellare è stato determinato, sempre con riferimento al Piano di Ri-strutturazione Vetri in Lire 811.665.464 pari ad EURO 419.190,23 e in Lire 37.580.630 pari ad EURO 19.408,78 il costo tabellare per gli incrementi di superficie utile previsti dal P.I.R.U.E.A. applicando i vigenti valori.

La loro somma Lire 811.665.464 + 37.580.630 è Lire 849.246.094 pari ad EURO 438.599,00 inferiore a Lire 1.603.983.645, valore ampiamente superiore ai minimi tabellari.

5.5. Tutte le opere di urbanizzazione secondaria che erano richieste per gli edifici previsti nell'Ambito d'intervento secondo la superficie utile stabilita nella precedente convenzione e negli elaborati progettuali alla stessa allegati sono già state realizzate dalla proponente o comunque sono in corso di realizzazione da parte della stessa nell'ambito del P.I.R.U.E.A. in forza della convenzione sottoscritta in data 1 febbraio 1999 con atto n. 54.637 Rep. Notaio Rizzi di Vicenza sopra citata.

5.6. Il Comune determina nella somma di EURO 23.403,30 l'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti dalla Proponente per l'incremento della superficie utile derivante dall'approvazione del P.I.R.U.E.A.

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

a) Oneri tabellari per le opere di urbanizzazione secondaria:

Euro/mq. 11,81 direzionale

Euro/mq. 9,84 commerciale

Totale tabellare opere di urbanizzazione secondaria: EURO 23.403,30

5.8. Detto importo sarà corrisposto dalla Proponente al Comune in fase di rilascio della concessione edilizia.

5.9. Rimane a carico della Proponente anche l'onere della quota-parte di contributo di concessione relativo al costo di costruzione, che verrà corrisposto al Comune nei termini previsti dalla normativa in materia.

5.10. Resta inteso tra le parti che il Comune, fermo quanto sopra, non dovrà alcun conguaglio o rimborso rispetto ai co-

sti delle opere.

5.11. Il vantaggio pubblico derivante dall'operazione, per la parte valutabile in termini economico-finanziari, ammonta ad EURO 461.856,66.

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, salva la possibilità di eventuali proroghe.

6.3. Eventuali varianti progettuali degli edifici privati richieste dalla Proponente 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.

Articolo 7 - Tempi di attuazione

7.1. La Proponente si obbliga a realizzare e completare le opere previste dal P.I.R.U.E.A. di cui al precedente art. 3.5, secondo il seguente programma temporale:

* Rotatoria all'incrocio fra Viale Crispi e Via del Mercato Nuovo: - La Proponente si impegna a presentare al Comune, per il rilascio della concessione, il progetto della rotatoria entro tre mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione; la Proponente si impegna ad iniziare l'esecuzione dei lavori per la realizzazione della rotatoria entro 6 mesi dalla data di rilascio della concessione e comunque dopo la formalizzazione della cessione al Comune della porzione di terreno (di circa mq. 375) di cui all'art. 3.3; la Proponente si impegna ad ultimare i sopracitati lavori entro 12 mesi dal loro inizio.

* Pista ciclabile lungo Via Luzzatti :- La Proponente si impegna a presentare al Comune, per il rilascio della concessione, il progetto della pista ciclabile entro tre mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione; la Proponente si impegna ad iniziare l'esecuzione dei lavori per la realizzazione della pista ciclabile entro 6 mesi dalla data di rilascio della concessione e ad ultimarle entro 12 mesi dal loro inizio.

7.2. La Proponente si impegna 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 da realiz-

zare. 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.

7.3. La Proponente si obbliga a trasferire gratuitamente in proprietà al Comune, fermo quanto previsto all'art.3.12, la porzione di terreno edificabile della superficie complessiva di circa mq. 375, prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione dell'opera. Dal momento del trasferimento della proprietà della ridetta area le relative spese di custodia, le spese di manutenzione e le spese di esercizio, con ogni conseguente responsabilità e onere, saranno a carico del Comune.

7.4 La proponente si impegna a corrispondere al Comune le somme di cui all'art.3.4 contestualmente alla formalizzazione, da parte del Comune, degli atti di acquisto delle aree necessarie per la realizzazione della rotatoria e della pista ciclabile.

Articolo 8 - Collaudo delle opere

8.1. La Proponente si impegna ad inviare al Comune la richiesta di procedere al collaudo delle opere di cui all'art. 3 entro 30 giorni dalla ultimazione dei lavori quale certificata a mezzo di verbale redatto in contraddittorio fra le Parti. Ove il Comune non si presenti alla redazione del verbale alla data indicata nella relativa richiesta della Proponente, 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 inoltrate dalla Proponente con lettera raccomandata.

8.3. Le spese del collaudo saranno a carico della Proponente. Il Comune si avvarrà per il collaudo di un tecnico nominato con delibera di Giunta comunale.

8.4 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 dalla Proponente.

8.5. La Proponente si impegna, 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.

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

8.7. 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 dalla Proponente 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.

8.8 Successivamente ai singoli collaudi positivi delle opere, 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 inviata dalla Proponente. 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.

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

Articolo 9 - Cessione delle opere.

9.1. 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 e/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.

Articolo 10 - Vigilanza

10.1. Il Comune avrà la facoltà di vigilare sull'attuazione del programma integrato. Nel caso di difformità, il Comune dovrà contestarle per iscritto alla Proponente diffidandola 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 della rotatoria e della pista ciclabile, la Proponente si impegna a consegnare al Comune, contestualmente alla stipula del presente atto, una polizza fideiussoria assicurativa o bancaria approvata dal Comune per un importo pari al 70% del valore stimato delle opere stradali e verde pubblico tenuto conto per la restante parte di garanzia della cessione gratuita del terreno e della somma a disposizione per l'acquisto delle aree.

11.2. La polizza sarà proporzionalmente svincolata dal Comune

in ragione dello stato di avanzamento dei lavori, a seguito di intervenuto collaudo parziale, fino alla misura massima dell'80%. Per la parte residua essa sarà automaticamente svincolata 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 15 (quindici) giorni dalla ricezione della relativa richiesta da parte della Proponente. La polizza sarà in ogni caso svincolata decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato.

11.3 L'intervenuto svincolo non libererà comunque la Proponente dalle garanzie dovute per legge dal costruttore.

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

11.5. Nel caso di ritardi nell'ultimazione della rotatoria e della pista ciclabile rispetto ai termini originari o, se del caso, prorogati-fissati nell'art. 7, non dovuti a caso fortuito o forza maggiore, la Proponente dovrà corrispondere al Comune una penale giornaliera pari all'uno per mille dell'importo della categoria di opere cui il ritardo si riferisce.

Articolo 12 - Controversie

12.1. 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 dalla Proponente ed 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.

Articolo 13 - Trasferimento di oneri

13.1. La Proponente, nel caso di alienazione di edifici privati in aree comprese nell'Ambito di intervento del P.I.R.U.E.A., si impegna a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con la presente convenzione.

13.2. Si impegna altresì a prevedere negli atti di trasferimento l'espressa assunzione da parte degli acquirenti degli impegni ed obblighi a realizzare e/o a completare la rotatoria e/o la pista ciclabile.

13.3. L'assunzione da parte degli acquirenti degli impegni ed obblighi in questione non libererà la Proponente, che rimarrà corresponsabile in solido del loro esatto adempimento, salvo espresso atto di svincolo da parte del Comune.

Articolo 14 - Elaborati del P.I.R.U.E.A.

14.1. Gli elaborati del P.I.R.U.E.A. che formano parte integrante della presente convenzione sono quelli depositati agli atti del Comune e meglio individuati nella delibera della

Giunta comunale in data 9 settembre 2002 n. 303 nonché della delibera di Giunta Comunale in data 29 aprile 2003 n. 189, che recepisce la delibera di Giunta Regionale n. 287 del 7 febbraio 2003, entrambe come sopra allegate rispettivamente sotto le lettere "A" e "B".

Articolo 15 - Altri adempimenti

15.1. Salvo quanto previsto al punto 15.2, tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico della Proponente, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

15.2. 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.

Articolo 16 - Convenzione 1 febbraio 1999 rep. n. 54.637

16.1. La presente convenzione modifica ed integra la convenzione di data 1 febbraio 1999, atto a rogito del Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza, n. 54.637 di Rep. più volte citata, per la parte riguardante gli interventi da realizzarsi nella zona delimitata da Viale Crispi, Via del Mercato Nuovo, Via Zampieri e dal confine dell'immobile c.d. "Vetri 8" ("settore di intervento" nel P.I.R.U.E.A. "Vetri", già U.I.2, Foglio 45, mappali 596 ex 596/a di mq 5352; n. 1387 ex 596/b di mq 14; 1382 ex 1382/a di mq. 870;

16.2 La convenzione in data 1 febbraio 1999, atto a rogito del Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza, n. 54.637 di Rep. sopra citata deve intendersi esistente e valida tra le parti per quanto non in contrasto con la presente convenzione.

Vicenza, 20 maggio 2003

F.to Ingui Gaetano

Bressanello Lorella

Repertorio n. 15263

Raccolta n. 6661

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto Dottor MARIO MISOMALO Notaio in Vicenza ed iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa, che l'atto che precede è stato firmato in calce, nonché a margine dei fogli che precedono e sugli allegati, in mia presenza dalle persone appresso indicate, di identità personale, veste e poteri, come in atto precisati, a me certi, previa loro concorde rinuncia, con il mio consenso, all'assistenza dei testi:

- Ingui arch. Gaetano,

- Bressanello arch. Lorella

domiciliata in Vicenza, corso Palladio n. 98, Direttore del Dipartimento del Territorio del Comune di Vicenza.

Vicenza, Contra Mure Pallamaio n. 4, venti maggio duemilatre.

F.to Mario Misomalo Notaio L.S.