

COMUNE DI VICENZA

N. di Racc.

N. di Rep.S.

CONVENZIONE

PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEGLI ACCORDI EX ART. 6 DELLA
LR 23/04/2004 N. 11

REPUBBLICA ITALIANA

In Vicenza, nella Residenza Municipale, addì del mese di 2014 .

Avanti a me, dott. Antonio Caporrino, nato a Monte San Giacomo (SA) il 10 giugno 1958, Segretario Generale del Comune di Vicenza, sono comparsi oggi:

- il Comune di Vicenza, con sede in Pal. Trissino a Vicenza, C.so A. Palladio n.98/a codice fiscale e partita I.V.A. 00516890241, legalmente rappresentato da, domiciliato per la carica in Vicenza, presso la Sede comunale, che interviene ed agisce nella sua qualità di, in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. del, che nel prosieguo del presente atto sarà denominato per brevità "Comune", e
- la società MARTE IMMOBILIARE s.r.l., con sede in contrà san Marco 52, Vicenza, codice fiscale e partita I.V.A. 02148280247, legalmente rappresentata dal dott. Gianfranco Dal Sasso, nato a Caracas (Venezuela) il 18 marzo 1952, Amministratore Unico, in seguito denominato "Soggetto attuatore".

PREMESSA GENERALE

- Il Comune di Vicenza è dotato di Piano di Assetto del Territorio, approvato il 26.8.'10 dalla Conferenza di Servizi di cui all'art. 15 comma 6 LR 11/04 e divenuto efficace il 15.12.'10, decorsi quindici giorni dalla pubblicazione nel BUR 88 del 30.11.'10 del provvedimento di approvazione e del relativo atto di ratifica della Giunta Regionale (DGRV 2558 del 2.11.'10);
- con atto P.G. 51501 del 25.07.'11 il Consiglio comunale ha preso atto, ai sensi dell'art. 18, comma 1, L.R. 11/04, del "Documento del Sindaco" propedeutico al Piano degli Interventi.
- con deliberazione 365 del 14.12.'11 la Giunta comunale ha approvato le Linee guida per la valutazione economica degli accordi pubblico-privati disciplinati dall'art. 6 della LR 11/04;
- con tale provvedimento la Giunta ha inoltre stabilito i criteri per la definizione della percentuale perequativa di plusvalenza da applicare alle proposte di accordo;
- con deliberazione n. 36 del 3 luglio 2012 il Consiglio comunale ha deliberato la verifica dell'interesse pubblico delle proposte di Accordo Pubblico-Privato di cui all'articolo 6 della LR 11/2004 pervenute, ha demandato ai competenti uffici comunali l'espletamento delle attività per il recepimento di detti accordi nel Piano degli Interventi e ha stabilito che gli "accordi e gli atti unilaterali d'obbligo dovranno essere obbligatoriamente integrati con una specifica disposizione che impegni il proponente a sottoscrivere gli impegni assunti entro e non oltre 90 giorni dall'efficacia del Piano degli Interventi; il mancato adempimento di questa disposizione vedrà decadere l'accordo di programma e il Piano degli Interventi assumerà una diversa previsione urbanistica";
- con deliberazione del Consiglio comunale di Vicenza 50 del 23-24 ottobre 2012 è stato adottato il Piano degli Interventi e contestualmente sono stati recepiti gli accordi ex art. 6 della LR 11/04;
- con deliberazione del Consiglio comunale 10 del 7 febbraio 2013 è stato approvato il Piano degli Interventi del Comune di Vicenza;
- il Piano degli interventi è diventato efficace il 24 marzo 2013;

- con deliberazione del Consiglio Comunale 24 del 10 giugno 2014 è stata approvata la Scheda n.10.2 (aggiornamento gennaio 2014) di cui all'Elaborato 5 "Fascicolo Schede Urbanistiche" del Piano degli Interventi, riguardante l'accordo denominato "Riva Astichello", divenuto efficace il 3 luglio 2014;
- il Piano degli Interventi così approvato ha confermato gli ambiti degli accordi con soggetti privati ex art. 6 della LR 11/2004, diretti a recepire nella disciplina della pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- detti accordi, recepiti mediante singole schede norma contenute nel repertorio normativo allegato alle N.T.O., con il provvedimento di approvazione del Piano degli Interventi, costituiscono espressione della valutazione dell'Amministrazione in merito alle proposte di accordo pervenute e valutate dal Consiglio Comunale nella seduta del 3.07.2012 con deliberazione n.36;
- al fine di salvaguardare l'interesse pubblico sotteso agli accordi di cui sopra, la Superficie utile o la volumetria complessivamente attribuiti e indicati in ognuna delle schede di cui al punto precedente devono intendersi come valori massimi e le aree a servizi, nonché i benefici pubblici previsti negli accordi, come valori minimi inderogabili;
- per quanto non espressamente indicato nella presente convenzione valgono le disposizioni delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;
- il PI ha stabilito che entro 90 giorni dalla data di efficacia del Piano degli Interventi, le schede norma di cui ai precedenti punti dovranno essere oggetto di convenzione attuativa. In mancanza, l'accordo ex art. 6 della LR 11/04 e le previsioni urbanistiche operative di trasformazione dell'immobile oggetto dell'accordo medesimo così come approvate dal Consiglio Comunale con scheda, decadranno, e all'ambito saranno applicabili le norme e le previsioni urbanistiche del PI;
- con la stessa deliberazione è stato approvato lo schema di convenzione per l'attuazione degli interventi previsti negli accordi;
- in attuazione alla disposizione approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione Consigliare n. 36 del 3.7.'12, e confermata in sede di approvazione del Piano degli Interventi, il 23.4.2013, entro 90 giorni dall'efficacia del P.I. come modificato con deliberazione C.C. 24 del 10.6.2014 il Soggetto attuatore ha presentato la proposta di convenzione per l'attuazione degli interventi dell'accordo denominato "Riva Astichello" e disciplinato nel Piano degli Interventi con la scheda n. 10.

Tutto ciò premesso, ritenuto formar parte integrante e sostanziale del presente atto, detti Signori componenti, della cui identità personale sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

art. 1 – Valore della premessa ed oggetto.

1. La premessa, gli atti e le disposizioni in essa richiamati unitamente alla documentazione relativa al progetto "Riva Astichello" approvata con deliberazione Consigliare n. 36 del 3.7.'12 e al Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio comunale 10 del 7 febbraio 2013 e deliberazione del Consiglio Comunale 24 del 10 giugno 2014 costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati e conosciuti dalle parti.
2. I firmatari della presente Convenzione si impegnano a contribuire, ognuno per quanto di competenza, alla realizzazione degli obiettivi di interesse pubblico indicati dal Piano degli Interventi, secondo gli impegni a ciascuno di essi attribuiti.

art. 2 – Soggetto attuatore

1. Il Soggetto attuatore è la società Marte Immobiliare s.r.l. e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche parziale, i quali risponderanno in solido degli obblighi della presente Convenzione.

art. 3 – Garanzia relativa ai titoli di proprietà

1. Il Soggetto attuatore garantisce che i beni sotto descritti sono di sua piena proprietà e disponibilità, liberi da vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e da diritti di godimento e di prelazione a favore di terzi.

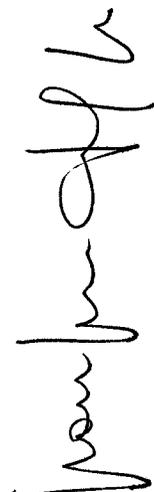
art. 4 – Oggetto della Convenzione

1. Questa convenzione regola le modalità attuative ed i contenuti del Permesso di costruire convenzionato che interessa un'area con una superficie territoriale St complessiva di 24.815 mq circa, catastalmente individuata al NCT in Comune di Vicenza, foglio 72, mappali 112, 2221 (superficie catastale 24.815 mq) di proprietà della società Marte Immobiliare srl.
2. Gli interventi sono disciplinati dalla scheda 10 "Riva Astichello" del PI che prevede i seguenti parametri urbanistici:

superficie fondiaria	4.150 mq
superficie utile massima	3.600 mq
s.u. destinazione d'uso residenziale	3.210 mq
s.u. destinazioni d'uso residenziale convenzionata	390 mq
altezza massima	17,00 m
aree a standard in cessione:	20.665 mq
delle quali, a verde pubblico di standard realizzato:	1.186 mq
delle quali, a parcheggi di standard realizzati:	811 mq
aree eccedenti gli standard destinate a parco e relativi servizi realizzate e cedute:	16.838 mq
aree eccedenti gli standard destinate ad attività socio-sanitarie cedute:	1.830 mq
area di proprietà comunale da sistemare a verde attrezzato (opera fuori ambito PUA)	13.355 mq

L'intervento è inoltre subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la realizzazione delle nuove costruzioni dovrà avvenire secondo le prescrizioni del Genio Civile P.G. 35927 del 24.5.'11, in base al quale la quota d'imposta degli edifici dovrà essere a +0.67 m rispetto alla quota 0.00 m di progetto, corrispondente all'altimetria di via Monte Asolone pari a +34,58 m s.l.m. .
 - preso atto che l'intervento ricade nella fattispecie di cui all'art. 11 comma 2 delle NTA del PAI in quanto l'ambito di progetto era già inserito nel PAT, lo stesso dovrà rispettare le prescrizioni che gli Enti competenti elaboreranno alla luce delle disposizioni contenute nel Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione redatto dall'Autorità di Bacino Alto Adriatico e in particolare quanto prescritto dal Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste – Sezione Bacino Idrografico Brenta-Bacchiglione Sezione di Vicenza nel parere Protocollo N. 438907 del 20 ottobre 2014.
3. Con la presente Convenzione si intende attuare le funzioni urbanistiche dell'area oggetto di accordo ex art. 6 LR 11/04 in coerenza con quanto richiesto dal Soggetto attuatore ed in osservanza alle esigenze di tutela dell'interesse pubblico del Comune.

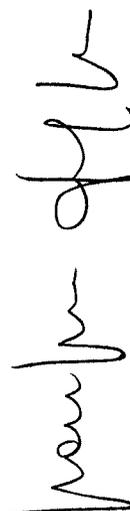


Le parti come sopra costituite convengono fin d'ora che il provvedimento di approvazione del IED convenzionato può modificare il PI, senza che sia necessaria l'approvazione di una variante, secondo i seguenti criteri e limiti:

- a. eventuale adeguamento del perimetro dell'ambito d'intervento previsto dal PI al rilievo topografico delle aree, nel rispetto comunque della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi come stimate nell'elaborato Valutazione economica degli accordi presentato in data 22.5.2012 con P.G. 36206/12 ad integrazione della proposta di accordo;
- b. definizione esecutiva di infrastrutture e attrezzature pubbliche, nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi come stimate nell'elaborato indicato al punto "a" precedente.

art. 5 – Oneri ed obblighi del Soggetto attuatore

1. In attuazione degli impegni assunti nell'accordo ex art. 6 della LR 11/04 denominato "Riva Astichello", P.G. 73.880 del 31.10.2012, il Soggetto attuatore s'impegna a:
 - a. Richiedere il titolo abilitativo edilizio convenzionato sia per le opere di urbanizzazione che per l'intervento residenziale entro il 3.7.2019 (cinque anni dall'efficacia della scheda allegata al Piano degli Interventi);
 - b. cedere gratuitamente, libera da preesistenze e servitù attive e passive, al Comune di Vicenza entro 6 mesi dal ricevimento della richiesta l'area di circa 1.830 mq in fregio a via Pforzheim destinata ad attività socio sanitarie, previo frazionamento catastale, salvo diverso termine concordato con il Comune;
 - c. cedere gratuitamente, libera da preesistenze e servitù attive e passive, al Comune di Vicenza entro 6 mesi dal ricevimento della richiesta l'area di circa 320 mq in fregio alla proprietà ing. Andrea Stella, previo frazionamento catastale;
 - d. In seguito alle analisi effettuate ed alle conclusioni di cui alla presa d'atto del Direttore del Settore Ambiente Tutela del territorio e Igiene prot. 5303.69 del 21.1.2013 circa l'assenza di sostanze inquinanti, la non pericolosità del materiale di riporto presente nell'area e la possibilità di mantenerlo e reimpiegarlo sul posto, il Soggetto Attuatore s'impegna alla presentazione del "programma di smaltimento" dei rifiuti di grosse dimensioni presenti nell'area contestualmente alla presentazione del progetto esecutivo del parco;
 - e. a realizzare 390 mq di Su da destinare a Edilizia Residenziale Sociale Convenzionata, secondo modalità da definire in fase di autorizzazione edilizia;
 - f. realizzare la sistemazione a parco dell'area di proprietà del Comune di Vicenza esterna all'ambito del PUA catastalmente identificata al foglio 73, mappali 650 e 657 secondo il progetto preliminare approvato con delibera del C.C. 36 del 3.7.2012 e secondo quanto sarà disciplinato dagli elaborati e dalla convenzione attuativa del titolo abilitativo edilizio. Detta sistemazione non comprende alcun intervento di bonifica dei suoli da qualsivoglia materiale di riporto inquinante o meno, che rimane a carico della proprietà dell'area: inoltre, i tempi delle eventuali opere di bonifica, e l'eventuale conseguente ritardo nell'intervento di sistemazione a parco della proprietà comunale, non potranno essere motivo ostativo per la concessione dei titoli abitativi una volta completato l'intervento residenziale privato, né giustificheranno il prolungamento delle garanzie fideiussorie.
2. Al fine di assicurare la sostenibilità urbanistica ed edilizia dell'intervento e la necessaria dotazione di servizi, il Soggetto attuatore si impegna inoltre :



- a. a progettare ed attuare l'intervento edificatorio proposto ed approvato dal Comune prevedendo la progettazione, la realizzazione, e la cessione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria correlate al carico urbanistico indotto dall'intervento, come indicate nella documentazione approvata con deliberazione del C.C. 36 del 3.7.2012. Il Comune consente la progettazione e l'esecuzione delle opere pubbliche extra ambito da parte del Soggetto Attuatore dell'intervento sotto la vigilanza del Comune secondo il progetto definitivo approvato con delibera del C.C. 36 del 3.7.2012 e la cui esecuzione sarà disciplinata con le medesime modalità e garanzie che saranno stabilite per le opere di urbanizzazione.
- b. a progettare ed attuare l'intervento edificatorio proposto nel rispetto dei pareri espressi dai settori comunali in fase di recepimento nel PI delle proposte di accordo pervenute:
- PGN 4257/12, Direttore Settore Ambiente e Tutela del Territorio e Igiene – Urbanistica, parere con precisazioni,
 - PGN 9561/12 Settore Servizi legali, contratti e patrimonio, favorevole
 - PGn 17922/12 del 13.03.2012 Settore Mobilità e Trasporti, parere favorevole con osservazioni prescrizioni
 - Pgn 20145/12 Settore Servizi sociali e Abitativi, parere negativo sul valore degli alloggi a Edilizia Convenzionata
 - PGn 22068/12 del 27.03.12 Settore Infrastrutture, gestione urbana e protezione civile, parere con precisazioni.

Il titolo abilitativo edilizio procederà con l'esatta definizione delle opere.

art. 6—Impegni del Comune di Vicenza

Il Comune di Vicenza s'impegna:

1. ad attivare e concludere, secondo i principi desumibili dalla legge 241/90 e dalle leggi speciali che disciplinano le singole fattispecie, le necessarie procedure amministrative conseguenti all'attuazione della presente convenzione;
2. a concedere lo scomputo del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate dal Soggetto Attuatore per l'importo desunto dai computi allegati alla richiesta di D.I.A./Permesso di costruire, fino al totale ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
3. a concedere la realizzazione del bacino di laminazione per le acque piovane raccolte nell'area privata all'interno dell'area del parco destinata ad essere ceduta al Comune, anche in conformità all'art. 19, comma 5 del NTO del PI, fermo restando che ogni onere per la realizzazione, gestione e manutenzione idraulica del bacino e delle opere di adduzione e scarico saranno a carico degli utilizzatori del Bacino stesso.

art. 7 – Ulteriori impegni

1. Le condizioni qui elencate costituiscono elemento essenziale per la realizzazione dell'intervento e dovranno essere citate nell'atto unilaterale d'obbligo da allegare alla richiesta di permesso di costruire nel caso di accordi da attuare mediante IED.
2. L'attuazione degli interventi avverrà mediante presentazione, entro il termine di cui al precedente art. 5, dell'istanza di approvazione del titolo abilitativo edilizio comprendente il progetto definitivo delle opere private e delle opere di urbanizzazione.
3. All'istanza di cui sopra dovrà essere allegata questa convenzione che, in attuazione degli obblighi assunti con il presente accordo, dovrà essere integrata con:

- a. l'impegno a realizzare gli interventi previsti e le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria espressamente descritte sulla base di progetti definitivi e computi metrici;
 - b. l'impegno a cedere al Comune le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare ai sensi del precedente punto 1, cedute nei tempi e le modalità indicate dall'art. 2, comma a, dell'accordo approvato con del. C.C. 36/12, scomputando il loro costo fino all'ammontare della quota di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione e fermo restando il pagamento della quota relativa al costo di costruzione;
 - c. i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione della quota di edilizia convenzionata;
 - d. i termini per la costruzione e la cessione delle opere previste, con riferimento alle prescrizioni dall'art. 2, comma a, dell'accordo approvato con del. C.C. 36/12, nonché le eventuali modalità di controllo circa l'attuazione delle stesse;
 - e. le sanzioni convenzionali e le eventuali garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dall'atto unilaterale d'obbligo.
4. L'attuazione dell'accordo potrà avvenire anche per stralci funzionali, purché le opere di urbanizzazione funzionali ad ogni singolo stralcio siano previste ed evidenziate nel progetto allegato al titolo abilitativo edilizio e regolarmente collaudate prima della richiesta del certificato di agibilità dell'immobile cui sono pertinenti.

art. 8 – Rapporti con i terzi

1. L'accordo, per quanto noto alle parti contraenti, non apporta pregiudizio ai diritti di terzi.

art. 9 – Recesso e decadenza

1. Per sopravvenute esigenze pubbliche, incidenti nei contenuti urbanistici dell'accordo, il Comune può recedere unilateralmente dall'accordo impegnandosi a procedere ad una compensazione o indennizzo nei confronti del privato ovvero ad una revisione dei contenuti di cui all'accordo.
2. Il presente accordo resterà risolto per rifiuto o inottemperanza del soggetto attuatore degli obblighi assunti agli artt. 5 e 7.
3. Nelle ipotesi di cui sopra, fino all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica, si applicano le disposizioni del PI regolativo.

art. 10 – Allegati

I seguenti documenti, cui espressamente si rinvia, ancorché non materialmente allegati al presente atto ne formano parte integrante e sostanziale:

- R1 Presentazione e proposta progettuale (agg. 15.5.2012)
- R2 Progetto del parco
- R3 Analisi vegetazionale con indicazioni progettuali
- R8 Computo metrico estimativo delle opere di pubblico interesse (agg. maggio 2012)
- R9 Verifica economica secondo linee guida REAG (agg. 15.5.2012)
- R10 Attestazione di proprietà
- Studio di compatibilità idraulica – relazione d'invarianza idraulica
- Screening d'incidenza ambientale
- T1 – Planimetria generale dello stato di fatto
- T2 – Planimetria generale di progetto
- T3 – Profili dello stato attuale e di progetto

Handwritten signature

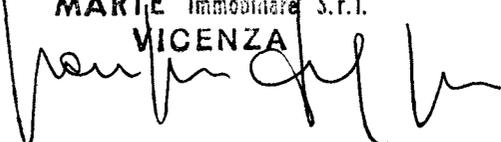
- T4 – Planimetria generale del parco
- T5 – Dettaglio zona delle residenze e d'accesso al parco
- T6 – Estratti della cartografia urbanistica e dimostrazione standards
- T7 – Trasposizione dei vincoli
- T8 – Regole edificatorie per l'area privata
- T9 – Planimetria della zona di parcheggio e accesso al parco
- Dichiarazione sulla qualità dei suoli e delle acque
- Accordo ex art. 6 L.R. 11/04 allegato al PI e siglato l'11.10.2012

Art. 11 - Spese contrattuali

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti la presente Convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore.

Ai fini fiscali e repertoriali al presente atto viene attribuito il valore di € (euro).

Del presente atto, dattiloscritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia, su sette fogli di cui occupa sei facciate e parte della settima facciata, ho dato lettura a chiara ed intelligibile voce ai Signori comparenti i quali lo approvano ed insieme a me lo sottoscrivono in questo foglio ed a margine degli altri fogli.

MARTE Immobiliare S.r.l.
VICENZA


Vicente 16.03.2016