



*Dott. Giovanni Rizzi*

NOTAIO

Repertorio Nr. 110.290

Raccolta Nr. 19.347

***CONVENZIONE URBANISTICA***

Stipula in data 7 Gennaio 2010

*Parti*

***“COMUNE DI VICENZA”***

***“SVILUPPO COTOROSSO S.P.A.” con sede a Vicenza***

*Che si rilascia per la Soc. “SVILUPPO COTOROSSO S.P.A.”*

*P.za Matteotti, 31 36100 Vicenza*

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 696  
Registro particolare n. 548  
Presentazione n. 3 del 12/01/2010

Pag. 1 - segue

### Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 203,00		
	Imposta ipotecaria	€ 168,00	Imposta di bollo	-
	Tassa ipotecaria	€ 35,00	Sanzioni amministrative	-

#### Eseguita la formalità.

Somma pagata € 203,00 (Duecentotre/00)  
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 668  
Protocollo di richiesta VI 3541/2 del 2010



Il Conservatore  
Luigia Cavedon - Cons. Delegato

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO		
Data	07/01/2010	Numero di repertorio	110290/19347
Notaio	RIZZI GIOVANNI	Codice fiscale	RZZ GNN 58E14 L840 O
Sede	VICENZA (VI)		

#### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 117 CONVENZIONE EDILIZIA  
Voltura catastale automatica NO

#### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali 2                      Soggetti a favore 1                      Soggetti contro 2

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune	L840 - VICENZA (VI)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	13 Particella	1	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	35 are 78 centiare
Immobile n. 2				
Comune	L840 - VICENZA (VI)			

**Nota di trascrizione**

 Registro generale n. 696  
 Registro particolare n. 548  
 Presentazione n. 3 del 12/01/2010

Pag. 2 - segue

Catasto	TERRENI				
Foglio	13 Particella	11	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	25 are 19 centiare	
Immobile n.	3				
Comune	L840 - VICENZA (VI)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	13 Particella	17	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	59 are 70 centiare	
Immobile n.	4				
Comune	L840 - VICENZA (VI)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	13 Particella	23	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	7 are 37 centiare	
Immobile n.	5				
Comune	L840 - VICENZA (VI)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	13 Particella	566	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	29 are 56 centiare	
Immobile n.	6				
Comune	L840 - VICENZA (VI)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	13 Particella	567	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	2 are 9 centiare	
Immobile n.	7				
Comune	L840 - VICENZA (VI)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	13 Particella	568	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	23 are	
Immobile n.	8				
Comune	L840 - VICENZA (VI)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	13 Particella	625	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	8 are 40 centiare	
Immobile n.	9				
Comune	L840 - VICENZA (VI)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	34 Particella	7	Subalterno	-	
Natura	EU - ENTE URBANO		Consistenza	1 ettari 35 are 90 centiare	
Immobile n.	10				
Comune	L840 - VICENZA (VI)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	34 Particella	12	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	36 are	
Immobile n.	11				
Comune	L840 - VICENZA (VI)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	34 Particella	212	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	54 are 75 centiare	
Immobile n.	12				
Comune	L840 - VICENZA (VI)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	34 Particella	835	Subalterno	-	
Natura	EU - ENTE URBANO		Consistenza	10 are 61 centiare	

## Nota di trascrizione

 Registro generale n. 696  
 Registro particolare n. 548  
 Presentazione n. 3 del 12/01/2010

Pag. 3 - segue

<b>Immobile n. 13</b>					
Comune	L840 - VICENZA (VI)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	13	Particella	592	Subalterno	-
Natura	T	TERRENO		Consistenza	7 are 6 centiare
<b>Immobile n. 14</b>					
Comune	L840 - VICENZA (VI)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	13	Particella	593	Subalterno	-
Natura	T	TERRENO		Consistenza	6 are 82 centiare
<b>Immobile n. 15</b>					
Comune	L840 - VICENZA (VI)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	13	Particella	594	Subalterno	-
Natura	T	TERRENO		Consistenza	3 are 56 centiare
<b>Immobile n. 16</b>					
Comune	L840 - VICENZA (VI)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	13	Particella	596	Subalterno	-
Natura	T	TERRENO		Consistenza	16 are 45 centiare
<b>Immobile n. 17</b>					
Comune	L840 - VICENZA (VI)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	13	Particella	597	Subalterno	-
Natura	T	TERRENO		Consistenza	12 are 79 centiare
<b>Immobile n. 18</b>					
Comune	L840 - VICENZA (VI)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	13	Particella	598	Subalterno	-
Natura	T	TERRENO		Consistenza	18 are 90 centiare
<b>Immobile n. 19</b>					
Comune	L840 - VICENZA (VI)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	13	Particella	599	Subalterno	-
Natura	T	TERRENO		Consistenza	1 are 87 centiare
<b>Immobile n. 20</b>					
Comune	L840 - VICENZA (VI)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	13	Particella	600	Subalterno	-
Natura	T	TERRENO		Consistenza	1 are
<b>Immobile n. 21</b>					
Comune	L840 - VICENZA (VI)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	13	Particella	601	Subalterno	-
Natura	T	TERRENO		Consistenza	2 are 23 centiare
<b>Unità negoziale n. 2</b>					
<b>Immobile n. 1</b>					
Comune	L840 - VICENZA (VI)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	13	Particella	2	Subalterno	-
Natura	EU	ENTE URBANO		Consistenza	38 are 68 centiare



## Nota di trascrizione

Registro generale n. 696  
Registro particolare n. 548  
Presentazione n. 3 del 12/01/2010

Pag. 4 - segue

<b>Immobile n. 2</b>					
Comune	L840 - VICENZA (VI)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	13	Particella	5	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	60 are 20 centiare
<b>Immobile n. 3</b>					
Comune	L840 - VICENZA (VI)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	13	Particella	6	Subalterno	-
Natura	R - FABBRICATO RURALE			Consistenza	13 are 39 centiare
<b>Immobile n. 4</b>					
Comune	L840 - VICENZA (VI)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	13	Particella	9	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	5 are
<b>Immobile n. 5</b>					
Comune	L840 - VICENZA (VI)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	13	Particella	12	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	5 are 13 centiare
<b>Immobile n. 6</b>					
Comune	L840 - VICENZA (VI)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	13	Particella	13	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	3 are 3 centiare
<b>Immobile n. 7</b>					
Comune	L840 - VICENZA (VI)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	13	Particella	133	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	11 are 8 centiare
<b>Immobile n. 8</b>					
Comune	L840 - VICENZA (VI)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	13	Particella	573	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	7 are 10 centiare
<b>Immobile n. 9</b>					
Comune	L840 - VICENZA (VI)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	13	Particella	574	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	11 are 96 centiare
<b>Immobile n. 10</b>					
Comune	L840 - VICENZA (VI)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	13	Particella	575	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	43 are 46 centiare
<b>Immobile n. 11</b>					
Comune	L840 - VICENZA (VI)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	13	Particella	578	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	7 are 20 centiare
<b>Immobile n. 12</b>					
Comune	L840 - VICENZA (VI)				
Catasto	TERRENI				

## Nota di trascrizione

 Registro generale n. 696  
 Registro particolare n. 548  
 Presentazione n. 3 del 12/01/2010

Pag. 5 - segue

	Foglio	13	Particella	604	Subalterno	-
	Natura		EU - ENTE URBANO		Consistenza	1 are 40 centiare
Immobile n. 13	Comune		L840 - VICENZA (VI)			
	Catasto		TERRENI			
	Foglio	13	Particella	624	Subalterno	-
	Natura		T - TERRENO		Consistenza	3 are 40 centiare
Immobile n. 14	Comune		L840 - VICENZA (VI)			
	Catasto		TERRENI			
	Foglio	13	Particella	648	Subalterno	-
	Natura		T - TERRENO		Consistenza	98 centiare
Immobile n. 15	Comune		L840 - VICENZA (VI)			
	Catasto		TERRENI			
	Foglio	13	Particella	650	Subalterno	-
	Natura		T - TERRENO		Consistenza	77 centiare
Immobile n. 16	Comune		L840 - VICENZA (VI)			
	Catasto		TERRENI			
	Foglio	13	Particella	861	Subalterno	-
	Natura		T - TERRENO		Consistenza	10 are 90 centiare
Immobile n. 17	Comune		L840 - VICENZA (VI)			
	Catasto		TERRENI			
	Foglio	13	Particella	862	Subalterno	-
	Natura		T - TERRENO		Consistenza	1 are 80 centiare
Immobile n. 18	Comune		L840 - VICENZA (VI)			
	Catasto		TERRENI			
	Foglio	13	Particella	902	Subalterno	-
	Natura		T - TERRENO		Consistenza	23 are 76 centiare
Immobile n. 19	Comune		L840 - VICENZA (VI)			
	Catasto		TERRENI			
	Foglio	13	Particella	903	Subalterno	-
	Natura		T - TERRENO		Consistenza	5 are 12 centiare
Immobile n. 20	Comune		L840 - VICENZA (VI)			
	Catasto		TERRENI			
	Foglio	34	Particella	22	Subalterno	-
	Natura		EU - ENTE URBANO		Consistenza	98 are 87 centiare
Immobile n. 21	Comune		L840 - VICENZA (VI)			
	Catasto		TERRENI			
	Foglio	34	Particella	834	Subalterno	-
	Natura		EU - ENTE URBANO		Consistenza	1 ettari 78 are 99 centiare

---

### Sezione C - Soggetti

---

#### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale COMUNE DI VICENZA  
Sede VICENZA (VI)  
Codice fiscale 00516830241  
Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

#### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Denominazione o ragione sociale COMUNE DI VICENZA  
Sede VICENZA (VI)  
Codice fiscale 00516830241  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO  
Denominazione o ragione sociale SVILUPPO COTOROSSO S.P.A.  
Sede VICENZA (VI)  
Codice fiscale 03192930240  
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

---

### Sezione D - Ulteriori informazioni

---

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

N. 110.290 di repertorio

N. 19.347 di raccolta

**CONVENZIONE URBANISTICA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladieci in questo giorno sette del mese di gennaio  
7 gennaio 2010

In Vicenza nel mio studio in Piazza Matteotti n. 31.

Avanti a me dr. GIOVANNI RIZZI, NOTAIO in Vicenza, ed iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa, sono comparse le parti infradescritte:

**COMUNE DI VICENZA** codice fiscale: 00516830241, qui rappresentato, a sensi dell'art. 107 del Dec. Lgs. 267/2000 (T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali) dal signor **BORTOLI arch. ANTONIO**, nato a Venezia il 22 febbraio 1953, dirigente comunale, nella sua qualità di Direttore del Dipartimento Territorio del Comune stesso, che agisce in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale n. 77 del 26 novembre 2009, divenuta esecutiva a sensi di legge, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto *sub "A"*.

**"SVILUPPO COTOROSSÌ S.P.A."**, con sede in Vicenza, Viale dell'Industria, n. 42, capitale sociale interamente versato €. 5.000.000,00, iscritta al *Registro Imprese della Provincia di Vicenza, numero di iscrizione e codice fiscale : 03192930240*, ed iscritta inoltre al REA della Provincia di Vicenza al n. VI-306103, qui rappresentata dal sig. **DOSA PAOLO**, nato a Vicenza il 5 dicembre 1963, domiciliato per la carica ricoperta presso la sede sociale, nella sua veste di Amministratore delegato e legale rappresentante investito dei necessari poteri in forza di delega di cui alla delibera del Consiglio di Amministrazione in data 23 settembre 2008 iscritta presso il Registro delle Imprese della Provincia di Vicenza in data 14 ottobre 2008 al n. 50089/2008.

I costituiti, dell'identità personale dei quali io Notaio sono certo, avendone i requisiti di legge, mi dichiarano di non volere richiedere la presenza dei testimoni; dopodichè mi richiedono di ricevere il presente atto pubblico per far constare quanto segue

**PREMESSO**

1) che con delibera della Giunta Regionale del Veneto n.857 del 26 marzo 2004 pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 42 del 20 aprile 2004 l'Amministrazione regionale ha approvato, con modifiche d'ufficio ai sensi dell'art.45 della L.R.61/85 e successive modifiche ed integrazioni, il Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale denominato "P.I.R.U.E.A. COTOROSSÌ" (di seguito "P.I.R.U.E.A.");

2) che la Giunta Comunale con delibera n. 223 del 30 giugno 2004 ha dato atto che il P.I.R.U.E.A. è conseguentemente così costituito:

- dagli elaborati già allegati alla delibera di Giunta Comunale n.139 del 28 Marzo 2003 di seguito elencati:

Tavola 2 STATO DI FATTO - Rilievo costruzioni e manufatti

Imposta di bollo  
assolta mediante  
procedura telematica  
a sensi dell'art. 1bis  
Tariffa - All. A - DPR  
26.10.1972 N. 642

Registrato presso la  
Agenzia delle Entrate  
VICENZA - 1  
in data 11-1-2010  
al N. 169  
Serie 11  
Esatti € 168,00

esistenti

- Tavola 3 STATO DI FATTO - Rilievo delle essenze arboree
- Tavola 4 STATO DI FATTO - Rete Fognature
- Tavola 5 STATO DI FATTO - Elettrodotti Media\Bassa Tensione  
AIM-ENEL - Illuminazione pubblica e rete telefonica
- Tavola 6 STATO DI FATTO - Reti acqua e gas
- Tavola 7 Tavola dei vincoli  
-dagli elaborati di progetto approvati con D.G.R. n.857 del  
26.3.2004 di seguito elencati:
- Tavola 1 Piano Regolatore Generale Vigente - P.R.G. in Variante
- Tavola 8 Planimetria catastale delle aree ricadenti nell'ambito del P.I.R.U.E.A. "Cotorossi"
- Tavola 9 PROGETTO - Pianta Piano Seminterrato
- Tavola 10 PROGETTO - Pianta Piano Terra
- Tavola 11 PROGETTO - Pianta Piano Primo
- Tavola 12 PROGETTO - Pianta Piano Secondo
- Tavola 13 PROGETTO - Pianta Piano Terzo
- Tavola 14 PROGETTO - Pianta Piano Quarto
- Tavola 15 PROGETTO - Pianta Piano Quinto
- Tavola 16 PROGETTO - Planivolumetrico
- Tavola 17 PROGETTO - Profili
- Tavola 18 PROGETTO - Disciplina Urbanistica
- Tavola 19 PROGETTO - Rete Fognature
- Tavola 20 PROGETTO - Elettrodotti Media\Bassa Tensione AIM  
ENEL - Illuminazione pubblica e rete telefonica
- Tavola 21 PROGETTO - Reti acqua e gas
- Tavola 22 PROGETTO - Aree da cedere al Comune - Aree private di uso pubblico - Area demaniale
- Allegato 1 Relazione illustrativa e previsione di massima delle spese
- Allegato 2 Studio di impatto sulla viabilità
- Allegato 3 Documentazione fotografica con coni visuali
- Allegato 4 Relazione tecnica servizi a rete
- Allegato 5 Relazione giuridico-urbanistica
- Allegato 6 Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato 7 Convenzione
- dai sottoelencati allegati A e B alla delibera di Giunta Comunale n.223 del 30 giugno 2004, che devono intendersi integrativi e sostitutivi rispettivamente dei sopracitati Allegato 6 e Allegato 7:
- All. A - Norme Tecniche di Attuazione: testo aggiornato con le modifiche e le prescrizioni derivanti dalla delibera di Consiglio Comunale n.79 del 22-23-24 dicembre 2003 e dalla delibera di Giunta Regionale n.857 del 26 marzo 2004;
- All. B - Convenzione: testo aggiornato con le modifiche e le prescrizioni derivanti dalla delibera di Giunta Regionale n.857 del 26 marzo 2004;
- 3) che il P.I.R.U.E.A. prevede, all'interno dell'Ambito Urbanistico, la realizzazione del Nuovo Tribunale di Vicenza

- nonché la costruzione di edifici a destinazione direzionale, commerciale, pubblici esercizi e residenziale;
- 4) che la convenzione urbanistica del PIRUEA Cotorossi veniva sottoscritta in data 27 ottobre 2004, con atto pubblico rogato dal notaio dr. Paolo Dianese, di Vicenza, nr. 101.307 di Rep. e n. 28.608 di Racc.;
  - 5) che in data 28 luglio 2006 veniva approvato il progetto di messa in sicurezza permanente con atto del Direttore del Settore Ambiente e Tutela del Territorio del 28 luglio 2006 (reg. PGN 42767 del 31 Luglio 2006) e succ. modifiche ed integrazioni;
  - 6) che il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione incluse nel PIRUEA era rilasciato il 9 agosto 2007, con provvedimento NUT 808/2006 NPG 14266/2006;
  - 7) che il 15 ottobre 2007 "SVILUPPO COTOROSSO SPA" versava al Comune la somma di euro 300.000,00 (trecentomila) prevista dall'art. 4.11 della Convenzione urbanistica;
  - 8) che la realizzazione degli interventi previsti nel PIRUEA veniva abilitata rispettivamente con provvedimento NUT 882/2006 NPG 15445/2006 rilasciato l'8 aprile 2008 per l'edificio Lotto A, e con provvedimento NUT 884/2006 NPG 15421/2006 rilasciato il 9 aprile 2008 per gli edifici Lotti B e C;
  - 9) che con nota in data 12 settembre 2008, in ingresso al prot. comunale in pari data, "SVILUPPO COTOROSSO SPA" presentava al Comune una relazione tecnica di integrazione al Piano di caratterizzazione ambientale del sito, preordinata alla realizzazione, al di sotto del blocco edificatorio "A", di un secondo livello di parcheggi, tale da portare la capienza da 250 a 500 posti auto; con atto del Direttore del Settore Ambiente e Tutela del Territorio, P.G. n. 3853 del 21 gennaio 2009 veniva approvata la variante al progetto di messa in sicurezza permanente per il lotto "A", assicurando così la possibilità di realizzare il secondo piano di parcheggi interrati;
  - 10) che con nota in data 22 settembre 2008, in ingresso al prot. Comunale in pari data "Sviluppo Cotorossi spa" presentava istanza di indizione di conferenza di servizi preliminare ai sensi dell'art. 14-bis della l. 07 agosto 1990, n. 241, corredata di tavole grafiche, ove illustrava le linee guida tecniche e giuridiche delle modifiche in corso di studio ed elaborazione, e chiedeva la verifica delle condizioni per ottenere i necessari atti di consenso, sotto il profilo urbanistico, edilizio, ambientale-paesaggistico, idrogeologico, ecc. eventualmente anche in relazione alle pianificazioni sovraordinate, necessari alla formazione degli atti e dei provvedimenti necessari per consentire l'attuazione della revisione progettuale presentata;
  - 11) che detta modifica comportava:
    - la revisione globale dell'impostazione urbanistica dell'am-

bito: viene superata la concezione dell'edificato come cittadella aggregata attorno al Tribunale, con un'edificazione armonizzata con le linee naturali (colle, fiumi) e con i segni urbani preesistenti, che trasforma le demarcazioni in spazi di raccordo (es. sostituzione dell'arginatura muraria con verde digradante, eliminazione dell'anello carrabile di cintura, sostituito da percorsi ciclo-pedonali);

- il riassetto complessivo, mirato all'alleggerimento, del sistema viabilistico dell'intero comparto;
- la revisione urbanistico/architettonica della progettazione delle volumetrie private, ai fini di mitigazione dell'impatto ambientale e di innalzamento della qualità architettonica;
- l'incremento e profonda razionalizzazione delle dotazioni di standard sia a parcheggio che a verde;
- il miglioramento della accessibilità al Tribunale ed all'attuale e futuro insediamento residenziale, alla viabilità carrabile e ciclo-pedonale, al sistema delle piazze interne;
- la conferma della S.u. massima di mq 47.000;
- la riduzione della quota di S.U. a destinazione commerciale a favore della direzionale e residenziale;

12) che in data 27 ottobre 2008 si svolgeva la conferenza di servizi preliminare di cui all'istanza 22 settembre 2008; il procedimento si chiudeva con l'affermazione della "procedibilità di una proposta di variante al PIRUEA, che dovrà tener conto di quanto già esposto negli interventi del Comune nel corso della riunione e indicato nella relazione istruttoria allegata al verbale e che dovrà essere preceduta da una verifica delle seguenti principali questioni:

- la risoluzione degli aspetti viabilistici con l'apporto del Dipartimento LL.PP. e del Settore Mobilità del Comune;
- la verifica dell'eventuale ipotesi di variante alla luce della nuova normativa in materia di insediamenti commerciali, che introduce la definizione di parchi commerciali e che prevede l'obbligo per i Comuni di procedere con un provvedimento ricognitivo volto a verificare l'esistenza di esercizi commerciali con le caratteristiche dei parchi commerciali;
- la verifica della nuova ipotesi commerciale che comporta la realizzazione di opere che incidono sul progetto di messa in sicurezza permanente già approvato, garantisca la funzionalità del Tribunale nei tempi previsti nella vigente Convenzione";

13) che conseguentemente, emergeva la procedibilità dell'ipotesi progettuale presentata in sede di Conferenza di Servizi preliminare quale mera variante al PIRUEA (art. 20 l. reg. 11/2004), posto che non si rinvenivano contrasti con le norme "protette", in quanto aventi rango di norme di strumento urbanistico generale, contenute nell'art. 1 del Titolo 1 delle N.T.A. del PIRUEA, relative alla ripartizione delle destinazioni funzionali ed al valore prescrittivo delle sole quote

di riferimento indicate nella tavola 18 del PIRUEA medesimo;

14) che la suddetta natura squisitamente tecnica della Variante consente di limitare le modifiche alla sostituzione di alcune tavole ed all'adeguamento di alcuni commi della Convenzione e delle N.T.A. del PIRUEA;

15) che "Sviluppo Cotorossi spa" si impegna a realizzare le infrastrutture di servizio al Tribunale nel rispetto dell'art. 7.5 della Convenzione, che prescrive che i tempi di realizzazione siano finalizzati a "consentire la massima accelerazione per l'esecuzione dei lavori relativi al nuovo Tribunale";

16) che in relazione a tutte le premesse sopracitate, in relazione al radicale mutamento del piano sotto il profilo viario-infrastrutturale, sono definiti i nuovi tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione riferite al primo stralcio e seguenti;

17) che "Sviluppo Cotorossi spa" ha presentato il 12 maggio 2009 in ingresso al prot. comunale in pari data i seguenti elaborati di variante al PIRUEA:

- Tavola 1 Piano Regolatore Generale Vigente
- Tavola 2 STATO DI FATTO - Costruzioni e manufatti esistenti
- Tavola 3 STATO DI FATTO - Rilievo essenze arboree
- Tavola 4 STATO DI FATTO - Rete Fognature
- Tavola 5 STATO DI FATTO - Elettrodotti Media\Bassa Tensione AIM-ENEL - Illuminazione pubblica e rete telefonica
- Tavola 6 STATO DI FATTO - Rete acqua e gas
- Tavola 7 Tavola dei vincoli
- Tavola 8 Planimetria catastale delle aree ricadenti nell'ambito del P.I.R.U.E.A. "Cotorossi"
- Tavola 9 PROGETTO - Pianta Piano Interrato
- Tavola 9 bis PROGETTO - Pianta Piano Seminterrato
- Tavola 10 PROGETTO - Pianta Piano Terra
- Tavola 11 PROGETTO - Pianta Piano Primo
- Tavola 12 PROGETTO - Pianta Piano Secondo
- Tavola 13 PROGETTO - Pianta Piano Terzo
- Tavola 14 PROGETTO - Pianta Piano Quarto
- Tavola 16 PROGETTO - Planivolumetrico
- Tavola 17 PROGETTO - Profili indicativi
- Tavola 17 bis PROGETTO - Profili indicativi
- Tavola 18 PROGETTO - Disciplina Urbanistica
- Tavola 19 PROGETTO - Rete Fognature
- Tavola 20 PROGETTO - Elettrodotti Media\Bassa Tensione AIM ENEL - Illuminazione pubblica e rete telefonica
- Tavola 21 PROGETTO - Reti acqua e gas
- Tavola 22 PROGETTO - Aree da cedere al Comune - Aree private di uso pubblico.
- Tavola 23 PROGETTO -Verde
- Allegato 1 Relazione illustrativa e giuridico urbanistica
- Allegato 2 Convenzione urbanistica variante al PIRUEA
- Allegato 3 Norme tecniche di Attuazione



18) che la variante al PIRUEA è stata adottata con delib. giunta n. 192 in data 24 giugno 2009, ed è stata approvata con delib. consiliare n. 77 del 26 Novembre 2009.

**TUTTO CIO' PREMESSO**

e da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti qui costituite, come sopra rappresentate, convengono e stipulano le seguenti modifiche alla richiamata Convenzione urbanistica del PIRUEA "Area Cotorossi" sottoscritta in data 27 ottobre 2004:

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

1.1 La Proponente, "Sviluppo Cotorossi spa", si obbliga a realizzare integralmente a sua cura e spese, oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'articolo 3, tutte le opere e gli interventi previsti dal P.I.R.U.E.A. come modificato dalla prima variante e precisamente quelli indicati nelle tavole progettuali allegate al P.I.R.U.E.A. stesso come modificato dalla prima variante.

La Proponente si impegna a trasferire al Comune le aree meglio indicate nel successivo articolo 3.8.

1.2 I lavori, le opere e gli interventi previsti dal P.I.R.U.E.A. come modificato dalla prima variante saranno realizzati nel rispetto degli elaborati di progetto sopra elencati e costituenti parte integrante della presente Convenzione.

1.3 In fase di stesura del progetto edilizio dei singoli interventi potranno essere introdotte variazioni al Piano, purché le stesse non contrastino con i criteri generali e informativi posti alla base del P.I.R.U.E.A. come modificato dalla prima variante e nei limiti indicati nelle N.T.A. del P.I.R.U.E.A. stesso come modificato dalla prima variante.

**Articolo 2 - Disponibilità delle aree.**

2.1 "Sviluppo Cotorossi spa" dichiara di essere proprietaria in forza dell'atto di compravendita in data 18 febbraio 2005 al n. 102.318 di rep. Notaio Paolo Dianese trascritto a Vicenza il 24 febbraio 2005 ai nn. 4811/3128 e di avere la disponibilità delle seguenti aree incluse nell'ambito di intervento del P.I.R.U.E.A. così identificate al CATASTO TERRENI:

**Comune di VICENZA - foglio 13 (tredici)**

Mapp.	2 di ha.	0.38.68	ENTE URBANO		
Mapp.	5 di ha	0.60.20	RDE 60,63	RA€	31,09
Mapp.	6 di ha	0.13.39	FABBRICATO RURALE		
Mapp.	9 di ha	0.05.00	RDE 1,81	RA€	0,90
Mapp.	12 di ha	0.05.13	RDE 1,85	RA€	0,93
Mapp.	13 di ha	0.03.03	RDE 0,39	RA€	0,08
Mapp.	133 di ha	0 11.08	RDE 11,16	RA€	5,72
Mapp.	573 di ha	0.07.10	RDE 7,15	RA€	3,67
Mapp.	574 di ha	0.11.96	RDE 12,04	RA€	6,18
Mapp.	575 di ha	0.43.46	RDE 43,77	RA€	22,45
Mapp.	578 di ha	0.07.20	RDE 2,60	RA€	1,30

Mapp. 604 di ha 0.01.40 ENTE URBANO  
Mapp. 624 di ha 0.03.40 RDE 1,23 RA€ 0,61  
Mapp. 648 di ha 0.00.98 RDE 0,35 RA€ 0,18  
Mapp. 650 di ha 0.00.77 RDE 0,78 RA€ 0,40  
Mapp. 861 di ha 0.10.90 RDE 10,98 RA€ 5,63  
Mapp. 862 di ha 0.01.80 RDE 1,81 RA€ 0,93  
Mapp. 902 di ha 0.23.76 RDE 23,93 RA€ 12,27  
Mapp. 903 di ha 0.05.12 RDE 5,16 RA€ 2,64

**Foglio 34 (trentaquattro)**

Mapp. 22 di ha 0.98.87 ENTE URBANO

Mapp. 834 di ha.1.78.99 ENTE URBANO

CONFINI (in senso orario) del mapp. 2: mapp.li 592, 593, 594, 568, 606, 651, 1, confine di foglio;

dei mappali 624, 5, 604, 9, 573, 574, 578, 133, 6, 575, 12 e 13,: mapp.li 666, 663, 667, 663, 654, 596, 597, 601, 598, 599, 600, strada, 11, 1;

dei mappali 861, 862, 902, 903, 648 e 650: mapp.li 889, 890, 907, 906, 842, 598, 601, 597, 596, salvi più precisi e recenti.

del mapp. 22: mapp. 835, fiume Retrone, mapp. 20, mapp. 21, Borgo Berga;

del mapp. 834: mapp. 7, mapp. 12, mapp. 212, fiume Retrone, salvi più precisi e recenti.

2.2 Il COMUNE DI VICENZA dichiara di essere proprietario e di avere la disponibilità delle seguenti aree incluse nell'ambito di intervento del P.I.R.U.E.A. così identificate al CATASTO TERRENI:

**Comune di Vicenza - foglio 13 (tredici)**

Mapp. 1 di ha 0.35.78 RDE 12,94 RA€ 6,47

Mapp. 11 di ha 0.25.19 RDE 0,65 RA€ 0,13

Mapp. 17 di ha 0.59.70 RDE 40,08 RA€ 2,58 (interessato dal PIRUEA in parte e più precisamente per are 55.33)

Mapp. 23 di ha 0.07.37 RDE 7,42 RA€ 3,81

Mapp. 566 di ha 0.29.56 RDE 19,85 RA€ 10,69

Mapp. 567 di ha 0.02.09 RDE 2,10 RA€ 1,08

Mapp. 568 di ha 0.23.00 RDE 23,16 RA€ 11,88 (interessato dal PIRUEA in parte e più precisamente per are 6.21)

Mapp. 625 di ha 0.08.40 RDE 8,46 RA€ 4,34

**Foglio 34 (trentaquattro)**

Mapp. 7 di ha 1.35.90 ENTE URBANO

Mapp. 12 di ha 0.36.00 RDE 13,01 RA€ 6,51

Mapp. 212 di ha 0.54.75 RDE 7,07 RA€ 1,41

Mapp. 835 di ha 0.10.61 ENTE URBANO

CONFINI (in senso orario) dei mapp. 1 e 11: confine di foglio, mapp.li 2, 651, 666, 5, 6, 12, 13, strada;

dei mapp. 17, 23, 566, 625, 567, 568: strada, mapp.li 570, 479, 480, 481, 187, strada, 655, 176, 186, 185, 844, 194, 193, 191, 190, 767, 766, 845, 182, 181, 186, 19, 254, 180, 989, 626, 258, 569, 595, 668, 669, 670, 606, 2, 594, 593;

del mapp. 7: mapp.li 206, 12, 834, fiume Retrone;

del mapp. 835: mapp. 201, fiume Retrone, mapp. 22, Borgo Berga;

dei mapp. 12 e 212: mapp. 206, fiume Retrone, 832, salvi più precisi e recenti.

Sono inoltre interessati dal PIRUEA le seguenti particelle catastalmente intestate a "S.P.A. COTONIFICIO ROSSI", ma di fatto strada comunale:

**Comune di Vicenza - foglio 13 -**

Mapp. 592 di ha 0.07,06 RDE 7,11 RA€ 3,65

Mapp. 593 di ha 0.06.82 RDE 2,47 RA€ 1,23

Mapp. 594 di ha 0.03.56

Mapp. 596 di ha. 0.16.45 RDE 16,57 RA€ 8,50 (interessato dal PIRUEA **in parte** e più precisamente per **are 01.17**)

Mapp. 597 di ha 0.12.79 RDE 12,88 RA€ 6,61

Mapp. 598 di ha 0.18.90 RDE 19,03 RA€ 9,76

Mapp. 599 di ha 0.01,87 RDE 0,68 RA€ 0,34

Mapp. 600 di ha 0.01,00 RDE 0,13 RA€ 0,03

Mapp. 601 di ha 0.02.23 RDE 0,81 RA€ 0,40

CONFINI (in senso orario) dei mapp. 592, 593 e 594: confine di foglio, mapp.li 566, 567, 560 e 2; dei mapp. 596, 597, 598, 599, 600 e 601: mapp.li 595, 569, 861, 862, 903, 648, 650, 842, 13, 12, 575, 578, 574, 573, 654, 662, salvi più precisi e recenti.

Totale aree di proprietà comunale: mq. 40719 (quarantamilasettecentodiciannove)

Totale aree di proprietà in corso di definizione e in disponibilità del Comune di Vicenza: mq. 5540 (cinquemilacinquecentoquaranta)

Totale aree di proprietà di "Sviluppo Cotorossi spa" mq. 53222 (cinquantatremiladuecentoventidue)

Totale aree comunali: mq. 46259 (quarantaseimiladuecentocinquantanove)

Totale aree ambito P.I.R.U.E.A. "Cotorossi" mq. 99481 (novantanovemilaquattrocentottantuno)

2.3 Ove la Proponente non fosse in grado di mantenere la disponibilità, nei termini necessari per la realizzazione del Piano, delle suddette aree, la stessa si impegna a mettere a disposizione dell'Amministrazione Comunale le somme per l'indennizzo espropriativo delle aree stesse.

**Articolo 3 - Urbanizzazione: esecuzione delle opere e allacciamento ai pubblici servizi.**

3.1 La Proponente si impegna:

- ad eseguire le Opere di bonifica ambientale conformi al progetto di messa in sicurezza permanente approvato con atto del Direttore del Settore Ambiente e Tutela del Territorio del 28 luglio 2006 (reg. PGN 42767 del 31 Luglio 2006) e successive modifiche ed integrazioni/opere di messa in sicurezza permanente.

- 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 indicate negli elaborati che costituiscono il P.I.R.U.E.A. come modificato dalla prima variante e che saranno meglio individuate nei progetti esecutivi.

3.2.1 Opere di urbanizzazione primaria:

- descrizione generale -

- a) verde
- b) viabilità veicolare
- c) autorimesse pubbliche
- d) parcheggi pubblici e ad uso pubblico
- e) servizi a rete e spostamento ENEL

3.2.2 Opere di urbanizzazione secondaria:

- descrizione generale -

- a) ponte e passerella pedonale
- b) piazza e percorsi pedonali
- c) verde pubblico
- d) sistemazione sponde
- e) verde ambientale
- f) parcheggi

3.3 Opere a servizio del TRIBUNALE, da realizzarsi dalla Proponente

- a) Parcheggi a raso del Tribunale
- b) Piazza del Tribunale
- c) Rampa di accesso alla Piazza del Tribunale
- d) Demolizioni

3.4 Opere a servizio del TRIBUNALE, da realizzarsi a carico del Comune:

- a) Rotatoria e viabilità
- b) Parcheggi a raso per il Tribunale

3.5 Tutte le opere dovranno essere realizzate a regola d'arte, nel rispetto degli elaborati facenti parti del P.I.R.U.E.A. come modificato dalla prima variante.

Tutte le opere di urbanizzazione descritte ai precedenti punti saranno realizzate dalla proponente; il Comune si impegna a mettere a disposizione le aree di proprietà e a fornire un contributo finanziario, come precisato nei punti successivi.

Dette opere dovranno essere eseguite nel corso dei lavori di realizzazione, oltre che del Tribunale, degli edifici privati a destinazione direzionale, commerciale e residenziale previsti dal P.I.R.U.E.A. come modificato dalla prima variante secondo i tempi di attuazione indicati nei punti successivi.

3.6 Il Comune potrà richiedere alla Parte proponente di apportare eventuali modifiche alle opere di urbanizzazione, senza aggravio nella tempistica prevista per l'esecuzione dei lavori, purché esse si mantengano nei limiti di spesa complessivamente previsti dal piano economico e finanziario del P.I.R.U.E.A. come modificato dalla prima variante.

3.7 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. come modificato dalla prima variante.

3.8 La Proponente si impegna a cedere gratuitamente in proprietà al Comune, previa individuazione catastale mediante frazionamento, o a costituire servitù di uso pubblico, le aree indicate nella tavola 22 e interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione; tali aree saranno dettagliatamente individuate nelle tavole dei progetti esecutivi.

3.9 Entro il termine indicato nel cronoprogramma, SVILUPPO COTOROSSSI si impegna altresì ad asservire all'uso pubblico le aree relative all'urbanizzazione primaria e secondaria previste nel Programma Integrato di cui al precedente punto 3.8. I parcheggi non previsti in cessione al Comune costituenti opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti punti 3.2.1. lett. d) rimarranno in proprietà di "Sviluppo Cotorossi s.p.a.", e saranno assoggettati a servitù di uso pubblico.

3.10 Poiché le opere di urbanizzazione ricadono in parte in aree che nel comparto sono di proprietà comunale, il Comune di Vicenza si impegna a rendere disponibili le aree ai fini indicati previo rilascio del relativo permesso di costruire, a semplice richiesta della proponente e a far data dalla stipula della presente convenzione.

3.11 A fronte della cessione delle aree per la realizzazione del Tribunale e di quelle interessate dalle opere di urbanizzazione, ed all'asservimento delle aree a parcheggio di cui ai punti 3.8 e 3.9. in considerazione dell'elevato ammontare delle opere stesse, il Comune rinuncia a favore della Proponente alla propria capacità edificatoria derivante dal P.I.R.U.E.A..

#### **Articolo 4 - Garanzie per Sviluppo Cotorossi spa e cessione di aree e diritti edificatori.**

4.1 STRALCIATO

4.2 STRALCIATO

4.3 STRALCIATO

4.4 STRALCIATO

4.5 STRALCIATO

4.6 STRALCIATO

4.7 STRALCIATO

4.8 Le parti hanno concordato che in fase progettuale sarà consentita la modifica dell'attuale piano di campagna, conformemente al Progetto di messa in sicurezza permanente approvato con atto del Direttore del Settore Ambiente e Tutela del Territorio del 28 luglio 2006 (reg. PGN 42767 del 31 Luglio 2006) e successive modifiche ed integrazioni, in ragione di un maggiore reperimento di aree verdi e di adeguati spazi connettivi tra le funzioni pubbliche e private, che permetta la realizzazione di parcheggi da collocare in strutture a ciò dedicate, senza che questo comporti un aumento di superficie utile, così come indicato negli elaborati del P.I.R.U.E.A. e meglio precisato nelle relative N.T.A..

4.9 Le parti concordano che la progettazione dovrà articolarsi in due lotti funzionali autonomi ma temporalmente compatibili, concernenti rispettivamente l'intervento privato e l'intervento pubblico, che preveda la contestualità di realizzazione degli interventi pubblici e di quelli privati, con la precisazione che l'intervento sull'area privata, area destinata ad opere di urbanizzazione, dovrà consentire un eventuale disponibilità all'utilizzo del cantiere del Tribunale.

#### 4.10 STRALCIATO

#### 4.11 STRALCIATO

4.12 Il Comune e la Proponente si impegnano - ove necessario - a presentare a R.F.I. S.p.A. istanza di rilascio di autorizzazione in deroga agli artt. 49 e segg. del D.P.R. 753/1980, concordando sin da ora che oneri ed obblighi eventualmente derivanti dalla emanazione del provvedimento di autorizzazione saranno a carico di ciascuna delle parti in quota direttamente proporzionale alla destinazione pubblica o privata della superficie interessata dalla deroga di cui sopra.

### **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 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.

5.1.1 Opere di bonifica ambientale conformi al progetto di messa in sicurezza permanente approvato con atto del Direttore del Settore Ambiente e Tutela del Territorio del 28 luglio 2006 (reg. PGN 42767 del 31 Luglio 2006) e successive modifiche ed integrazioni/opere di messa in sicurezza permanente.

#### 5.2 Urbanizzazione Primaria

- descrizione generale -

- a) verde
- b) viabilità veicolare
- c) autorimesse pubbliche
- d) parcheggi pubblici e ad uso pubblico
- e) servizi a rete e spostamento ENEL

Totale € 6.156.392,00

#### 5.3 Urbanizzazione Secondaria

- descrizione generale -

- a) ponte e passerella pedonale
- b) piazza e percorsi pedonali
- c) verde pubblico
- d) sistemazione sponde
- e) parcheggi
- f) verde ambientale

Totale € 4.831.702,00

Totale opere di urbanizzazione primaria e secondaria € 10.988.094,00

#### 5.4 Opere relative al Tribunale

Opere per la realizzazione del TRIBUNALE, da realizzarsi dalla Proponente

- a) Piazza del Tribunale
- b) Rampa di accesso alla Piazza
- c) Parcheggi a raso del Tribunale
- d) Demolizioni

Totale € 881.953,00

Opere per la realizzazione del TRIBUNALE, da realizzarsi a carico del Comune

- a) Rotatoria e viabilità
- b) Parcheggi a raso limitrofi alla rotatoria

Totale € 550.000,00

5.5 Il costo complessivo delle opere ammonta ad € 12.420.047,00 (dodicimilioni quattrocentoventimilaquarantasette).

Il Comune concorre con la somma di € 550.000,00 (cinquecentocinquantamila), che corrisponderà a "Sviluppo Cotorossi spa" secondo le regole della contabilità pubblica, oltre al concorso finanziario di cui all'articolo 8.

5.6 Il Comune determina l'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione dovuti dalla proponente per gli edifici privati previsti dal P.I.R.U.E.A. nella somma di € 755.600,00 per oneri di urbanizzazione primaria ed € 722.385,00 per oneri di urbanizzazione secondaria.

5.7 In particolare, gli oneri tabellari sono così fissati:

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

Residenza - Euro/mc 4,86

Commerciale - Euro/mq 14,49

Direzionale - Euro/mq 18,83

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

Residenza - Euro/mc 7,07

Commerciale - Euro/mq 9,84

Direzionale - Euro/mq 12,79

5.8 Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti dalla Proponente sono, in via preventiva, immutati ed integralmente scomputati in considerazione dell'entità delle opere assunte direttamente anche ai sensi del successivo articolo 8. In fase di definizione dei progetti si verificherà tale assunzione.

5.9 In sede di attuazione potranno essere indifferentemente previste e richieste le destinazioni ammesse dalle N.T.A. del P.I.R.U.E.A., come modificato dalla prima variante, nelle percentuali indicate nelle stesse, essendo in ogni caso assolti tutti gli oneri di urbanizzazione dovuti.

#### **Articolo 6 - Realizzazione degli interventi privati.**

6.1 Gli interventi dovranno essere realizzati in base a permessi di costruire, che potranno essere rilasciati anche prima dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione.

I permessi di costruire saranno rilasciati nel tempo più bre-

ve; a fini acceleratori, l'Amministrazione indirà le Conferenze di Servizi finalizzate all'acquisizione di intese, concerti, nulla osta o assensi comunque denominati di altre amministrazioni pubbliche e/o all'esame dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento e/o per l'esame contestuale di interessi coinvolti in più procedimenti amministrativi connessi.

Gli interventi, sia relativamente ai nuovi edifici che alle opere di urbanizzazione, dovranno essere realizzati conformemente al progetto di messa in sicurezza permanente approvato con atto del Direttore del Settore Ambiente e Tutela del Territorio del 28 luglio 2006 (reg. PGN 42767 del 31.07.2006) e successive modifiche ed integrazioni.

La proponente s'impegna altresì alla realizzazione della quota di edilizia residenziale pubblica convenzionata prevista nell'edificio ricadente nell'U.M.I. 5, che sarà oggetto di permesso di costruire prima del rilascio del provvedimento che autorizza una volumetria superiore al 50% della S.u. privata prevista per l'U.M.I. 5.

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

L'agibilità di tali edifici non potrà comunque essere richiesta/rilasciata prima dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, comprese quelle dell'area Tribunale, tale da consentire l'uso stesso degli edifici.

#### **Articolo 7 - Cronoprogramma.**

7.1 Le parti premettono e concordano che la progettazione e la realizzazione delle opere previste nel P.I.R.U.E.A. si articolerà in due lotti funzionali autonomi ma temporalmente compatibili e contestuali, concernenti rispettivamente l'intervento privato e l'intervento pubblico.

7.2 STRALCIATO.

7.3 STRALCIATO

7.4 STRALCIATO

7.5 Le demolizioni, le opere di messa in sicurezza e di urbanizzazione, fatto salvo il rispetto del disegno complessivo, potranno essere realizzate anche per stralci; le Norme Tecniche di Attuazione del P.I.R.U.E.A. precisano l'entità degli



stralci.

La società si impegna a completare le opere di urbanizzazione relative allo stralcio pubblico entro il termine di trenta mesi dal rilascio del permesso di costruire, fatta eccezione per il ponte ed altre singole opere che - nel rispetto della presente - siano concordate formalmente con la direzione lavori del nuovo Tribunale. La finalità della presente disposizione è quella di consentire la massima accelerazione per l'esecuzione dei lavori relativi al nuovo Tribunale; per tale ragione le opere di urbanizzazione relative all'area Tribunale dovranno rientrare nel primo stralcio e, al fine del rispetto dei termini concordati, la ditta si impegna a dotare il cantiere di lavoro di un'idonea struttura di mezzi e di maestranze.

Parimenti la Proponente si impegna a realizzare, nell'ambito del primo stralcio delle opere di urbanizzazione, il ponte sul fiume Bacchiglione, costruito in cls precompresso e munito di due corsie carrabili, pista ciclabile e marciapiede, con consegna del grezzo (atto a portare i sottoservizi AIM), la strada adiacente al lato sud del Tribunale fino al nuovo ponte e tutte le reti tecnologiche necessarie a garantire la funzionalità del nuovo Tribunale entro il 31 gennaio 2010, comunque entro sei mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, se successiva al 31 Luglio 2009 fatto salvo quanto sopra, con possibilità di derogare i termini suddetti in ragione dei tempi amministrativi necessari all'acquisizione delle autorizzazioni ambientali. La ditta si impegna, pertanto, a realizzare tutte le opere pubbliche e di interesse pubblico previste nel primo stralcio, tra queste la realizzazione dei parcheggi di pertinenza del nuovo Tribunale e altre opere previste sulla sinistra del Bacchiglione, come meglio descritte nel progetto di urbanizzazione. La consegna delle opere di urbanizzazione del primo stralcio avverrà entro il 30 settembre 2010.

7.6 Tutte le opere di urbanizzazione, sia relative all'inse-diamento privato che pubblico, dovranno essere ultimate entro il termine di anni otto dalla data di rilascio del permesso di costruire relativo alle opere stesse o della sua variante finale, fatta salva la variazione del tracciato di Viale dello Stadio compreso nell' U.M.I. 5 che dovrà avvenire entro cinque anni dalla sottoscrizione della presente convenzione.

Il Piano dovrà essere completato entro il termine di anni dieci, applicandosi in materia quanto previsto dalla normativa di legge, precisando, come richiesto dal punto 4) del dispositivo della deliberazione di Consiglio Comunale n.77 del 26 Novembre 2009, che dovrà essere completato entro il 06 Maggio 2019.

7.7 La Proponente si obbliga a realizzare e completare le opere previste dal P.I.R.U.E.A. di cui al precedente articolo 1, secondo il seguente programma temporale:

Opere di urbanizzazione primaria - articolo 5.2 - La Proponente si impegna a presentare la richiesta di permesso di costruire in variante per le opere di urbanizzazione primaria entro sei mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione modificativa, ad iniziarle entro mesi tre dal rilascio dei provvedimenti concessori e ad ultimarle interamente e complessivamente 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'articolo 78, 2° 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 5.3 - La Proponente si impegna a presentare la richiesta di permesso di costruire in variante per le opere di urbanizzazione secondaria entro sei mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione modificativa, ad iniziarle entro mesi tre dal rilascio dei necessari provvedimenti concessori e ad ultimarle interamente e complessivamente 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'articolo 78, 2° 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.

7.8 La Proponente si impegna a comunicare al Comune, in forma scritta, le date di inizio dei lavori secondo il cronoprogramma di cui al precedente punto 7.7, 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.

7.9 La Proponente si obbliga a trasferire gratuitamente in proprietà al Comune le opere di cui al precedente articolo 3, eccettuati i parcheggi ad uso pubblico di cui all'art. 3.9, entro 180 giorni dall'approvazione dei relativi collaudi tecnico-amministrativi anche relativamente alle opere di bonifica; resta a carico della Società il monitoraggio della messa in sicurezza permanente per la durata di anni 5 (cinque) dalla data di collaudo delle opere di bonifica, con report an-

nuale da trasmettere agli uffici comunali competenti. Alla scadenza dei 5 (cinque) anni previsti dal monitoraggio, verrà effettuato un controllo da parte delle autorità per la verifica dell'efficacia dell'intervento di bonifica e delle misure di sicurezza ; in particolare, successivamente ai collaudi con esito positivo delle opere, come accertato secondo le modalità di cui al successivo articolo 9, la Proponente inviterà il Comune a sottoscrivere presso un notaio l'atto di cessione delle opere collaudate e delle relative aree. 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 180 gg. dall'esito positivo del collaudo secondo i tempi e le modalità previste dall'articolo 10.2.

7.10 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.

#### **Articolo 8 - Concorso finanziario del Comune.**

A fronte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria assunte dalla Proponente, nonché delle ulteriori opere inerenti al Tribunale comprese le spese di demolizione e progettazione definitiva, il cui valore ammonta complessivamente a non meno di 11.870.047,50 Euro, quale risulta dal preventivo sommario di spesa, oltre al valore dell'area ceduta per il Tribunale di circa 15.000 mq, il Comune riconosce lo scomputo integrale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e concorrerà con proprie risorse pari all'entità dei proventi della quota parte del costo di costruzione derivanti dall'edificazione prevista dal P.I.R.U.E.A., come modificato dalla prima variante.

Le parti convengono che la determinazione avverrà al momento della presentazione dei progetti edilizi ove questa intervenga entro 24 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione; diversamente la determinazione avverrà convenzionalmente nel rispetto delle previsioni del P.I.R.U.E.A..

#### **Articolo 9 - Collaudo delle opere.**

9.1 La Proponente si impegna 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 contraddittorio 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 della Proponente, il direttore dei lavori procederà a redigere il verbale di ultimazione dei lavori alla presenza

di due testimoni.

9.2 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.

9.3 Le spese del collaudo saranno a carico della Proponente.

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

urbanizzazioni di cui all'articolo 3.2.1.

urbanizzazioni di cui all'articolo 3.2.2.

urbanizzazioni di cui all'articolo 3.3.

9.5 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.

9.6 Il collaudo delle singole categorie di opere potrà essere effettuato, con le modalità di cui sopra, anche in mancanza del tappeto di usura.

9.7 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 dalla Proponente.

9.8 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 fatti salvi i provvedimenti sanzionatori previsti per legge.

9.9 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 12.

9.10 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 10 - Manutenzione asservimento e cessione delle opere.**

10.1 Durante l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione e di costruzione degli impianti pubblici la Proponente sarà tenuta a provvedere alla custodia e manutenzione delle opere, con ogni conseguente onere e responsabilità a proprio carico, anche nei confronti dei terzi.

10.2 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 180° giorno successivo al ricevimento, da parte del Comune, della richiesta di collaudo della Proponente, di cui al pre-

cedente articolo 9.2..

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

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

10.5 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.

10.6 La Proponente potrà realizzare parcheggi interrati, corsie di manovra, locali tecnici e volumi di uso privato nel sottosuolo di superfici vincolate ad uso pubblico.

10.7 La gestione delle aree destinate a parcheggio asservito all'uso pubblico, sarà effettuata da "Sviluppo Cotorossi spa", o sua avente causa o ausiliaria, che applicherà una tariffa che sarà concordata con l'Amministrazione tenendo conto dei costi di gestione dell'impianto, con diritto di trattene-re l'incasso; se del caso, le Parti stipuleranno a tal fine appositi atti di convenzione. Le aree ad uso pubblico in generale (piazze, percorsi pedonali, gallerie pedonali, marciapiedi, percorsi ciclabili, rampe, rive, scale, ascensori, ponti, ecc., con esclusione delle strade e dei ponti veicolari) saranno parimenti gestite da "Sviluppo Cotorossi spa", o sua avente causa o ausiliaria, che potrà definire i relativi orari di apertura al pubblico, ferma restando l'apertura diurna feriale che sarà concordata con il Comune con apposito atto di convenzione.

#### **Articolo 11 - Vigilanza.**

11.1 Il Comune avrà la facoltà di vigilare sull'attuazione del programma integrato ed in modo particolare delle opere di urbanizzazione e degli impianti pubblici per assicurarne la rispondenza al P.I.R.U.E.A. stesso come modificato dalla prima variante. 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.

11.2 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 12 - Garanzie e penali.**

12.1 A garanzia dell'esecuzione a regola d'arte, secondo i termini e le condizioni di cui alla presente convenzione,



delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, contestualmente alla stipula della presente Convenzione la Proponente consegna al Comune una polizza fideiussoria assicurativa o bancaria approvata dal Comune avente ad oggetto un importo pari al 100% del valore stimato delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed il Comune svincola e restituisce la polizza fideiussoria presentata dalla Proponente in sede di stipula della Convenzione sottoscritta il 27 ottobre 2004, come successivamente rinnovata. Al momento dell'approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione dovrà essere presentata integrazione fideiussoria fino al valore delle opere progettate.

12.2 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% (cinquanta per cento) dei lavori stessi, fino alla misura massima dell'80% (ottanta per cento). 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 la Proponente dalle garanzie dovute per legge dal costruttore.

12.3 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.

12.4 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, 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.

12.5 Qualora la proponente non realizzasse gli interventi di iniziativa privata comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste, dovrà corrispondere al Comune una penale pari al costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che consentano l'utilizzo del Tribunale, compreso il ponte, ad esclusione di quelle già realizzate. Verificandosi detta ipotesi il Comune rinuncia a richiedere alla Proponente somme o prestazioni a qualsivoglia titolo e/o causa.

12.6 Qualsiasi controversia che dovesse insorgere fra il Comune e la Proponente in merito all'interpretazione od all'esecuzione della presente Convenzione sarà devoluta alla competente giurisdizione amministrativa.

#### **Articolo 13 - Trasferimento di oneri.**

13.1 La Proponente, nel caso di alienazione di immobili compresi nell'ambito del P.I.R.U.E.A, si impegna a rendere e-

splicitamente 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.

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 le opere di urbanizzazione primaria e secondaria attinenti ai singoli immobili trasferiti.

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 che dovrà intervenire una volta che la subentrante avrà fornito le garanzie di cui al precedente articolo 12.

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

14.1 Si precisa che gli elaborati del P.I.R.U.E.A. qui di seguito elencati sono allegati agli atti del Comune e più precisamente alla delibera di Giunta n. 192 del 24 giugno 2009.

- Tavola 1 Piano Regolatore Generale Vigente
- Tavola 2 STATO DI FATTO -Costruzioni e manufatti esistenti
- Tavola 3 STATO DI FATTO - Rilievo essenze arboree
- Tavola 4 STATO DI FATTO - Rete Fognature
- Tavola 5 STATO DI FATTO - Elettrodotti Media\Bassa Tensione AIM-ENEL - Illuminazione pubblica e rete telefonica
- Tavola 6 STATO DI FATTO - Rete acqua e gas
- Tavola 7 Tavola dei vincoli
- Tavola 8 Planimetria catastale delle aree ricadenti nell'ambito del P.I.R.U.E.A. "Cotorossi"
- Tavola 9 PROGETTO - Pianta Piano Interrato
- Tavola 9 bis PROGETTO - Pianta Piano Seminterrato
- Tavola 10 PROGETTO - Pianta Piano Terra
- Tavola 11 PROGETTO - Pianta Piano Primo
- Tavola 12 PROGETTO - Pianta Piano Secondo
- Tavola 13 PROGETTO - Pianta Piano Terzo
- Tavola 14 PROGETTO - Pianta Piano Quarto
- Tavola 16 PROGETTO - Planivolumetrico
- Tavola 17 PROGETTO - Profili indicativi
- Tavola 17 bis PROGETTO - Profili indicativi
- Tavola 18 PROGETTO - Disciplina Urbanistica
- Tavola 19 PROGETTO - Rete Fognature
- Tavola 20 PROGETTO - Elettrodotti Media\Bassa Tensione AIM-ENEL - Illuminazione pubblica e rete telefonica
- Tavola 21 PROGETTO - Reti acqua e gas
- Tavola 22 PROGETTO - Aree da cedere al Comune - Aree private di uso pubblico
- Tavola 23 PROGETTO -Verde
- Allegato 1 Relazione illustrativa e giuridico urbanistica
- Allegato 2 Convenzione urbanistica in variante al PIRUEA

Allegato 3 Norme Tecniche di Attuazione

**Articolo 15 - Altri adempimenti.**

15.1 Ai fini fiscali e repertoriali si attribuisce al presente atto il valore di € 11.870.047,00 (undicimilionitotocentosestantamilaquarantasette).

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.

15.3 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 cessionario.

Le parti tutte esonerano me Notaio dalla lettura dell'allegato.

Il presente atto redatto a mia cura e da me Notaio letto ai costituiti, sottoscritto alle ore 11.52 (undici e minuti cinquantadue) è stato scritto in parte da me e in parte da persona fida da me diretta su venti facciate e sin qui della ventunesima facciata per complessivi sei fogli.

F.to BORTOLI ANTONIO

F.to DOSA PAOLO

F.to GIOVANNI RIZZI NOTAIO (L.S.)



P.G.N. 77061 Cat. 6 Cl. 1

Deliberazione n. 77

OGGETTO: URBANISTICA - Approvazione della Variante al PUA PIRUEA COTOROSI.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ALLEGATO "A"

N° 10.290 Rep.

N° 19.317 Racc.

XXXVII seduta

L'anno 2009, il giorno 26 del mese di novembre nella Residenza Municipale e precisamente nella sala delle adunanze consiliari, in ordine all'avviso di convocazione del Presidente del Consiglio comunale, Luigi Poletto, in data 20.11.2009 P.G.N. 75353, fatto recapitare a ciascun consigliere, si è riunito il Consiglio comunale.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto, in seduta pubblica, risultano presenti ed assenti i componenti del Consiglio come dal seguente prospetto:

COMPONENTI IL CONSIGLIO	Presenti o Assenti	Presenti o Assenti	
1-Variati Achille (Sindaco)	pres.	21-Meridio Gerardo	pres.
2-Abalti Arrigo	ass.	22-Nisticò Francesca	pres.
3-Appoggi Marco	pres.	23-Pecori Massimo	ass.
4-Baccarin Lorella	pres.	24-Pigato Domenico	pres.
5-Balbi Cristina	pres.	25-Poletto Luigi	pres.
6-Balzi Luca	pres.	26-Rolando Giovanni Battista	pres.
7-Barbieri Patrizia	ass.	27-Rossi Fioravante	pres.
8-Borò Daniele	ass.	28-Rucco Francesco	ass.
9-Bottene Cinzia	pres.	29-Sala Isabella	pres.
10-Capitanio Eugenio	pres.	30-Sartori Amalia	ass.
11-Cicero Claudio	ass.	31-Serafin Pio	pres.
12-Colombara Raffaele	ass.	32-Sgreva Silvano	pres.
13-Corradi Vittorio	ass.	33-Soprana Stefano	pres.
14-Dal Lago Manuela	ass.	34-Sorrentino Valerio	ass.
15-Diamanti Giovanni	pres.	35-Veltroni Claudio	pres.
16-Docimo Mariano	pres.	36-Vettori Francesco	ass.
17-Filippi Alberto	ass.	37-Vigneri Rosario	pres.
18-Formisano Federico	pres.	38-Volpiana Luigi	pres.
19-Franzina Maurizio	ass.	39-Zanetti Filippo	pres.
20-Guaiti Alessandro	pres.	40-Zocca Marco	ass.
		41-Zoppello Lucio	pres.

e pertanto risultano

Presenti 26 - Assenti 15

Presiede: il Presidente del Consiglio comunale, dott. Luigi Poletto.

Partecipa: il Segretario Generale, dott. Simone Maurizio Vetrano.

Sono designati a fungere da scrutatori i consiglieri sigg.:

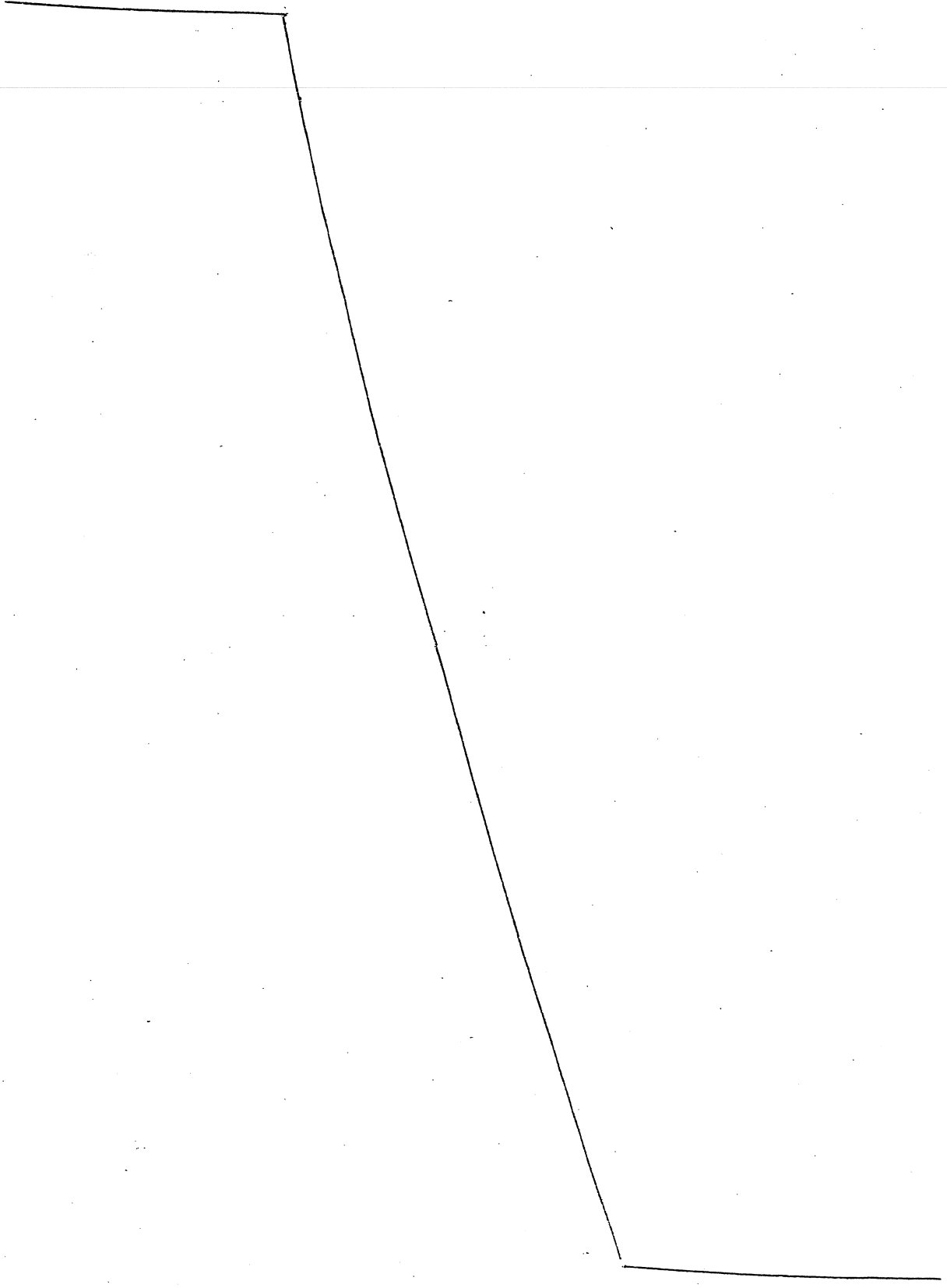
Balzi Luca, Pigato Domenico, Rossi Fioravante.

Alla trattazione dell'argomento sono presenti i seguenti assessori: Cangini, Giuliani, Lazzari, Ruggeri e Tosetto.





- Durante la trattazione dell'oggetto, rientra: Cicero; rientra ed esce: Franzina; escono: Meridio, Pigato (che viene sostituito nella sua funzione di scrutatore dal cons. Cicero), Zoppello. (presenti 24)  
Rientra l'assessore: Lago.
- Durante l'illustrazione dell'oggetto da parte dell'assessore Lazzari, esce il Presidente del Consiglio comunale, Poletto, che rientra nel corso dell'intervento del cons. Veltroni, nel frattempo assume la presidenza del Consiglio comunale il cons. anziano Franzina.



OGGETTO C

P.G.N. 77061

Delib. n.77

URBANISTICA – Approvazione della Variante al PUA PIRUEA COTOROSSI.

L'Assessore alla Progettazione e Innovazione del Territorio e alla Cultura, Francesca Lazzari, presenta la seguente proposta di deliberazione:

“Con provvedimento n. 192 del 24.6.2009 la Giunta Comunale ha adottato la variante al PUA Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale denominato “P.I.R.U.E.A. Cotorossi” approvato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n.857 del 26.3.2004.

La convenzione per la realizzazione del piano è stata sottoscritta in data 27 ottobre 2004 con atto n. 101.307 di Rep. e n. 28.608 di Racc.

La variante prevede le seguenti principali modifiche:

- la revisione globale dell'impostazione urbanistica dell'ambito, superando la concezione dell'edificato come cittadella aggregata attorno al Tribunale, con un'edificazione armonizzata con le linee naturali e con i segni urbani preesistenti, che trasforma le demarcazioni in spazi di raccordo (sostituzione dell'arginatura muraria con verde digradante, dell'anello carrabile di cintura con percorsi ciclo-pedonali);
- il riassetto complessivo del sistema viabilistico;
- la revisione urbanistico/architettonica della progettazione delle volumetrie private, ai fini di mitigazione dell'impatto ambientale e di miglioramento della qualità architettonica mediante la modifica del piano volumetrico vigente, che attualmente prevede un forte impatto costruttivo nel contesto dell'area di intervento, in particolare nella fragile zona compresa fra i due fiumi, ridimensionando l'edificato dal punto di vista dell'ampiezza di occupazione del suolo;
- la revisione delle dotazioni di standard con il raddoppio dei livelli di parcheggio al di sotto della quota di riferimento del progetto riportata nelle tavole del piano;
- la riduzione della quota di Superficie Utile a destinazione commerciale del 20% a favore della direzionale, nel rispetto comunque della Superficie Utile massima di mq 47.000.

Il progetto di variante al P.I.R.U.E.A. Cotorossi è stato elaborato e presentato in applicazione dell'art. 19 della L.R. 11/2004 ed è conforme al Piano Regolatore Generale vigente.

Non vengono apportate modifiche all'ambito di intervento ed è confermata la S.u. massima di mq. 47.000.

Le aree comprese all'interno dell'ambito del P.I.R.U.E.A. sono di proprietà di Sviluppo Cotorossi e del Comune di Vicenza, come indicato negli elaborati costituenti la variante.

Gli elementi salienti del nuovo progetto riguardano le due unità minime di progettazione dove sono previsti gli edifici privati ed in particolare:

- Nell'U.M.I. 1 (zona compresa tra i due fiumi) la viabilità di attraversamento è stata semplificata, con l'eliminazione della strada perimetrale lungo l'argine dei due fiumi.





Alla quota dei percorsi pubblici (+ 40) è stata ridisegnata la piazza fra il Tribunale e l'edificio A, portando a cielo aperto un ampio tratto del fiume Retrone, e prevedendo due percorsi ai lati dello stesso fiume, uniti fra loro da due ponti pedonali a quota +40.

Da questo punto con un percorso/piazza in direzione sud si giunge fino alla confluenza del Retrone con il Bacchiglione. La sponda del Retrone, così ridisegnata, con i percorsi pedonali alle diverse quote (in parte pavimentati e in parte erbosi), e le ricche piantumazioni previste, si offre in maniera ottimale alla vista di chi entra in città provenendo dalla Riviera Berica.

Il sedime delle nuove architetture recupera le assialità delle preesistenti costruzioni industriali, cercando una relazione con la complessa geografia dell'area di progetto, di forma triangolare e compresa tra i due fiumi.

La piastra interrata prevede due livelli di parcheggio. Sulla sua copertura viene realizzata una piazza pubblica, che grazie alla "porosità" dell'edificato circostante consente numerosi squarci visuali verso il paesaggio circostante.

Al termine della piazza si raccordano, tramite una gradinata, il livello +40 con il +36, che costituisce il livello di passaggio verso l'altra sponda del fiume Bacchiglione, in direzione dell'area a vocazione residenziale.

Gli edifici che sorgono intorno alla piazza hanno caratteristiche architettoniche diverse, a seconda delle loro funzioni.

I blocchi a destinazione commerciale e direzionale sono organizzati in corpi lineari di 4 piani. I 3 blocchi isolati (misti commerciale/direzionale/residenziale) posti lungo l'argine del Bacchiglione, hanno 5 piani di altezza, una pianta a geometria irregolare.

- Nell'U.M.I.5, compresa tra il Bacchiglione e via dello Stadio, gli assi generatori dell'urbanizzazione riprendono la geometria del tessuto residenziale esistente (le ex case operaie del Cotorossi), raccordandosi alla passerella proveniente dalla zona del Tribunale.

Un tratto di via dello Stadio è stato traslato per consentire il reperimento degli standard sullo stesso versante delle residenze.

La sommità dell'argine del fiume Bacchiglione diventa percorso pubblico ciclopedonale, consentendo così una maggiore fruibilità delle ampie visuali verso il paesaggio del colle Berico, verso i fiumi e verso la campagna a sud.

L'edificato si sviluppa in tre tipologie principali.

Vi sono residenze di 4 piani, dal carattere urbano compatto, lungo l'asse di penetrazione principale, dalla rotatoria di ingresso fino alla passerella sul Bacchiglione.

Una seconda tipologia è costituita da residenze di 3 piani, situate nella parte più interna del lotto. Infine, 4 blocchi isolati di 4 piani ciascuno punteggiano il bordo del fiume, frantumando la continuità del fronte edificato nel versante più prossimo alla collina.


L'ERP è integrata nel sistema residenziale ed è prevista in un blocco a sé ubicato lungo il fiume, in prossimità della passerella sul fiume Bacchiglione.

Le nuove previsioni viabilistiche introdotte dalla variante al P.I.R.U.E.A. risultano coordinate con la Variante Tecnica, adottata con delibera di C.C. n. 56 del 16.07.2009, che prevede la nuova viabilità di collegamento con via Martiri delle Foibe, e pertanto non determinano nessun impedimento per il regime di salvaguardia.

Si evidenzia peraltro che, alla luce del Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico (PAI), le nuove opere di urbanizzazione assumono particolare rilevanza in quanto costituiscono intervento di mitigazione del rischio idraulico presente nella zona.

Si segnala, infatti, che la zona dell'attuale sottopasso ferroviario è classificata dal PAI area ad elevata pericolosità (P3) ed è pertanto soggetta alle disposizioni di cui all'art. 12 e 14 dello stesso che consentono interventi di realizzazione o ampliamento di infrastrutture viarie purché siano contestualmente attuati i necessari interventi di mitigazione della pericolosità o del rischio.





Il nuovo assetto viabilistico, finalizzato al perseguimento di un livello di sicurezza ottimale nel sistema viario vicentino creando, mediante il collegamento a via Martiri delle Foibe, una valida alternativa al sottopasso ferroviario, consente così l'immediata mitigazione del rischio e nel contempo costituisce la necessaria premessa per una fattiva eliminazione della situazione di pericolosità direttamente connessa al sottopasso.

La Variante è composta dagli elaborati sottoelencati:

Tavola 1	Piano Regolatore Generale Vigente
Tavola 2	STATO DI FATTO : Costruzioni e manufatti esistenti
Tavola 3	STATO DI FATTO : Rilievo essenze arboree
Tavola 4	STATO DI FATTO : Rete Fognature
Tavola 5	STATO DI FATTO : Elettrodotti Media\Bassa Tensione AIM-ENEL - Illuminazione pubblica e rete telefonica
Tavola 6	STATO DI FATTO : Rete acqua e gas
Tavola 7	Tavola dei vincoli
Tavola 8	Planimetria catastale delle aree ricadenti nell'ambito del P.I.R.U.E.A. Cotorossi
Tavola 9	PROGETTO : Pianta Piano Interrato
Tavola 9 bis	PROGETTO : Pianta Piano Seminterrato
Tavola 10	PROGETTO : Pianta Piano Terra
Tavola 11	PROGETTO : Pianta Piano Primo
Tavola 12	PROGETTO : Pianta Piano Secondo
Tavola 13	PROGETTO : Pianta Piano Terzo
Tavola 14	PROGETTO : Pianta Piano Quarto
Tavola 16	PROGETTO : Planivolumetrico
Tavola 17	PROGETTO : Profili Indicativi
Tavola 17 bis	PROGETTO : Profili Indicativi
Tavola 18	PROGETTO : Disciplina Urbanistica
Tavola 19	PROGETTO : Rete Fognature
Tavola 20	PROGETTO : Elettrodotti Media\Bassa Tensione AIM-ENEL - Illuminazione pubblica e rete telefonica
Tavola 21	PROGETTO : Reti acqua e gas
Tavola 22	PROGETTO : Aree da cedere al Comune - Aree private di uso pubblico
Tavola 23	PROGETTO : Verde
Allegato 1	Relazione illustrativa e giuridico urbanistica
Allegato 2	Convenzione urbanistica variante al P.I.R.U.E.A.
Allegato 3	Norme Tecniche di Attuazione

Successivamente all'adozione la variante è stata depositata, a libera visione del pubblico, dal 29.6.2009 al 9.07.2009; eventuali osservazioni ed opposizioni alla stessa dovevano essere presentate entro il 29.07.2009. Entro tale termine, e successivamente fino al 21.10.2009, non sono pervenute osservazioni ed opposizioni, come risulta dal Registro Protocollo del Segretario Generale.

Dal punto di vista procedurale si richiama il dispositivo del comma 4 dell'art. 20 della citata L.R. 11/2004 e s.m.i. il quale prevede che il Consiglio Comunale approvi il Piano decidendo anche sulle osservazioni ed opposizioni pervenute.

Con il presente provvedimento si dispone pertanto l'approvazione della Variante al PUA P.I.R.U.E.A. Cotorossi.

Ciò premesso;





Considerata l'esigenza di autorizzare fin d'ora la proroga di cinque anni di validità per l'esecuzione del piano, in quanto appare non attuabile nei termini di 10 anni dalla data di pubblicazione sul BUR in carenza della demolizione della linea aerea sovrastante l'UMI 5, che potrà essere effettuata solo dopo l'attivazione della nuova prevista linea Caldogno-Vicenza (cabina AIM) recentemente passata dalla rete Enel alla rete Terna e ora assoggettata alla competenza autorizzatoria Ministeriale.

Visto il parere della Commissione Territorio espresso nella seduta del 12.11.2009.

Ricordato quanto disposto dal 2° comma dell'art. 78 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. che così recita: "Gli amministratori di cui all'art. 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astenersi non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado."

Atteso il parere espresso in ordine alla sola regolarità tecnica del responsabile del servizio interessato reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del TUEL, che viene integralmente trascritto e inserito nella presente deliberazione come segue:

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

Addì, 27.10.2009 IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO f.to Antonio Bortoli"


La Giunta Comunale, sottopone alla vostra approvazione la seguente proposta di deliberazione:

"" Il Consiglio Comunale

### DELIBERA

- 1) di dare atto che con provvedimento della Giunta Comunale n. 192 del 24.6.2009 è stata adottata una variante al PUA Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale denominato "P.I.R.U.E.A. Cotorossi" e che non sono pervenute osservazioni ed opposizioni alla variante stessa.
- 2) di approvare, secondo quanto previsto dall'art. 20 della L.R. 23.4.2004 n. 11, la variante al Piano Urbanistico Attuativo di cui al punto 1) dando atto che gli elaborati che la compongono, già allegati alla citata delibera della Giunta Comunale n. 192 del 24.6.2009, sono i seguenti:
  - Tavola 1 Piano Regolatore Generale Vigente
  - Tavola 2 STATO DI FATTO : Costruzioni e manufatti esistenti
  - Tavola 3 STATO DI FATTO : Rilievo essenze arboree
  - Tavola 4 STATO DI FATTO : Rete Fognature
  - Tavola 5 STATO DI FATTO : Elettrodotti Media\Bassa Tensione AIM-ENEL  
Illuminazione pubblica e rete telefonica
  - Tavola 6 STATO DI FATTO : Rete acqua e gas
  - Tavola 7 Tavola dei vincoli
  - Tavola 8 Planimetria catastale delle aree ricadenti nell'ambito del P.I.R.U.E.A. Cotorossi
  - Tavola 9 PROGETTO : Pianta Piano Interrato



- 
- Tavola 9 bis PROGETTO : Pianta Piano Seminterrato  
Tavola 10 PROGETTO : Pianta Piano Terra  
Tavola 11 PROGETTO : Pianta Piano Primo  
Tavola 12 PROGETTO : Pianta Piano Secondo  
Tavola 13 PROGETTO : Pianta Piano Terzo  
Tavola 14 PROGETTO : Pianta Piano Quarto  
Tavola 16 PROGETTO : Planivolumetrico  
Tavola 17 PROGETTO : Profili Indicativi  
Tavola 17 bis PROGETTO : Profili Indicativi  
Tavola 18 PROGETTO : Disciplina Urbanistica  
Tavola 19 PROGETTO : Rete Fognature  
Tavola 20 PROGETTO : Elettrodotti Media\Bassa Tensione AIM-ENEL – Illuminazione pubblica e rete telefonica  
Tavola 21 PROGETTO : Reti acqua e gas  
Tavola 22 PROGETTO : Aree da cedere al Comune - Aree private di uso pubblico  
Tavola 23 PROGETTO : Verde  
Allegato 1 Relazione illustrativa e giuridico urbanistica  
Allegato 2 Convenzione urbanistica variante al P.I.R.U.E.A.  
Allegato 3 Norme Tecniche di Attuazione

- 3) di dare atto che, ai sensi degli artt. 19 e 20 della Legge Regionale 11/04, l'allegato 2 "Convenzione urbanistica variante al PIRUEA" sopraelencato, sarà stipulato da parte del Direttore del Settore Urbanistica, o suo delegato, con facoltà di introdurre modifiche integrazioni e precisazioni ritenute necessarie ma tali da non comportare modifiche sostanziali allo schema di convenzione stesso.
- 4) di prorogare, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/04, di anni 5 (cinque) l'efficacia del Piano dando atto che nella convenzione urbanistica, all'atto della stipula, dovrà essere precisata la conseguente data per il completamento del Piano stesso.
- 5) di dichiarare la pubblica utilità delle opere previste nel piano fino al termine di validità come determinata al precedente punto 4, salvo motivate proroghe.
- 6) di dare mandato ai competenti uffici affinché procedano a notificare ai soggetti interessati il presente provvedimento per quanto di competenza.
- 7) di dare atto che dalla presente deliberazione non derivano impegni di spesa né minori entrate a carico del bilancio del Comune di Vicenza."

Nella riunione della Commissione Consiliare del Territorio del 12 novembre 2009, i Commissari esprimono il seguente parere sulla delibera:  
favorevole: Luca Balzi, Stefano Soprana, Claudio Veltroni, Francesco Vettori, Luigi Volpiana, Marco Zocca.

Il consigliere Claudio Cicero si riserva di esprimere il parere in aula di Consiglio comunale.  
I consiglieri Cinzia Bottene, Vittorio Corradi, Alberto Filippi, Massimo Pecori, Francesco Rucco sono assenti al momento della votazione.

Il Presidente dichiara aperta la discussione.

Intervengono i cons. Veltroni, Volpiana, Franzina, Cicero, Balzi, Capitano, Zoppello, Bottene e Soprana.



Il Presidente dichiara chiusa la discussione.

Replicano gli assessori Lazzari e Tosetto.

Il Presidente pone in votazione la proposta di deliberazione.

Aperta la fase delle dichiarazioni di voto, intervengono i cons. Franzina, a nome del gruppo consiliare Il Popolo della Libertà, Balzi, a nome del gruppo consiliare Partito Democratico e Cicero, a nome del gruppo consiliare Cicero ... Impegno a 360°.

Interviene, altresì, il Sindaco.

Il Presidente dà la parola al cons. Franzina per fatto personale.

Nessun altro consigliere intervenendo, la proposta di deliberazione, con il relativo dispositivo, come sopra presentata e trascritta integralmente, già posta ai voti, viene approvata, con votazione in forma palese a mezzo di procedimento elettronico, avendo riportato 23 voti favorevoli ed essendosi astenuto 1 consigliere (consiglieri presenti 24).

Il Presidente proclama l'esito della votazione.

Il risultato della votazione è stato accertato con l'assistenza degli scrutatori nominati.

IL PRESIDENTE

Poletto

IL PRESIDENTE

Franzina

IL SEGRETARIO GENERALE

Vetrano

COMUNE DI VICENZA  
SERVIZIO AMMINISTRATIVO  
DIPARTIMENTO TERRITORIO



La presente copia è conforme all'originale  
e consta di n. 7 fogli

Vicenza, addì 7 GENNAIO 2010



Il Funzionario incaricato dal Sindaco

Nicoletta PRETTO

Nicoletta Pretto