

**INTESA PRELIMINARE PER IL RECEPIMENTO NEL PIANO DI ASSETTO DEL  
TERRITORIO DEL COMUNE DI VICENZA DI PROPOSTE COLLABORATIVE CHE  
RIVESTONO PARTICOLARE INTERESSE PUBBLICO**

Tra il Comune di Vicenza, nella persona del Sindaco protempore Achille Variati e il dott. Gianfranco Dal Sasso, Amministratore unico della Società Marte S.r.l., con sede in Vicenza, Contrà San Tomaso 34, C.F. 02148280247, avente la proprietà o disponibilità delle aree della presente intesa, site in Via Monte Asolone.

**PREMESSO**

- che, nel corso dell'attività di formazione del Piano di Assetto del Territorio, il Comune di Vicenza si è orientato a raggiungere intese con soggetti privati ed enti pubblici per le iniziative di rilevante valore strategico o funzionale per l'assetto della città e per assicurare maggiore efficacia all'azione di governo;
- che tali intese configurano la possibilità di procedere a impegnativi e incisivi programmi di riqualificazione urbana – ivi compresa la bonifica dei suoli – capaci non solo di rilanciare ambiti relativamente degradati, ma anche di diffondere positivi effetti su un intorno urbano più vasto di quello direttamente interessato;
- che detti accordi hanno la finalità di introdurre nel Piano di Assetto del Territorio gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire per le aree interessate, definendo gli indirizzi per il successivo inserimento nel Piano degli Interventi;
- che, a seguito dell'adozione del Piano di Assetto del Territorio e nelle more dell'approvazione del Piano degli Interventi, i soggetti interessati e il Comune predisporranno i contenuti di dettaglio che il Piano degli Interventi recepirà;
- che l'area di proprietà della Proponente costituisce un ampio spazio inutilizzato tra il fiume Astichello e la zona residenziale esistente di via Monte Asolone. La quasi totalità dell'area è compresa nell'ambito del progetto Speciale Astichello.  
I circa 25.000 mq di proprietà sono tutt'oggi lasciati in uno stato di completo abbandono. Alti arbusti coprono per intero il terreno che si trova per la maggior parte sotto la quota della strada principale a nord. La parte più a sud e a est verso il fiume è delimitata da vegetazione spontanea, mentre ad ovest l'edificato racchiude l'area di progetto.
- che l'area in questione è classificata dal vigente P.R.G.:
  - parte in zona agricola a campi aperti E.2.1 interna all'ambito del progetto speciale Astichello;
  - parte in zona classificata SP4/F – Zone a verde naturale e attrezzato;

- parte in zona RC1- Residenziale di Completamento

L'area, inoltre, è attraversata dal tracciato della Strada Parco F/15 in cui si consente, previo Intervento Urbanistico Preventivo, la realizzazione di elementi di valorizzazione e di fruibilità del paesaggio.

- che il Comune di Vicenza con delibera di Giunta Comunale n. 1210 del 27.11.1997 ha adottato il Piano Particolareggiato denominato "Progetto speciale Astichello" e che lo stesso è stato successivamente approvato con delibera consiliare n.2 del 23.1.2001;
- che con deliberazione n.9872/57 del 23.02.2005 la Giunta Comunale ha adottato il PIRUEA "Monte Asolone", riconoscendo l'interesse pubblico del programma dato dai benefici derivanti al Comune di Vicenza;
- che la Proponente si è fatta carico di una proposta collaborativa per la realizzazione di un intervento edilizio a uso residenziale, in parte destinato a edilizia residenziale pubblica, nonché alla valorizzazione e sistemazione di un'ampia area a parco, ricadente all'interno del Progetto Speciale Astichello e di un parcheggio pubblico a servizio dello stesso e del quartiere circostante;
- che la proposta avanzata dalla Proponente, proprietaria dei suoli o titolare delle aree, riguarda un ambito territoriale significativo per valori paesaggistici e ambientali, sito a sud di via Pforzheim e a ovest dell'Astichello, la cui situazione presenta criticità per quanto concerne lo stato e l'uso attuale;
- che la proposta è di importante interesse pubblico in ordine ai seguenti aspetti:
  - la localizzazione, la dimensione e la natura e il carattere del parco da realizzare;
  - l'uso dello spazio rurale riqualificato per la fruizione da parte dei cittadini, nel rispetto di regole derivanti dall'assetto naturalistico del fiume e delle aree collegate;
  - la collocazione dell'operazione prevista in un più vasto ed impegnativo quadro programmatico di riassetto urbano;

#### **DATO ATTO**

che la proposta presentata dalla Proponente:

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



## TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

si conclude la seguente intesa.

### **Art. 1 - Premesse**

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

### **Art. 2 - Attuazione dell'intesa**

1. La Proponente provvederà a propria cura e spese:

- a. a cedere al Comune di Vicenza l'area destinata a Parco fluviale dal citato PIRUEA, pari a circa 18.500 mq, previa realizzazione di interventi di pulizia, livellamento, creazione di percorsi, sottoservizi e piantumazioni.
- b. a sistemare ulteriori 13.700 mq circa dell'adiacente area già di proprietà comunale o di altra similare area comunale inserita nel Parco Astichello;
- c. a realizzare e cedere al Comune opere d'accesso al parco su una superficie di 2.196mq circa, destinata a parcheggio pubblico ed area pedonale attrezzata, con accesso da via Monte Asolone;
- d. a utilizzare l'ambito in oggetto attraverso interventi che dovranno contestualmente prevedere sia le opere pubbliche sia quelle private; la superficie utile edificabile e le destinazioni d'uso saranno quelle già definita dal PIRUEA adottato; l'accesso carraio ai nuovi edifici avverrà preferibilmente da Via Pforzheim;
- e. a realizzare alloggi per circa 390 mq da destinare a ERP che saranno venduti secondo indicazioni fornite dal Comune;
- f. in alternativa al punto "e." e a scelta dell'Amministrazione Comunale, la Proponente metterà a disposizione del Comune l'importo corrispondente all'incremento di valore immobiliare di cui beneficerà disponendo liberamente degli alloggi non più destinati a ERP, concordato fra le parti o stabilito da un perito della Borsa Immobiliare della CCIAA di Vicenza, mediante il finanziamento o la diretta realizzazione di opere d'interesse pubblico nel quartiere;
- g. in alternativa alla realizzazione e cessione gratuita dei 150 mq destinati a residenza per disabili nel PIRUEA adottato, e conseguentemente all'incremento di valore immobiliare di cui la Proponente beneficerà disponendo liberamente degli alloggi, la Proponente si impegna a versare al Comune l'importo di € 300.000, importo superiore rispetto al citato incremento di valore, per il finanziamento di interventi di demolizione delle strutture dell'ex Centrale del Latte e/o eventuali altri interventi di sistemazione dell'area. La corresponsione di detto importo è condizionata al verificarsi delle condizioni di attuazione di cui al successivo punto "3". Le modalità saranno stabilite nella convenzione di cui al punto "h";

- h. dopo l'adozione del PAT le parti definiranno nel dettaglio gli aspetti progettuali e convenzionali della presente Intesa, che dovrà essere inserita nel PRG o nel primo Piano degli Interventi;
- i. Negli interventi previsti la Società dovrà procedere con l'obiettivo del perseguimento della qualità architettonica, insediativa, costruttiva e tecnologica per ottenere un basso impatto ambientale e massimizzare il risparmio energetico.
2. La presente intesa sarà attuata dalla Società nel rispetto delle normative urbanistiche e di legge per quanto applicabili alle fattispecie in oggetto.
  3. Il Comune di Vicenza provvederà all'inserimento del presente intervento nel vigente PRG che avrà assunto valenza di Piano degli Interventi successivamente all'approvazione del PAT in maniera da consentirne l'attuazione mediante intervento edilizio diretto convenzionato, evitando la necessità di uno strumento urbanistico attuativo.
  4. I valori economici degli interventi saranno verificati ed eventualmente aggiornati, in concordo tra le parti, nell'ambito delle convenzioni di cui all'Accordo ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004 e s.m.i..
  5. Previo accordo tra le parti potranno essere apportate modifiche alla presente intesa per eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da definirsi in sede di convenzionamento di cui all'art. 6 della L.R. 11/'04 per la realizzazione delle opere, quali per esempio la cessione di un'area per la realizzazione di alloggi da destinare ad associazioni per usi socio-sanitari e prioritariamente per iniziative finalizzate alla riabilitazione, **nella** fase post-operatoria, di pazienti che hanno subito gravi traumi spinali.
  6. La Proponente si impegna a non proseguire e, quindi, a rinunciare al contenzioso promosso avanti al T.A.R. Veneto per sopravvenuta carenza di interesse, depositando il testo della presente Intesa presso la rispettiva Segreteria, non appena il PAT verrà definitivamente approvato col recepimento della presente Intesa, e il progetto sarà inserito nel Piano degli Interventi .
  7. La presente intesa, la cui area catastale è perimetrata nella tavola allegata, verrà recepita nel PAT .

Vicenza, 30 settembre 2009

Il Sindaco di Vicenza

.....

La Società Marte S.r.l.

  
.....

ALLEGATO UNICO ALL'INTESA FRA MARTE S.R.L. E COMUNE DI VICENZA  
ESTRATTO CATASTALE

Aree di proprietà della società MARTE S.R.L. già oggetto del P.I.R.U.E.A. "Monte Asolone" e oggetto di questa intesa:

Foglio 73, mappale 2221 di 21.804 mq

Foglio 73, mappale 112 de 3.011 mq

Aree di proprietà comunale interessate da interventi di sistemazione del verde:

foglio 73, mappale 650

foglio 73, mappale 657

