



avv. Sergio Benetti
avv. Silvano Ciscato
avv. Ilaria Magaraggia
avv. Andrea Faresin
avv. Luca Siviero

avv. Anna Valentina Bernardi
avv. Andrea Tiso
avv. Roberta Varotto
avv. Chiara Fraccaro

Vicenza, 18 marzo 2022

Spett.le

Comune di Vicenza

PEC vicenza@cert.comune.vicenza.it

e p.c.

Egregio Signor

Sindaco del Comune di Vicenza

Email sindaco@comune.vicenza.it

e p.c.

Spett.le

**Servizio Urbanistica
del Comune di Vicenza**

Email segrurbanistica@comune.vicenza.it

Alla c.a. del Direttore

e p.c.

Spett.le

**Servizio Patrimonio
del Comune di Vicenza**

Email patrimonio@comune.vicenza.it

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

Vincolo paesaggistico imposto con provvedimento 23.03.2021 del Presidente della Commissione regionale per il patrimonio culturale presso il Segretariato regionale del Ministero della cultura per il Veneto.

Consequente impossibilità di ultimazione del P.I.R.U.E.A.

Richieste conseguenti.



In nome e per conto di Sviluppo Cotorossi s.p.a., con sede a Vicenza, viale dell'Industria n. 42, c.f. 03192930240, si espone e si chiede quanto segue.

*

Con d.G.R. 26.03.2004, n. 857, la Regione Veneto approvò il Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.E.A.) "Cotorossi", adottato dal Comune al fine di "rifunzionalizzare" il grande complesso industriale dismesso nel quale operava il "Cotonificio Rossi" e le aree limitrofe.

Si stabilì che, previa demolizione del complesso industriale (la cui superficie coperta era di circa 60.000 mq), fossero realizzati all'interno dell'ambito del P.I.R.U.E.A. insediamenti residenziali (anche per edilizia residenziale pubblica), direzionali, commerciali, ricettivi, per artigianato di servizio e per pubblici esercizi per complessivi mq 47.000 di superficie utile (S.U.).

Si prevede, poi, che le infrastrutture necessarie (nuova viabilità, parcheggi pubblici e privati, aree verdi, *etc.*) fossero realizzati con oneri a carico del Comune e della società (allora) proprietaria del complesso industriale, secondo la ripartizione stabilita dalla convenzione 27.10.2004, n. 101.307 rep. notaio P. Dianese di Vicenza.

*

Il Programma Integrato fu poi parzialmente modificato con la variante approvata con delib. C.C. n. 77 del 26.11.2009.

Tale variante stabilì, in particolare, che gli edifici privati sarebbero stati così ripartiti:

- Unità Minima d'Intervento (U.M.I.) n. 1: mq 33.900 di S.U. - pari al 72,13% - con destinazioni residenziale, direzionale, commerciale e per pubblici esercizi;
- U.M.I. n. 5: mq 13.100 di S.U. - pari al 27,87% - con destinazione residenziale (compresi mq 1.000 per edilizia residenziale pubblica).

Il 07.01.2010 fu stipulata (da Sviluppo Cotorossi s.p.a.) la convenzione urbanistica n. 110.290 rep. notaio G. Rizzi di Vicenza.

In ragione delle proroghe disposte *ex lege* (art. 30, co. 3-*bis*, del d.l. n. 69/2013, conv. in l. n. 98/2013, e art. 10, co. 4-*bis*, del d.l. n. 76/2020, conv. in l. n. 120/2020), il termine per l'attuazione degli interventi previsti e per l'adempimento delle obbligazioni previste da tale convenzione è stato differito al 06.05.2025.

Un'ulteriore proroga risulta dovuta per il periodo in cui l'area che costituisce l'U.M.I. 5 fu gravata da sequestro ai sensi dell'art. 321 c.p.p. (disposto dal Tribunale di Vicenza il 02.11.2015 e revocato il 29.09.2018).

*

Come noto, però, il 05.10.2020 è stata pubblicata - con effetti di salvaguardia - la proposta relativa ad un nuovo vincolo paesaggistico sulla zona collinare e pedecollinare del territorio comunale.

All'esito dell'*iter* amministrativo così avviato, poi, tale proposta è stata accolta (con modifiche) mediante il provvedimento del Ministero della cultura indicato in oggetto.

Ad avviso della Soprintendenza, tale vincolo determina l'assoluta inedificabilità dell'U.M.I. n. 5 (cfr. parere soprintendentizio 11.05.2021, prot. MIC|MIC_SABAP-VR_UO13|11/05/2021|0012105-P, formulato a fronte della richiesta di autorizzazione paesaggistica per la realizzazione degli edifici previsti dal P.I.R.U.E.A.).

La proposta e l'atto d'imposizione del vincolo sono stati impugnati con ricorsi al T.A.R. per il Veneto (n. 1346/2020 e n. 622/2021 R.G.), per i quali non sono ancora state fissate le udienze di discussione.

*

Allo stato, dunque, la possibilità di ultimare gli interventi previsti dal P.I.R.U.E.A. risulta preclusa.

Non possono essere realizzati nell'U.M.I. n. 5, di conseguenza:

- le opere di urbanizzazione;
 - gli edifici residenziali privati;
 - il complesso di edilizia residenziale pubblica;
- previsti dal Programma Integrato.

*

Ciò premesso, dunque, Sviluppo Cotorossi s.p.a. chiede innanzitutto la proroga del termine per l'ultimazione del P.I.R.U.E.A.:

- per i 1062 giorni nei quali l'U.M.I. n. 5 è stata oggetto di sequestro preventivo poi revocato;
- per l'ulteriore periodo corrispondente a quello intercorrente tra il 05.10.2020 (data di pubblicazione della proposta di nuovo vincolo paesaggistico) e l'annullamento degli atti che precludono tale ultimazione (rimozione che consentirebbe il rilascio dei titoli abilitativi

necessari).

*

Allo stato, peraltro, l'impossibilità di procedere con la realizzazione di oltre un quarto delle superfici utili da commercializzare determina un **gravissimo pregiudizio** per Sviluppo Cotorossi s.p.a..

Deve infatti evidenziarsi, al riguardo, che:

- Sviluppo Cotorossi s.p.a. acquistò le aree comprese nel P.I.R.U.E.A. ad un prezzo commisurato alle potenzialità edificatorie complessive previste dal piano (46.000 mq di superficie utile, al netto di quella destinata a E.R.P.);
- le infrastrutture sono state progettate anche in ragione dello sviluppo insediativo previsto per l'U.M.I. n. 5 (si pensi, esemplificando, al ponte di collegamento con l'U.M.I. n. 1 realizzato sul Bacchiglione);
- in caso di mancata attuazione dell'U.M.I. n. 5, quindi, i maggiori costi correlati al dimensionamento e alla collocazione delle infrastrutture non sarebbero coperti dai proventi della cessione degli immobili;
- la Società non può beneficiare allo stato - né, in caso di rigetto dei ricorsi proposti avverso il nuovo vincolo paesaggistico, potrà beneficiare in futuro - degli utili derivanti dalla realizzazione e vendita degli edifici di cui il P.I.R.U.E.A. prevede l'edificazione nell'U.M.I. n. 5;
- in ogni caso, il differimento dell'ultimazione del P.I.R.U.E.A. rispetto alle originarie previsioni della convenzione urbanistica determina maggiori oneri finanziari di rilevantissima entità, poiché i costi dei finanziamenti funzionali alla realizzazione degli interventi aumentano in proporzione al tempo che ne precede l'estinzione.

*

Il ritardo o la preclusione all'ultimazione del P.I.R.U.E.A. determinati dai provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria e della Pubblica Amministrazione non possono che riverberarsi sul rapporto contrattuale instaurato tra il Comune e Sviluppo Cotorossi s.p.a. con la stipula della convenzione.

Tali provvedimenti, infatti, configurano innanzitutto dei "*facta principis*", che esonerano la Società da ogni responsabilità per il mancato o tardivo adempimento di obbligazioni previste dalla convenzione.

E' evidente, poi, che il principio di buona fede nell'esecuzione dei contratti (applicabile alle convenzioni urbanistiche ai sensi dell'art. 11, co. 2, della l. n. 241/1990; cfr., tra le altre,

Cons. Stato, Sez. II, 28.10.2021, n. 7237) preclude anche l'esigibilità delle prestazioni previste dalla convenzione non ancora eseguite.

Ogni ulteriore attività svolta in esecuzione della convenzione, invero, comporterebbe per Sviluppo Cotorossi ulteriori costi, la cui "copertura" (mediante la realizzazione e la vendita dei volumi edilizi residui previsti dal P.I.R.U.E.A.) risulterebbe, allo stato, del tutto incerta nell'*an*, nel *quantum* e nel *quando*.

*

E' necessario, inoltre, che gli oneri siano ripartiti tra le parti in misura diversa da quella indicata dalla convenzione (artt. 5 e 8).

A fronte del riconoscimento della potenzialità edificatoria complessiva di mq 46.000 di SU (al netto della quota per E.R.P. prevista nell'U.M.I. 5), infatti, Sviluppo Cotorossi s.p.a. si era fatta carico delle spese per gli interventi di urbanizzazione e infrastrutturazione previsti dal Programma Integrato per l'importo di **E. 11.870.047,50** (dal quale sarebbe stato detratto, nel corso dell'attuazione del P.I.R.U.E.A. e al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi, il contributo corrispondente alla quota per costo di costruzione del contributo di cui agli artt. 16 e ss. del T.U. dell'Edilizia).

Di conseguenza, l'impossibilità di realizzare mq 12.100 di SU - pari al **26,30%** di quella complessivamente realizzabile e cedibile da parte di Sviluppo Cotorossi secondo le previsioni del P.I.R.U.E.A. - impone la proporzionale riduzione del suddetto importo di E. 11.870.047,50 posto a carico della Società (al lordo del concorso finanziario comunale di cui all'art. 8 della convenzione).

Da ciò sorge l'obbligo, in capo al Comune, di rimborsare alla Società il maggior costo sostenuto dalla stessa in base alla prospettiva della realizzazione integrale delle potenzialità edificatorie attribuite dal Programma Integrato.

In ragione di quanto esposto, pertanto, si chiede che il Comune:

- 1) proroghi il termine per l'ultimazione del P.I.R.U.E.A. per i 1062 giorni nei quali l'U.M.I. n. 5 è stata oggetto di sequestro preventivo e per l'ulteriore periodo corrispondente a quello intercorrente tra il 05.10.2020 e l'annullamento degli atti che precludono tale ultimazione;
- 2) si astenga, allo stato, dal richiedere l'esecuzione di ogni ulteriore attività prevista dalla convenzione per l'attuazione del P.I.R.U.E.A.;

- 3) rimborsi a Sviluppo Cotorossi s.p.a., entro e non oltre **30 giorni** dopo il ricevimento della presente, l'importo della maggior spesa sostenuta dalla Società ai sensi degli artt. 5 e 8 della convenzione - in ragione della riduzione del 26,30% della potenzialità edificatoria complessiva del Programma Integrato e della conseguente necessità che sia ridotto, in pari misura, l'onere economico per le opere di urbanizzazione e infrastrutturazione posto a carico della Società - mediante il versamento della somma di **E. 3.121.822,49** (pari al 26,30% dell'importo di E. 11.870.047,50) o della diversa somma, anche maggiore, che risulti dovuta a tale titolo.

Sviluppo Cotorossi s.p.a. si riserva comunque ogni istanza e/o azione per essere risarcita ed indennizzata per i pregiudizi connessi ai maggiori oneri e/o al lucro cessante derivanti dai provvedimenti che abbiano ritardato, ritardino o precludano l'ultimazione del P.I.R.U.E.A., confermando altresì la persistenza dell'interesse all'accoglimento dei ricorsi al T.A.R. Veneto n. 1346/2020 e n. 622/2021 R.G..

*

Si chiede inoltre che sia fissato, con ogni possibile sollecitudine, un **incontro** tra le parti, ai fini della ripartizione delle spese per la conservazione delle aree di cui la convenzione prevedeva la cessione al Comune e che non sono state ancora cedute (in quanto non sono state ancora realizzate o ultimate le opere previste dal Programma Integrato).

Allo stato, infatti, il provvedimento del Ministero della cultura indicato in oggetto preclude la realizzazione o l'ultimazione di tali opere, ma le aree interessate restano destinate ad essere cedute all'Ente.

Distinti saluti

avv. Silvano Ciscato

avv. Andrea Faresin

Faresin
Andrea
Firmato
digitalmente da
Faresin Andrea
Data: 2022.03.18
17:36:35 +01'00'