

COMUNE DI PADOVA - PROVINCIA DI PADOVA
ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO
AI SENSI DELL'ART. 6
DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11 E S.M.I.
FINALIZZATO ALL'AMPLIAMENTO DEL PARCO MILCOVICH
E DEL PARCO DEI FRASSINI

Con la presente scrittura, valevole ad ogni effetto di legge tra le parti sottoscritta in data _____ presso il _____

TRA

- **COMUNE DI PADOVA** con sede in _____ (PD) in _____, __, codice fiscale _____, in atto rappresentato dal Responsabile del _____, il quale interviene nel presente atto in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Padova, che rappresenta, ai sensi del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. e, di seguito denominato "Comune" da un lato,

E

- la società **ALMAG SRL**, con sede in Roma, Via Porta Pinciana, 4, codice fiscale 13194811009 in persona del legale rappresentante *pro tempore* _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica presso la sede della Società (di seguito anche "**La Proponente Almag**"),

E

- i signori _____, residenti in Padova, Via _____, codice fiscale _____ (di seguito anche il "**Privato**") e unitamente al Proponente Almag i "**Proponenti**". I Proponenti, unitamente al Comune, anche le "**Parti**".

PREMESSO

- La Proponente Almag è proprietaria di un compendio immobiliare sito in Comune di Padova, Via Rubaltelli, inizialmente identificato al NCTR del Comune di Padova, Foglio 68, particella 576, per un'estensione pari a 10.945 mq catastali (di seguito "**l'Immobile Almag**"), successivamente frazionato nelle particelle 640 di mq 5.800 e 641 di mq 5.145;
- l'Immobile Almag insiste su area classificata dal previgente Piano degli Interventi a "ZONA DI PEREQUAZIONE INTEGRATA" e dal Secondo Piano degli Interventi approvato in data 12/02/2023 in parte a "C2 RESIDENZIALI DI ESPANSIONE" ed in parte a Z.T.O. F, con vincolo preordinato all'esproprio.
- L'Immobile Almag fa parte del Piano Urbanistico Attuativo di Via Avanzo tutt'ora vigente,

completamente attuato per quanto riguarda l'infrastrutturazione urbanistica, costituito dai lotti 1, 2, 3, 4 del PUA, così caratterizzati:

- Lotto 1 – mq. 1433 – mc. 2410;
- Lotto 2 – mq. 1318 – mc 2410;
- Lotto 3 – mq. 1318 – mc 2410;
- Lotto 4 – mq. 1557 – mc 2415;
- Per complessivi mc 9.645 mq. 5.626 di superficie fondiaria oltre ad un'area condominiale di mq. 5.319;
- La porzione dell'Immobile Almag corrispondente al mappale 640 della superficie di mq. 5.800 è soggetto a vincolo espropriativo in seguito alla approvazione del progetto definitivo da parte del Comune di Padova dell'ampliamento del limitrofo Parco Milcovich, come da comunicazione di avvio del procedimento del 28/07/2022 prot. 354071;
- Ai fini della determinazione del valore dell'area soggetta a procedimento espropriativo il Settore Patrimonio aveva stimato, come da comunicazione del 17/03/2022 prot. 129211 inviata alla Proponente Almag, €/mq 33,00, un'indennità di esproprio complessiva di € 191.400,00 € (mq. 5.800 x 33,00 €/mq);
- Con PEC del 8/09/2022 la Proponente Almag aveva proposto un accordo per l'attivazione di un procedimento di compensazione urbanistica alternativo all'espropriazione coattiva in forza del quale alla Proponente Almag verrebbe riconosciuta una cubatura aggiuntiva di 1.531 mc (191.400,00 € / 125,00 €/mc), così che il volume disponibile per l'Immobile Almag sarebbe stato incrementato a mc 11.176 (9.645 + 1.531) a fronte della cessione bonaria dell'area oggetto di procedimento ablativo;
- Il Comune successivamente ha dimostrato interesse a realizzare l'ampliamento del parco Milcovich, sull'intero Immobile Almag;
- Il Proponente Almag ha interesse a cedere per l'intero l'Immobile Almag al Comune, a fronte del riconoscimento di una capacità edificatoria equivalente a quella derivante dall'Immobile Almag sopra indicata di mc 11.176 a titolo perequativo;
- La possibile area dove riconoscere la capacità edificatoria generata dall'Immobile Almag è stata individuata in un compendio immobiliare sito in Comune di Padova, tra Via Boccaccio e Via Zacconi, meglio identificato al CT del Comune di Padova, Foglio 108, mapp. 1556, avente un'estensione pari a 25.840 mq catastali (comprensivi di circa 113 mq di proprietà, però già utilizzati a strada/marciapiede), all'interno della Zona territoriale omogenea classificata dal previgente Piano degli Interventi a "Zona di Perequazione Ambientale" e ricadente oggi – in

base al Secondo Piano degli Interventi approvato in data 12.02.2023 – all'interno della Zona territoriale omogenea di tipo E1, di proprietà del Proponente Privato (di seguito "**Immobile di Perequazione**");

- facendo applicazione dei criteri di cui alla DGRV 263/2020, così come recepiti nelle "*Linee Guida per l'applicazione della perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione*", approvate con DCC 6/2023, con riferimento alla localizzazione dell'Immobile di Perequazione, risulta riconoscibile un volume edificatorio convertito complessivo di 7.376 mc (1.176 x 0,66), derivante dalla capacità edificatoria dell'Immobile Almag (di seguito il "**Indice Edilizio Almag**");
- Il Proponente Privato proprietario dell'Immobile di Perequazione è disponibile a mettere a disposizione la superficie necessaria a ricevere l'Indice Edilizio Almag per 6.251mq (al netto dei citati 113 mq) ("**Area di Atterraggio**") e a consentire la cessione di ulteriore superficie di 15.138 mq finalizzati all'ampliamento del Parco dei Frassini (di seguito definita "**Area Parco dei Frassini**") quale perequazione urbanistica (di seguito "**Perequazione Urbanistica**") – ai sensi delle "*Linee Guida per l'applicazione della perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione*", approvate con DCC 6/2023 – a fronte del riconoscimento di un indice di 3.859 mc (di seguito "**Volume Privato**") sulla porzione residua pari a mq 4.338 mq (di seguito "**Area Residua**"), previa variante urbanistica da ZTO E1 a ZTO C/2 dell'Immobile di Perequazione soggetta a strumento attuativo (le superfici sopra indicate sono intese comprensive delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione);
- Il Proponente Privato è disponibile a dare attuazione alla Perequazione Urbanistica, fermo restando il riconoscimento del contributo straordinario nella misura di 27.460 euro che dovrà essere versato prima del rilascio del primo titolo edificatorio per l'attuazione del Volume Privato nell'ambito B, poiché il valore complessivo delle Aree Parco dei Frassini e di Atterraggio è inferiore al plusvalore generato dall'Area Residua quantificato ai sensi dell'art. 10 delle NTO al Piano degli Interventi, con conseguente necessità di conguaglio tramite contributo perequativo;
- poiché l'Immobile Almag è già stato attrezzato sotto il profilo urbanistico, in ragione della sua cessione viene riconosciuto un volume edificatorio pari a 2.303 mc (di seguito "**Volume Aggiuntivo**"), in ragione del costo delle opere di urbanizzazione primaria per l'Area di Atterraggio quantificato in € 356.911.52 sulla base dei preventivi acquisiti, che il Proponente Almag dovrà sostenere per attrezzare l'Area di Atterraggio.
- il Volume Aggiuntivo risulta pertanto giustificato dalla necessità di compensare i costi di urbanizzazione dell'Area di Atterraggio e quindi dell'Immobile di Perequazione fermo restando che il Volume Aggiuntivo spetta al Proponente Almag che ha sostenuto i costi di attrezzamento

dell'Immobile Almag in via Rubaltelli e quindi integra l'Indice Edilizio Almag. Tutto ciò considerato che il Proponente Almag aveva già sostenuto i costi per le opere di urbanizzazione cedute al Comune per l'Immobile Almag, sul presupposto che la compensazione urbanistica dalla quale deriva il riconoscimento dell'Indice Edilizio Almag deve garantire l'equivalenza fra i diritti edificatori riconosciuti e l'indennizzo dovuto, che nel caso di specie avrebbe dovuto considerare anche il costo degli attrezzamenti urbanistici realizzati (*cf.* TRGA Trento, sent. 149/2022);

- pertanto l'Indice Edilizio Almag deve intendersi integrato di ulteriori 2.303 mc del Volume Aggiuntivo e risulterà pari a 9.679 mc (7.376 + 2.303) (di seguito "**Volume Almag**");
- al fine di dare esecuzione alla sopra descritta programmazione urbanistica mediante l'edificazione dell'Area di Atterraggio, con l'utilizzo del Volume Almag, e dell'Area Residua, con il Volume Privato, e la cessione al Comune dell'Immobile Almag e dell'Area Parco dei Frassini, le predette aree verranno ricomprese all'interno di una Scheda (di seguito "**Scheda**") con un ambito attuativo unitario discontinuo (ad arcipelago), avente valore di variante al Piano degli Interventi con riferimento all'Area di Perequazione e all'Area Almag, da attuare attraverso Piano Urbanistico Attuativo unico, attuabile in due stralci esecutivi per quanto riguarda l'esecuzione privata, ai sensi dell'art. 28 della l. 1150/1942 (di seguito "**PUA**");
- il PUA ricomprenderà l'Immobile di Perequazione e l'Immobile Almag, con i seguenti contenuti:
 - previsione di due ambiti funzionali dei quali uno è l'Ambito A, corrispondente all'Area di Atterraggio, e l'altro è l'Ambito B, corrispondente all'Area Residua, già individuati nella Scheda, con concentrazione del Volume Almag all'interno dell'Ambito A e concentrazione del Volume Privato all'interno dell'Ambito B;
 - cessione al Comune dell'Immobile Almag e dell'Area Parco dei Frassini, in sede di convenzione accessoria al PUA, senza corrispettivo in denaro e con spese connesse al trasferimento a carico dei proponenti;
 - assegnazione dell'Ambito A al Proponente Almag e assegnazione dell'Ambito B al proponente Privato, al netto delle aree per le opere di urbanizzazione da cedere al Comune;
 - il volume complessivo assegnato al PUA, pari a 13.538 mc corrispondente al Volume Almag mc 9.679 pari al 71,50% ,della volumetria complessiva, e il Volume Privato mc 3.859 pari a 28,50 % ,della volumetria complessiva, da realizzare su un'area di 10.589 mq (al netto dei 113 mq) comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria da cedere in proprietà e possesso al Comune di Padova comprendenti:
 - a. n. 2 aree per parcheggio pubblico ed accesso alle proprietà private di mq 931mq;

- b. un'area per la realizzazione di una cabina Enel MT/BT e area a verde di mq 149 afferente all'Ambito A;
- c. area a verde pubblico di 171 mq afferente all'Ambito B;
- d. allargamento di mt 159 e sistemazione dell'esistente percorso pedonale posto lungo le vie Boccaccio (lato est) e Zacconi (lato sud) all'interno dei due Ambiti A e B;
- altezza massima pari a 12,00 mt; distacchi da disciplinare in sede di PUA in forza della disciplina applicabile; destinazione residenziale;
- realizzazione delle opere per l'invarianza idraulica (bacino di laminazione), comprese le condotte primarie, funzionali al PUA nell'Area Parco dei Frassini;
- in ragione del trasferimento dell'Area Parco dei Frassini e dell'Area Almag non è richiesta ulteriore dotazione di verde per urbanizzazione primaria e secondaria;
- attuabilità del PUA con previsione delle "precise disposizioni", qualora di interesse, ai sensi dell'art. 23 del DPR 380/2001, e nel caso l'istanza del PUA contenga la documentazione progettuale necessaria, fermo restando che l'agibilità non verrà concessa in mancanza di collaudo delle opere di urbanizzazione. Con riferimento ai fabbricati, le unità immobiliari realizzate non potranno essere vendute a terzi prima del collaudo al grezzo delle opere di urbanizzazione. In caso di violazione, fermi restando i rimedi di legge il Comune potrà escutere per intero la fideiussione di cui al punto 6.6 che segue;
- gli allacci sulle reti dei sottoservizi esistenti potranno essere realizzati autonomamente per l'Ambito A e per l'Ambito B, nel rispetto del Regolamento per la salvaguardia delle pavimentazioni stradali;
- Il Proponente Privato e il Proponente Almag sono d'accordo di assegnare in sede di attuazione del PUA:
 - a) ad Almag l'Ambito A, pari a 6.251mq (al netto dei 113 mq), sul quale attuare il Volume Almag per mc 9.679;
 - b) al Proponente Privato l'Ambito B, pari a 4.338 mq, con un volume edificabile di mc. 3.859 Tutto ciò come meglio rappresentato nell'allegata rappresentazione planografica di cui agli allegati sub 3 e 4 e con impegno reciproco a procedere alla distribuzione degli ambiti, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione accessoria al PUA, ferme restando le aree per le urbanizzazioni del PUA che devono essere cedute al Comune anch'esse contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione urbanistica, fermo restando che il possesso delle stesse rimarrà in capo al Proponente Almag (o eventuali suoi aventi causa) al fine di consentire la realizzazione delle corrispondenti opere di urbanizzazione;
- le modalità di attuazione della Scheda sono di seguito meglio descritte:

- approvazione del PUA;
- sottoscrizione della relativa convenzione e cessioni aree (di seguito la “**Convenzione Urbanistica**”);
- l’edificabilità del PUA (corrispondente al Volume Almag e al Volume Privato) condizionata alla cessione al Comune dell’Immobile Almag e dell’Area Parco dei Frassini, fermo restando che la cessione del possesso delle opere di urbanizzazione primaria e delle corrispondenti aree, avverrà a seguito del collaudo favorevole delle stesse, mentre il contributo straordinario per il Volume Privato sarà corrisposto prima del rilascio del primo titolo edilizio riguardante l’edificazione privata nell’Ambito B). Tale importo andrà garantito con apposita polizza fidejussoria da presentare al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica;
- La proposta del presente accordo pubblico/privato è stata presentata ai sensi dell’art. 13 delle NTO al Piano degli Interventi vigente, secondo la procedura ivi prevista, in considerazione dell’interesse pubblico ad esso sotteso e in considerazione del rilevante interesse pubblico all’ampliamento del parco Milcovich e del parco dei Frassini, oltre all’opportunità della definizione bonaria della procedura espropriativa per l’ampliamento del Parco Milcovich; il presente accordo viene stipulato ai sensi dell’art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni e ai sensi dell’art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;
- l’interesse pubblico sotteso al presente accordo è rappresentato dalla riqualificazione ambientale dell’Immobile Almag e dell’Immobile di Perequazione attraverso l’ampliamento dei parchi Milcovich e dei Frassini con acquisizione delle relative aree attraverso procedimento compensativi e perequativi.

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue.

Art. 1 – PREMESSE

Le premesse costituiscono parte essenziale del presente accordo e alle stesse deve essere fatto riferimento per l’interpretazione delle disposizioni di seguito formulate, nonché per la regolamentazione dei rapporti tra le Parti, salvo la più dettagliata disciplina contenuta agli articoli che seguono.

Art. 2 – OGGETTO DELL’ACCORDO

2.1 L’accordo è finalizzato all’ampliamento dei parchi Milcovich e dei Frassini e la conseguente variazione urbanistica dell’Immobile Almag e la variazione urbanistica dell’Immobile di

Perequazione al fine di consentire:

- l'attuazione del Volume Almag, come in premessa meglio identificato all'interno dell'Area di Perequazione, sull'Area di Atterraggio, corrispondente all'Ambito A;
- la cessione al Comune dell'area per l'ampliamento del Parco dei Frassini sull'area di perequazione, come in premessa meglio identificata;
- la cessione dell'Immobile Almag al Comune per l'ampliamento del Parco Milcovich;
- l'edificazione dell'Area Residua, corrispondente all'Ambito B, utilizzando il Volume Privato, come in premessa meglio identificato, riconosciuto a titolo perequativo;

2.2 L'attuazione della previsione di cui al precedente paragrafo avverrà attraverso l'inserimento di specifiche schede nell'elaborato "C2_SCHEDE INTERVENTI DI NUOVA URBANIZZAZIONE" nello strumento urbanistico generale, mediante variante al piano degli interventi, con le modalità di seguito precisate e sua successiva attuazione tramite il PUA ad arcipelago.

2.3 La Scheda avrà il seguente contenuto:

Ambito di intervento corrispondente alle aree identificate come Immobile Almag e Immobile di Perequazione, da attuarsi attraverso un PUA ad arcipelago che preveda:

- trasformazione dell'Area di Atterraggio e dell'Area Residua, all'interno dell'Immobile di Perequazione in ZTO C/2, con previsione della cessione dell'Area Parco dei Frassini e dell'Area Almag al Comune;
- identificazione dell'Ambito A, corrispondente all'Area di Atterraggio, e dell'Ambito B, corrispondente all'Area Residua, la cui attuazione può avvenire separatamente, per stralci funzionali, ferma restando l'unicità del PUA e della Convenzione Urbanistica;
- obbligo di cessione al Comune da parte del Proponente Almag dell'Immobile Almag e da parte del Proponente Privato dell'Area Parco dei Frassini contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica;
- riconoscimento a favore del Proponente Almag del Volume Almag, da realizzare sull'Area di Atterraggio, corrispondente all'Ambito A;
- realizzazione del Volume Almag e del Volume Privato mediante il PUA ad arcipelago, nel rispetto dei caratteri prescrittivi quali: perimetro degli Ambiti A e B; volumi edificatori; altezza massima; identificazione degli standard primari (verde e parcheggio), bacino di laminazione e localizzazione della cabina Enel. In sede di presentazione del PUA, nel rispetto dei caratteri prescrittivi, potranno

essere apportate variazioni alla distribuzione e numero dei lotti edificatori privati interni a ciascun Ambito A e B rispetto a quanto previsto nell' allegato tav. 4, ferma restando l'ammissibilità che l'attuazione del volume di ogni singolo ambito può avvenire con la presentazione di uno o più titoli edilizi. L'esatta geometria e localizzazione del bacino di laminazione, all'interno dell'area Parco dei Frassini, sarà valutata dall'ente, in relazione alla fruibilità dell'area stessa.

Art. 3 – OBBLIGHI DEI PROPONENTI

3.1 Il Proponente Almag si impegna a cedere al Comune di Padova l'Immobile Almag; il Proponente Privato si impegna a cedere al Comune di Padova l'Area Parco dei Frassini.

3.2 Le Proponenti si obbligano nei confronti del Comune e reciprocamente a dare attuazione al PUA, avente i contenuti meglio indicati in premessa, e a compiere le seguenti attività:

- presentazione congiunta dell'istanza di approvazione del PUA ad arcipelago, entro 280 giorni dall'approvazione della variante al Piano degli Interventi;
- sottoscrizione della convenzione urbanistica entro il termine di 90 giorni dall'efficacia del provvedimento di approvazione del PUA ad arcipelago;
- cessione dell'Immobile Almag al Comune di Padova in sede di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica, senza corrispettivo in denaro e con spese connesse al trasferimento a carico dei proponenti;
- cessione dell'Area Parco dei Frassini al Comune di Padova in sede di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica, senza corrispettivo in denaro e con spese connesse al trasferimento a carico dei proponenti;
- redistribuire gli ambiti mediante assegnazione e trasferimento della proprietà dell'Ambito A al Proponente Almag e assegnazione al Proponente Privato e dell'Ambito B, previo frazionamento, contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica.

3.3 Il Proponente Privato si obbliga a corrispondere al Comune di Padova gli oneri concessori afferenti alla quota di oneri di urbanizzazione secondaria, fermo restando che nulla è dovuto per oneri di urbanizzazione primaria in considerazione del maggior valore delle opere di urbanizzazione primaria previste dal presente accordo e quantificate in € 78.050,00 a servizio dell'Ambito B e maggiori rispetto ai valori tabellari previsti dal Comune di Padova, per quanto riguarda la quota afferente all'Ambito B.

L'esatta quantificazione economica e lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria andranno verificati in sede di istruttoria del PUA e di richiesta di PdC per le opere di urbanizzazione, secondo la disciplina al momento vigente.

Il proponente ALMAG si obbliga a corrispondere al Comune di Padova gli oneri concessori afferenti

alla quota di oneri di urbanizzazione secondaria per la sola volumetria che eccede quella per la quale sono già stati corrisposti nell'ambito del PUA di via Rubaltelli e cioè per la quota di 34 mc.

Limitatamente al Volume Privato afferente l'Ambito B viene previsto un contributo straordinario pari a 27.460 euro che il Proponente Privato si obbliga a versare prima del ritiro del primo titolo edilizio per la realizzazione del Volume Privato.

La fideiussione a garanzia dell'attuazione delle opere di urbanizzazione inerenti all'Immobile di Perequazione (Ambito A e Ambito B) resta in capo al Proponente Almag che la fornisce congiuntamente a favore del Comune e del Proponente Privato.

L'impegno di cui al presente punto 3.3 verrà riprodotto dalle parti nella Convenzione Urbanistica.

3.4 L'Immobile Almag e l'Area Parco dei Frassini saranno oggetto di trasferimento nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della sottoscrizione del presente atto, liberi da ogni vincolo, gravame o limitazione, con la sola eccezione della presenza del traliccio aereo sull'Area Parco dei Frassini. Ai fini di cui al precedente periodo le Proponenti Private allegano al presente accordo le verifiche che attestano il rispetto dei limiti di cui alla colonna A, dell'allegato V, alla parte IV del D.lgs. 152/2006.

3.5 Relativamente alla variante al P.I. conseguente all'approvazione del presente accordo, i proponenti assumono a loro completo carico gli oneri per la redazione delle VCI, VAS e VincA, mentre il comune attiverà i relativi procedimenti.

Art. 4 – OBBLIGHI DEL PROPONENTE ALMAG VERSO IL PROPONENTE PRIVATO

4 Ai fini di consentire l'attuazione del PUA ad arcipelago il Proponente Almag si impegna verso il Proponente Privato a realizzare a proprio carico:

- l'intera rete idraulica, anche quella all'interno dell'area dell'Ambito B (in capo al Proponente Privato) (che verrà assegnato al Proponente Privato). Per quest'ultima l'impegno è limitato alla parte dell'infrastruttura con sezione di tubi aventi sezione \varnothing 400 cm o maggiore, mentre la rete secondaria – da intendersi quella per la quale è previsto l'uso di tubazioni aventi sezione inferiore a \varnothing 400 cm – resterà in capo alla Proprietà dell'Ambito B, che con la sottoscrizione del presente accordo si impegna verso il Comune alla sua realizzazione;
- tutte le opere necessarie per attrezzare le aree per parcheggio e verde a standard primario, comprensive degli spazi di accesso agli Ambiti A e B, previste dal PUA, in base al dimensionamento richiesto dalle norme comunali;
- la fornitura e posa della cabina elettrica, nella zona sud ovest del compendio, con affaccio su Via Boccaccio, come identificata dall'allegato;

- l'allargamento di circa mt 1,00 sul lato di Via Boccaccio e circa mt 0,50 sul lato di via Zacconi per complessivi circa 159 mq e sistemazione dell'esistente percorso pedonale posto lungo le vie Boccaccio (lato est) e Zacconi (lato sud) all'interno dell'immobile di Perequazione, al fine di realizzare una pista ciclopedonale di larghezza pari a m 2,50;
- realizzazione di una scarpata lungo il perimetro dell'ambito B di profondità (larghezza) fino a 5 metri, per consentire la realizzazione degli standard corrispondenti al marciapiede lungo Via Zacconi e dei parcheggi pubblici;

così manlevando il Proponente Privato rispetto al Comune. Nella Convenzione Urbanistica verrà riconosciuto lo scomputo dei costi delle opere di urbanizzazione *pro quota* al Proponente Almag e al Proponente Privato in quanto dovuto.

Art. 5 – OBBLIGHI DEL COMUNE

5.1 In esecuzione del presente accordo il Comune si impegna ad approvare apposita variante puntuale al Piano degli Interventi che recepisca la Schedatura all'interno dell'elaborato "C2_SCHEDE INTERVENTI DI NUOVA URBANIZZAZIONE" nello strumento urbanistico generale (di seguito la "**Variante per Scheda**"), con i contenuti meglio descritti al punto 2 del presente atto.

5.2 Il Comune si impegna ad approvare la Variante per Scheda entro 280 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo e si impegna ad approvare il PUA nei termini di cui all'art. 20 della l.r. 11/2004. Qualora anche uno solo dei predetti termini non sia rispettato il Proponente Almag potrà recedere dal presente accordo, manifestandone l'intenzione per scritto, dando seguito all'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo di Via Avanzo. Qualora la Scheda sia già stata approvata, il Comune assumerà gli atti necessari a consentire al Proponente Almag di dare seguito all'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo di Via Avanzo, .

5.3 Il Comune autorizza la realizzazione delle opere di invarianza idraulica che si dovessero rendere necessarie per la realizzazione del PUA all'interno dell'Area Parco dei Frassini, secondo l'indicazione di massima indicata nell'allegato e comunque secondo le esigenze di fruibilità dell'area che saranno valutate dal Comune e dagli enti competenti.

5.4 Fatto salvo quanto previsto in merito al contributo straordinario di cui al punto 3.3 del presente accordo, il Comune riconosce che gli oneri concessori per l'edificazione del PUA saranno corrisposti limitatamente a quelli afferenti la quota relativa agli oneri secondari; questo in virtù del fatto che le opere di urbanizzazione primaria previste nell'allegato, alla data odierna eccedono la tabella fissata dal Comune di Padova. L'esatta quantificazione economica e lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria andranno verificati in sede di istruttoria del PUA e di richiesta di PdC per le opere di urbanizzazione, secondo la disciplina al momento vigente; inoltre gli oneri di

urbanizzazione secondari sono dovuti per intero con riferimento al Volume Privato e quindi dovranno essere versati dal Proponente Privato, al quale verrà attribuito l'Ambito B, in sede di rilascio del primo titolo edilizio afferente allo stesso Ambito. Gli oneri di urbanizzazione secondari riferiti al Volume Almag saranno corrisposti per la sola volumetria eccedente quella per la quale sono già stati corrisposti nel PUA di via Rubaltelli e cioè per la quota di 34 mc.

Il Comune riconosce che per la realizzazione del Volume Almag non è dovuto alcun contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, co.quarto lett. d ter del DPR 380/2001, in ragione della natura compensativa della corrispondente volumetria.

5.5 Il Comune contestualmente al ricevimento della proprietà delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in sede di Convenzione urbanistica, si impegna a concedere la disponibilità materiale delle stesse aree ai Proponenti, affinché procedano all'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Art. 6 – EFFICACIA DEL PRESENTE ACCORDO

6.1 Il presente accordo impegna immediatamente ai fini civilistici reciproci i Proponenti rispetto agli obblighi e agli impegni assunti reciprocamente, come contenuti nel presente atto, anche per quanto riguarda specificamente l'impegno alla presentazione del PUA all'esito dell'approvazione della Scheda e la redistribuzione dei lotti corrispondente agli Ambiti A e B, come meglio indicato al punto 3 che precede, con conseguente formale trasferimento ed intestazione al Proponente Almag della proprietà dell'Ambito A. Nei confronti degli obblighi assunti dai Proponenti verso il Comune di Padova il presente atto è sospensivamente condizionato all'approvazione dello stesso da parte del Consiglio Comunale e alla successiva approvazione della Scheda nel Piano degli Interventi.

6.2 È considerata condizione essenziale per l'efficacia degli obblighi assunti dalle Proponenti reciprocamente e nei confronti del Comune l'integrale recepimento delle previsioni di cui all'art. 2, con la conseguenza che in caso di recepimento parziale il presente accordo non produrrà comunque effetto.

6.3 In caso di mancato adempimento dei Proponenti al contenuto dell'art. 3.1 del presente accordo, la disciplina urbanistica applicabile alle aree sarà quella risultante dalle tavole "A1-Usi e modalità di intervento" del Piano degli Interventi e non, quindi, quella desumibile dalla schedatura inserita nell'elaborato "C2_SCHEDE INTERVENTI DI NUOVA URBANIZZAZIONE", ed il Comune avrà diritto ad escutere immediatamente la fideiussione di cui al successivo punto 6.6.

In ogni caso l'efficacia della cessione dell'Immobile Almag al Comune è condizionata all'attribuzione dell'Ambito A al Proponente Almag con trasferimento della relativa proprietà contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica;

6.4 Il presente accordo è altresì subordinato alla risultanza negativa a carico dei Proponenti

dell'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 “*Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136*”.

6.5 Fermo restando il valore del contributo straordinario, le Parti danno atto che le superfici indicate nel presente accordo sono state misurate su base catastale e dovranno essere oggetto di adeguamento in sede di formazione dello strumento attuativo.

6.6 A seguito dell'adozione della Scheda da parte del Consiglio Comunale, il Proponente Almag si impegna a costituire, a titolo di penale, apposita polizza fideiussoria che per quanto non qui precisato dovrà avere le caratteristiche delle garanzie di cui all'art. 117 del D.Lgs. 36/2023, escutibile a “prima richiesta”, dell'importo di € 25.000,00, che sarà escussa dal comune qualora i proponenti non rispettino gli obblighi e gli impegni assunti nei confronti del comune con la sottoscrizione del presente accordo.

6.7 In caso di discordanza tra i dati presenti negli elaborati grafici allegati e quelli riportati nel presente accordo, prevalgono questi ultimi.

Art. 7 – REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE

7.1 Le Proponenti si impegnano a provvedere a propria cura e spese alla registrazione presso il competente Ufficio del Registro e alla trascrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari del presente accordo anche ai fini della opponibilità dello stesso ai propri aventi causa e ad ogni terzo ai sensi dell'art. 2645 *quater* c.c.

7.2 Fatta salva la previsione di cui al capoverso precedente la Proponente si impegna a riprodurre i predetti obblighi nei confronti di eventuali atti nei confronti di terzi soggetti.

7.3 Le Proponenti si impegnano altresì a sostenere tutte le spese relative alla stipulazione, registrazione e trascrizione dell'atto notarile avente ad oggetto il trasferimento degli immobili da cedere (ivi compresi i costi di frazionamento), con piena rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale che potesse competere in ordine alla trascrizione suddetta e con esonero per il Conservatore dei registri immobiliari da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

7.4 La presente convenzione supera ogni precedente accordo intercorso con il Comune di Padova con riferimento alle aree oggetto della stessa.

Padova, _____

Allegati dell'Accordo di Pianificazione:

-Allegato 00 – Relazione Descrittiva;

- Allegato A – Situazione Pregressa Compendio 1;
- Allegato B – Valutazione Volume Compensativo Compendio 1;
- Allegato C – Valutazione Convenienza Pubblica
- Allegato D - Caratterizzazione dei siti;
- Allegato E – Determinazione Costo Opere di Urbanizzazione Ambito B;
- Allegato Tav. 1- inquadramento urbanistico e individuazione delle aree
- Allegato Tav. 2 – Piano degli Interventi - P.I. vigente
- Allegato Tav. 3 – Destinazione futura aree
- Allegato Tav. 4 – Ipotesi Planivolumetrica – Verifica dotazione a standard