

N. di Repertorio N. di Raccolta

## CONVENZIONE

TRA

***il Comune di Padova e la Beni Stabili S.p.a. SIIQ, per l'attuazione del PUA relativo alla riqualificazione del complesso edilizio sito in Padova, via degli Zabarella, 54, via San Biagio n. 1, ex Convento di San Bernardino, nonché ex sede della Intendenza di Finanza.***

### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattordici

il giorno

del mese di

In Padova, in via [●], n. [●], presso il Palazzo degli Uffici Municipali di Padova;

(data)

Avanti a me dottor [●] Notaio alla residenza di Padova, iscritto presso il Collegio Notarile di Padova;

sono comparsi i signori:

• [●], nato a [●] (*Milano*) il [●], domiciliato (*per ogni effetto del presente atto*) presso il Palazzo degli Uffici Municipali di Padova a Padova, via [●] n. [●], che interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di responsabile *pro-tempore* del Settore [●] e (*come tale*) in legale rappresentanza del

**"COMUNE DI PADOVA",**

con sede in Padova, [●] n. [●], **codice fiscale:** [●], munito dei necessari poteri per quanto *infra* ai sensi dell'articolo 4, secondo comma, del D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165, dell'articolo 107, secondo e terzo comma, lettera c), del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, e dell'articolo [●] dello Statuto Comunale, e in forza del Provvedimento Sindacale di nomina [●], nonché della deliberazione della Giunta Comunale numero [●], che (*in copia conforme*) trovansi allegate sotto le lettere "[●]" e "[●]" all'atto in data [●] a mio rogito al numero [●] di repertorio (*registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di [●]*), e della determinazione dirigenziale numero

in data (P.G. ), che (*in originale*) si allega al presente atto sotto la lettera "A" (*di seguito, definito per brevità il "Comune"*);

• **ARVALLI ALESSANDRO**, nato a Padova il 13 dicembre 1959, domiciliato per l'incarico a Roma, via Piemonte n. 38, che interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di amministratore delegato e (*come tale*) in legale rappresentanza della società

**"BENI STABILI SOCIETA' PER AZIONI di INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA",**

Società soggetta ad Attività di Direzione e Coordinamento, ex art. 2497-bis Codice Civile, di Foncière des Régions S.A., con sede legale in Roma, Via Piemonte, 38, con capitale sociale di Euro 217.854.066,60, versato per euro 191.630.290,40, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 00380210302, partita IVA 04962831006, società di nazionalità italiana, munito dei necessari poteri per quanto *infra* in forza di ..... che (*per estratto*) si allega al presente atto sotto la lettera "B" (*di seguito, definita per brevità "Beni Stabili S.p.a. SIIQ" ovvero il "Soggetto Attuatore"*);

(*il Comune ed il Soggetto Attuatore anche, di seguito, congiuntamente, denominati le "Parti"*);

Detti comparenti, della identità personale dei quali io Notaio sono certo;

***premessi che:***

1. che Beni Stabili S.p.a. SIIQ, con sede in Roma, via Piemonte, 38 P.IVA 04962831006 è proprietaria di un complesso immobiliare di particolare pregio sito in Padova, via degli Zabarella, n. 54 – Via San Biagio, n. 1 (l' "**Immobile**") distinto al Catasto urbano al Foglio 6, mappali 362 e 204 ed al Catasto terreni al Foglio 90, mappali 326, 327 e 293, per averlo acquistato da Investire Immobiliare Società di gestione del risparmio S.p.a., in qualità di gestore del Fondo "FIP – Fondo Immobili Pubblici – Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso", giusta atto a rogito notaio dott. Maurizio Misurale del 20.6.2007, rep. 178619, reg.to presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 12.6.2007 al n. 18975 – 1 T, trascritto a Padova in data 23.6.2007 al n. 17932;

2. che l'Immobile è sottoposto alle disposizioni di tutela previste dalla Legge 1° giugno 1939, n. 1089, nonchè del Decreto Legislativo 22 giugno 2004, n. 42, in forza di atto prot. N. 2502/2004 emesso dal Ministero per i Beni e le Attività culturali in data 20.12.2004, trascritto a Padova il 13.4.2006, ai nn. 20344/11138;

3. che per detto Immobile è stata avviata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, ai sensi dell'art. 4 della legge n. 410/2001, la procedura relativa all'accertamento di conformità urbanistico – edilizio che si è favorevolmente conclusa con la sottoscrizione, da parte dello stesso Ministero dell'Economia e delle Finanze, della Regione Veneto e del Comune di Padova, del verbale di accertamento del 5.6.2007, senza protocollo (protocollo di trasmissione del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 57293 del 5.6.2007);

4. che in base al PRG del Comune di Padova, vigente all'epoca dell'acquisto dell'Immobile, quest'ultimo risultava ricadere in zona **Centro Storico**, in particolare, in "**Unità di Piano destinate a servizi di interesse generale**" di cui all'art. 43 delle N.T.A.;

5. che tale disciplina urbanistica risultava incoerente con la destinazione d'uso ad uffici privati attribuita dall'art. 29, comma 1bis del D.L. n. 269 del 2003, all'Immobilabile a seguito dell'esperimento delle c.d. procedure agevolate mediante l'intesa tra Stato e Regione di cui al menzionato verbale della conferenza di servizi del 5.6.2007;

6. che con delibera n. 104 del 27 luglio 2004, il Consiglio Comunale di Padova, ai sensi della L.R. n. 61 del 1985, ha adottato la c.d. Variante Centro Storico, avente ad oggetto la "*Variante Parziale al PRG per la zona del Centro Storico per la ridefinizione di "Nuovi Ambiti di zone di degrado"*" (di seguito anche la "**Variante Centro Storico**");

7. che, tuttavia, anche la summenzionata Variante Centro Storico non teneva conto dell'avvenuta dismissione dell'Immobilabile, da parte dello Stato, e dunque dell'avvenuta privatizzazione dello stesso, ragione per cui si rendeva necessario aggiornare lo strumento urbanistico già oggetto di modifica;

8. che al fine di richiedere l'adeguamento dello strumento urbanistico, rispetto allo stato dell'Immobilabile, il Soggetto Attuatore in data 20.2.2008 ha presentato, ai sensi dell'art. 42 della L.R. n. 65 del 1981, formali osservazioni nei confronti di detta variante parziale al PRG, assunte al protocollo del Comune di Padova in data 20.2.2008 ed inviate a mezzo raccomandata A/R alla Regione Veneto in data 19.2.2008;

9. che la posizione dell'Immobilabile, all'interno del Centro storico di Padova ne evidenzia una vocazione residenziale, trattandosi, infatti, di impianto medievale, sorto allo scopo residenziale ed inserito in un contesto urbano connotato da una prevalenza di abitazioni civili già servite da numerose strutture pubbliche e private destinate alla collettività (biblioteca universitaria) ed in prossimità di un asse commerciale che si sviluppa verso le piazze cittadine. Per tale motivo, in sede di osservazioni, il Soggetto Attuatore ha richiesto al Comune di Padova di mutare la destinazione urbanistica della zona in cui ricade l'Immobilabile da "*Unità di piano per servizi di interesse generale*" a "*Unità di Piano con destinazione residenziale, commerciale, direzionale, turistica, artigianale per l'artigianato di servizio e/o artistico*" di classe A, ai sensi dell'art. 43 delle NTA al PRG del Comune di Padova;

10. il Soggetto Attuatore, in data, 7.03.2008 ha sottoscritto, a rogito avv. Chiara Della Cha, notaio in Milano, un atto unilaterale d'obbligo (registrato in data 7.3.2008, rep. n. 2016/5133) nei confronti del Comune di Padova, che ha sostituito integralmente un precedente atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 29.2.2008 (rep. n. 3590/2391);

11. il Soggetto Attuatore, con il nuovo atto d'obbligo (di seguito anche l' "**Atto**") ha assunto nei confronti del Comune di Padova l'impegno, per sé e per i suoi aventi causa, secondo le condizioni ed i termini indicate nello stesso atto, l'impegno a cedere al Comune di Padova, all'esito dell'approvazione della **Variante Centro Storico** ed al rilascio del titolo edilizio per il conseguimento del mutamento di destinazione d'uso dell'Immobilabile da uffici a residenziale, la proprietà superficiale, con riserva degli ulteriori diritti, non superiore a 500 mq di Superficie Lorda di Pavimento (la "**Superficie**"), posta al piano terra

dell'Immobile, già definitivamente individuata sul lato di via San Biagio, così come indicativamente rappresentata nella planimetria ad esso allegata, per il soddisfacimento di tutti gli standard anche qualitativi;

12. che il Comune di Padova, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2008/0040 ha controdedotto alle proposte di modifica della menzionate Variante Centro Storico, deliberate dalla Regione Veneto con atto di Giunta regionale n. 3804 del 27.11.2007;

13. che la Giunta Regionale ha definitivamente approvato la Variante Centro Storico con delibera n. 4158 del 30.10.2008 pubblicata sul BUR n. 7 del 20.01.2009;

14. in data 14.06.2013 il Soggetto Attuatore ha presentato l'istanza (prot. n. 0158030 tendente ad ottenere l'approvazione del P.U.A. relativo all'ambito in argomento;

15. in data ..... [rilascio pareri ];

16. il Soggetto Attuatore con lettera del 12.11.2013, assunta al prot. gen. del Comune di Padova n. 0298443 ha proposto all'Amministrazione comunale di modificare gli impegni assunti con l'Atto del 2008, sostituendo lo standard individuato nel menzionato atto, con altra superficie ricompresa all'interno di un diverso immobile, sempre di proprietà del Soggetto Attuatore, sito in Padova, via Ugo Foscolo, n. 2, censito al Catasto Fabbricati al foglio 25, part. 1164 e meglio identificato nell'Allegato 27 della presente Convenzione;

17. la summenzionata proposta del Soggetto Attuatore realizza maggiormente l'interesse generale della città di Padova, in quanto consente di attuare una razionale distribuzione e/o concentrazione sul territorio degli uffici pubblici, in piena coerenza tra le previsioni urbanistiche e l'effettivo tessuto sociale ed urbano oggi presente in questi ambiti cittadini;

18. il valore economico della nuova superficie oggetto di cessione gratuita è superiore a quello dello standard individuato in precedenza con la sottoscrizione dell'Atto [vedi perizia di stima Settore Edilizia Pubblica prot. n. 44030 del 19/02/2014];

19. la Giunta Comunale ha approvato il P.U.A. e la bozza della presente convenzione con deliberazione n. .... del ....., esecutiva;

tutto ciò premesso, le Parti come sopra rappresentate convengono e stipulano quanto segue:

## **Articolo 1 - Premesse ed elaborati**

**1.1** Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione (*di seguito, la "Convenzione"*).

**1.2** La presente Convenzione disciplina gli obblighi che il Soggetto Attuatore (*come elencato in premessa*) assume per la realizzazione dell'intervento edilizio citato nelle premesse.

**1.3** L'attuazione dell'intervento edilizio avrà luogo in conformità alle pattuizioni contenute nella presente Convenzione, della quale fanno parte integrante le premesse, nonché i documenti e gli elaborati tecnici, allegati di cui all'elenco seguente:

**Allegato "A"** - *estratto dal libro verbali del consiglio di amministrazione della società Beni Stabili S.p.a. SIIQ;*

**Allegato "B"**

## B1) Documentazione:

- 1) copia autenticata titoli di proprietà;**
- 2) certificazione dell'attuale intestazione catastale,** estratti autentici di mappa e altra documentazione catastale;
- 3) copia autenticata statuto della Società;**
- 4) procura per la firma della domanda e degli elaborati;**
- 
- 6) dichiarazione sostitutiva di atto notorio**
- 7) perizia asseverata sulla consistenza volumetrica dei fabbricati** esistenti e di cui va conservata la volumetria all'interno dell'ambito di intervento;

●

## **29) pareri enti:**

### **29.1) Soprintendenza BB. AA. :**

- richiesta parere preliminare progetto P.U.A. (23.07.2009);
- parere favorevole su progetto preliminare Soprintendenza BB. AA.(prot. n°20569 del16.10.2009);

### **29.1.1) Soprintendenza BB. AA. - richiesta autorizzazione progetto P.U.A. (11.02.2013)**

## **29.2) Soprintendenza Beni Archeologici del Veneto:**

- richiesta autorizzazione esecuzione sondaggi (prot. 6767/VIII del 04.06.2008);
- parere favorevole esecuzione sondaggi (prot. 7910/VIII del 30.06.2008);
- richiesta parere preliminare parcheggio interrato (prot. 1603/VIII del 04.02.2009);
- parere preliminare parcheggio interrato (prot. 3108/VIII del 13.03.2009);
- richiesta autorizzazione approfondimento sondaggi (03.09.2009);
- autorizzazione approfondimento sondaggi (prot. 12573/VIII del 15.09.2009);
- parere finale area giardino d'ingresso: comunicazione Soprintendenza Archeologica (prot. 2751/VIII del 01.03.2010);
- comunicazione Soprintendenza Archeologica (prot. 3771/VIII del 19.03.2010);
- comunicazione Soprintendenza Archeologica (prot. 6579/VIII del 10.05.2010);
- richiesta autorizzazione rimozione manufatto (15.06.2010);
- autorizzazione rimozione manufatto (prot. 9603/VIII del 01.07.2010);
- richiesta parere esecuzione parcheggio interrato (prot. 12339/VIII del 26.08.2010);
- nulla osta esecuzione parcheggio interrato (prot. 12339/VIII del 27/08/2010).

## **29.3) Comune di Padova - Settore pianificazione urbanistica:**

- richiesta parere preliminare P.U.A. (29.12.2009);
- integrazione documenti (01.04.2011) - (integrativa);
- integrazione documenti (01.07.2011) - (aggiuntiva);
- parere preliminare favorevole con prescrizioni (23.04.2012).

## **29.4) pareri enti erogatori:**

### **29.4.1) ACEGAS - APS - servizi acqua - gas - fognature**

- relazione incontro presso uffici Acegas (31.07.2012);
- richiesta parere progetto schema fognature (13.03.2013) con allegati elaborati grafici e tabella di calcolo numero locali:
  - 29.4.1-SA/00 - estratto catastale e reti pubbliche (1:1000);
  - 29.4.1-SA/01 - planimetria stato attuale reti esistenti (1:200);
  - 29.4.1-P/-3 - piano 3° interrato (1:200);
  - 29.4.1-P/-2 - piano 2° interrato (1:200);
  - 29.4.1-P/-1 - piano 1° interrato (1:200);
  - 29.4.1-P/00 - piano terra (1:100);
  - 29.4.1-P/01 - piano primo (1:100);
  - 29.4.1-P/02 - piano secondo (1:100);
  - 29.4.1-P/03 - piano terzo (1:100).

**29.4.2) ACEGAS APS - Divisione ambiente** (piazzole ecologiche):

- richiesta indicazioni per piazzole archeologiche (10.09.2012);
- risposta Acegas Aps Divisione ambiente (12.10.2012).

**29.4.3) ENEL:**

- richiesta parere di fattibilità (10.09.2012);
- richiesta parere fattibilità - integrazione dati (12.03.2013);
- parere positivo Enel (22.04.2013).

**29.4.4) TELECOM ITALIA:**

- domanda di sopralluogo per predisposizione progetto rete telefonica (01.08.2012);
- preventivo Telecom (08.11.2012).

**29.5) COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI PADOVA:**

**29.5.1)** domanda di valutazione del progetto di prevenzione incendi (prot. n. 21349 del 16.10.2012) con allegati:

**29.5.1.a)** 01 REL - relazione tecnico-descrittiva;

**29.5.1.b)** elaborati grafici:

- 01 INC - planimetria generale;
- 02 INC - pianta piano terra;
- 03 INC - pianta piano -1;
- 04 INC - pianta piano -2;
- 05 INC - pianta piano -3;
- 06 INC - sezioni A-A e B-B;
- 07 INC - sezioni C-C, D-D e E,E.

**29.5.2)** parere di conformità VV. F. (prot. n. 21914/12 del 23.10.2012)

**Si dà atto che gli allegati 1, 2, 3, 4, 6, 7, 29 sono già agli atti del settore Pianificazione Urbanistica.**

**B2) Elaborati grafici:**

**9) estratti di mappa, P.R.G. e aerofotogrammetrico**

**9.1)** estratto di mappa catastale

**9.2)** estratti P.R.G.

**9.3)** estratto aerofotogrammetrico

## **10) elaborati relativi allo stato di fatto**

- 10.1)** stato attuale - rilievo topografico - piano terra
- 10.1.a)** rilievo delle essenze arboree esistenti - planimetria e documentazione fotografica;
- 10.1.b)** stato attuale - rilievo sottoservizi - planimetria;
- 10.1.c)** vincoli, fasce di rispetto e servitù':
  - 10.1.c.1)** vincoli architettonici, monumentali;
  - 10.1.c.2)** servitù "di veduta".
- 10.2)** documentazione fotografica interni ed esterni:
  - 10.2.1)** esterni;
  - 10.2.2)** interni.
- 10.3)** planimetrie, sezioni e prospetti dello stato attuale dell'immobile in scala 1:200:
  - 10.3-PLA00 - planimetria - estratto catastale
  - 10.3-SA/ -1 - piano interrato;
  - 10.3-SA/00 - piano terra;
  - 10.3-SA/01 - piano primo;
  - 10.3-SA/02 - piano secondo;
  - 10.3-SA/03 - piano terzo;
  - 10.3-SA/04 - piano copertura;
  - 10.3-SA/05 - prospetti esterni;
  - 10.3-SA/06 - sezioni 1-1, 2-2, 3-3, 4-4, 5-5 e 6-6;
  - 10.3-SA/07 - sezioni 7-7, 8-8, 9-9, 10-10, 11-11, 12-12, 13-13, 14-14 e 15-15
- 10.4)** calcolo superfici e volumi (stato attuale)
  - 10.4-SA/-1 - piano interrato;
  - 10.4-SA/00 - piano terra;
  - 10.4-SA/01 - piano primo;
  - 10.4-SA/02a - piano secondo A/B;
  - 10.4-SA/02b - piano secondo C/D;
  - 10.4-SA/03 - piano terzo;
  - 10.4-SA/04 - ala est demolita -  
confronto catasto 1937 - stato attuale
- 10.4.b)** tabella di calcolo superfici e volumi

## **11) planimetrie di analisi storica** - vari confronti catasti/stato attuale:

- 11.1)** confronto planimetria 1809 - attuale - piano terra
- 11.2)** confronto planimetria 1809 - attuale - piano primo
- 11.3)** confronto planimetria 1828 - attuale - piano terra
- 11.4)** confronto planimetria 1828 - attuale - piano primo
- 11.5)** confronto progetto 1926 - attuale - piano primo
- 11.6)** confronto catasto 1937 - stato attuale - piano terra
- 11.7)** confronto catasto 1937 - stato attuale - piano primo
- 11.8)** confronto rilievo 1937 - attuale - sezioni
- 11.9)** confronto prog. anni '40 - attuale - piani T-1-2-3

## **12) elaborati relativi al progetto:**

**12.1.a)** trasposizione del P.R.G. sul rilievo stato attuale

**12.1)** calcolo superfici e volumi:

- 12.1-P/-1 - piani interrati;
- 12.1-P/00 - piano terra;
- 12.1-P/01 - piano primo;
- 12.1-P/02a - piano secondo A/B;
- 12.1-P/02b - piano secondo C/D;
- 12.1-P/03 - piano terzo;
- 12.1-P/04 - ala est.

**12.1.b)** tabelle di calcolo superfici e volumi e indici di edificabilità, permeabilità

●

**12.3)** regime delle aree con dimostrazione del rispetto degli standards

- 12.3-P/00 - piano terra - regime delle aree;
- 12.3-P/01 - volume direzionale, standards parcheggio.

●

**12.5)** planivolumetrico

**12.6)** sezioni urbanistiche:

- 12.6-SA/00 - ala est confronto rilievo 1937-attuale - ipotesi A e B;
- 12.6-SA/01 - sezioni urbanistiche;
- 12.6-SA/02 - sezioni urbanistiche - ala est;
- 12.6-P/01 - sezioni urbanistiche;
- 12.6-P/02 - sezioni urbanistiche - ala est.

**12.7)** planimetrie, prospetti e sezioni del progetto dell'immobile in scala 1:200:

- 12.7-PLA/00 - planimetria - estratto catastale;
- 12.7-P/-3 - piano terzo interrato;
- 12.7-P/-2 - piano secondo interrato;
- 12.7-P/-1 - piano primo interrato;
- 12.7-P/00 - piano terra;
- 12.7-P/01 - piano primo;
- 12.7-P/02 - piano secondo;
- 12.7-P/03 - piano terzo;
- 12.7-P/04 - piano copertura;
- 12.7-P/05 - prospetti esterni;
- 12.7-P/06 - sezioni 1-1, 2-2, 3-3, 4-4, 5-5 e 6-6;
- 12.7-P/07 - sezioni 7-7, 8-8, 9-9, 10-10, 11-11, 12-12, 13-13, 14-14, 15-15 e 16-16.

tavole comparative:

- 12.7-CO/-3 - piano terzo interrato;
- 12.7-CO/-2 - piano secondo interrato;
- 12.7-CO/-1 - piano primo interrato;
- 12.7-CO/00 - piano terra;
- 12.7-CO/01 - piano primo;
- 12.7-CO/02 - piano secondo;

- 12.7-CO/03 - piano terzo;
- 12.7-CO/04 - piano copertura;
- 12.7-CO/05 - prospetti esterni;
- 12.7-CO/06 - sezioni 1-1, 2-2, 3-3, 4-4, 5-5 e 6-6;
- 12.7-CO/07- sezioni 7-7, 8-8, 9-9, 10-10, 11-11, 12-12, 13-13, 14-14,15-15 e 16-16.

**13) verifica di compatibilità idrogeologica dell'intervento**

- indagine geognostica;
- verifica di compatibilità idrogeologica;
- P01-R - studio di sintesi delle indagini propedeutiche.



**16) altri elaborati grafici:** documentazione relativa a sondaggi archeologici:

**16.1) area sedime chiesa-giardino ingresso:**

**16.1.a)** tavola 1 - approfondimento sondaggi archeologici (area 1 - zona giardino)

**16.1.b)** tavola 2 - approfondimento sondaggi archeologici  
- (area 2 - zona giardino);

**16.1.c)** relazione esecuzione saggio di controllo area giardino  
- ex chiesa;

**16.1.d)** relazione approfondimento scavi archeologici zona giardino - area 1;

**16.1.1)** progetto: pianta piano terra - area giardino - recupero reperti storico/ archeologici.

**16.2) area parcheggio:**

**16.2.a)** tavola 1 - approfondimento sondaggi archeologici  
- area 1 - zona parcheggio;

**16.2.b)** relazione approfondimento saggio di controllo area parcheggio

- documentazione relativa a sondaggi su murature:

**16.3) ricerca archi tamponati** loggiato ed edificio di ingresso:

**16.3.1)** documentazione fotografica;

**16.3.2)** sezioni 1-1, 2-2;

**16.3.3)** sezioni 1-1, 2-2 - dettagli;

**16.3.4)** sezioni 3-3, 4-4, 5-5 e 6-6;

**16.3.5)** sezioni 4-4, 6-6 - dettagli;

**16.3.6)** analisi murature originarie - vista assonometrica interna.

**16.4) ricerca sagome finestre** -edificio ingresso lato via S. Biagio:

**16.4.1)** prospetto esterno - sezione;

**16.4.2)** documentazione fotografica.

**16.5) viste render**

- 16.6)** particolari costruttivi: griglie aereazione interrati;
- 16.7)** sondaggi su murature:
  - 16.7.1)** stratigrafie - piano terra/1°/2°;
  - 16.7.2)** ricerca del tessuto murario - piano terra;
  - 16.7.3)** ricerca del tessuto murario - piano primo;
  - 16.7.4)** ricerca del tessuto murario - esterni e portici.

### B3) Elaborati descrittivi:

#### **17) relazione tecnica**

- 17.1)** relazione tecnica
- 17.2)** relazione tecnica amministrativa



#### **20) norme tecniche di attuazione**

- 20.1)** norme tecniche di attuazione - tipologia interventi edilizi ammessi

#### **21) analisi storica**

#### **22) schede di analisi storica delle varie parti costituenti l'immobile:**

- 22.1)** schede di analisi degli edifici fabbricati 1-2-2.1-3-4-5;
- 22.2)** analisi strutture e cronologica: piante piani interrato, terra, 1°, 2°, 3°

#### **23) piano di caratterizzazione delle aree**

#### **24) studio di impatto viabilistico**

#### **25) schema di convenzione**

#### **26) relazione sull'osservanza delle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico**

- 26.1)** relazione sull'osservanza delle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche
- 26.2)** relazione sul risparmio energetico

#### **27) documentazione relativa a opere in cessione**

#### **30) 30-P00) individuazione unità minime di intervento**

## **Articolo 2 - Attuazione del piano**

Il Soggetto Attuatore si obbliga a dare esecuzione al Piano in oggetto, secondo gli elaborati di P.U.A. elencati nell'articolo precedente e allegati sub **B2** e sub **B3** alla presente convenzione, contenenti anche le condizioni stabilite dagli Enti e dalle Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete: energia elettrica, acquedotto, gas e telefono.

Il Soggetto Attuatore, per sé e per ogni avente causa a qualsiasi titolo, assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dagli articoli seguenti.

## **Articolo 3 Obiettivi e contenuti dell'intervento**

Il presente P.U.A. individua le prescrizioni di carattere generale finalizzate a consentire la riqualificazione dell'Immobile indicato in oggetto attraverso la modifica della destinazione d'uso, nonché la ricostruzione dell'ala est del chiostro.

In particolare, la finalità del P.U.A. è la ricomposizione morfologica del tessuto urbano nel rispetto dei valori culturali della zona, tramite ristrutturazione, demolizione delle superfetazioni e ricostruzione di volumi demoliti in epoca recente.

La ricostruzione dei volumi preesistenti è finalizzata al recupero edilizio o al riordino urbanistico degli immobili compresi nelle Unità di Piano nel rispetto dei caratteri morfologici e dei caratteri ambientali e paesaggistici di valore culturale, rilevati nelle analisi preliminari (*cf. art. 42, comma 2 delle N.T.A. del vigente PRG*).

## **Articolo 4 - Interventi edilizi privati**

Il Soggetto Attuatore si impegna comunque a dare attuazione ai predetti interventi nel rispetto di quanto stabilito nel P.U.A. e nei suoi allegati.

In particolare, la riqualificazione dell'Immobile, oggetto del presente P.U.A. avverrà mediante unità minime di intervento individuate nella tavola "30" del piano (trasmessa il 10.12.2013). Il contenuto della predetta tavola ha un valore meramente indicativo, pertanto, le unità minime di intervento in essa indicate potranno essere modificate anche in corso d'opera mediante la semplice presentazione ai Settori Edilizia Privata e Pianificazione Urbanistica di una nuova tavola esplicativa che non richiederà alcun tipo di approvazione da parte del Comune.

Si stabilisce sin d'ora che l'attuazione di ciascuna unità minima di intervento avverrà sulla base di distinti ed autonomi titoli edilizi.

In relazione ai sopradescritti lavori, dovranno essere realizzati i lavori di cui al successivo art. 9.

Con specifico riferimento ai lavori relativi all'unità immobiliare di cui al successivo art. 9, il Soggetto Attuatore si impegna a richiedere e/o presentare ai competenti uffici il relativo titolo abilitativo entro 90 giorni dalla stipula della presente Convenzione .

Inoltre, il rilascio o attestazione per silenzio assenso dell'agibilità riferita all'Immobile e/o a parti di esso ricadenti all'interno di ciascuna unità minima di intervento è comunque subordinata alla verifica della regolare esecuzione e fruibilità in sicurezza, da parte del Collaudatore, delle opere di cui all'art. 9.

In ogni caso, fino al definitivo collaudo finale dell'opera di interesse pubblico di cui al successivo art. 9, rimarranno in essere le garanzie di cui al successivo articolo 12.

### **Articolo 5 - Opere di urbanizzazione primaria**

Si dà atto che la modifica delle destinazioni d'uso, di cui al precedente Articolo 3, non presume ad oggi l'adeguamento delle urbanizzazioni primarie connesse all'area di intervento, in relazione al contesto edificato e urbanizzato nel quale l'Immobile medesimo si colloca, in conformità con quanto previsto all'art. 5, Titolo I del Disciplinare per l'Attuazione dei P.U.A. da parte di soggetti privati. Resta in ogni caso inteso che eventuali allacciamenti e/o il rispetto di eventuali prescrizioni impartite dagli Enti dovranno essere adempiute in fase di realizzazione dell'intervento.

### **Articolo 6 - Contributo di costruzione**

L'esatto ammontare del contributo di costruzione sarà determinato in sede di richiesta dei titoli edilizi, secondo i valori al momento vigenti.

Gli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) verranno versati, in forma rateale, secondo le vigenti disposizioni del Comune di Padova.

### **Articolo 7 - Allacciamento ai pubblici servizi**

Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere l'onere delle operazioni necessarie per allacciare l'area ai seguenti pubblici servizi, in conformità al P.U.A. approvato ed altresì secondo le condizioni stabilite dagli Enti e dalle Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete di cui al precedente articolo 2:

- strade;
- fognature;
- approvvigionamento idrico energia elettrica;
- gas.

Gli allacciamenti alle reti, laddove comportino l'installazione di un contatore e la sottoscrizione di un contratto, dovranno essere effettuati a cura e spese del Soggetto Attuatore.

### **Articolo 8 - Reperimento delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale**

L'introduzione di nuove funzioni residenziali e direzionali, previste dal progetto, come indicato al precedente art. 3 non determina alcun incremento del fabbisogno di *standard*.

Tuttavia, il Soggetto Attuatore si è impegnato a reperire maggiori standard anche qualitativi nei termini che seguono:

a) obbligo irrevocabile del Soggetto Attuatore alla cessione gratuita della superficie di metri quadrati 1590 mq (millecinquecentonovanta) circa destinati ad uso direzionale, posti al piano terra ed al piano ammezzato dell'immobile di proprietà del Soggetto Attuatore sito in Padova, via Ugo Foscolo n. 2, come meglio rappresentata nella pianta che trovasi allegata al presente atto sotto al numero 27 e destinata alla realizzazione di uffici per l'Amministrazione comunale da destinare ad attività polivalenti di seguito anche l' "**Unità comunale**";

(b) l'impegno del Soggetto Attuatore a progettare ed a realizzare (a proprie cura e spese), all'interno dell'Unità comunale i lavori di adeguamento di cui alla pianta citata nel precedente paragrafo (sub a) , nonché nel capitolato prestazionale ed ai prospetti ed alle sezioni di cui agli allegati "ii" ed "iii" alla presente Convenzione, al fine di consegnare all'Amministrazione comunale l'Unità comunale fruibile e perfettamente funzionante, ad esclusione degli arredi e dei corpi illuminanti.

### **Articolo 9 Realizzazione e consegna dell'opera di interesse generale**

Il progetto esecutivo dell'"Unità comunale" sarà presentato al Comune di Padova entro 3 (tre) mesi dalla sottoscrizione della presente Convenzione nel rispetto di quanto previsto al precedente articolo 4.

Le Parti danno atto che - per la realizzazione degli interventi sopra indicati - il contributo di costruzione non è dovuto, ai sensi dell'articolo 17, terzo comma, lettera c), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Per i lavori di realizzazione dell'Unità comunale, il Soggetto Attuatore si impegna a richiedere e/o presentare ai competenti uffici il relativo titolo abilitativo entro 90 giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione.

Entro 30 giorni dal rilascio e/o dall'ottenimento dell'idoneo titolo abilitativo, il Soggetto Attuatore dovrà inviare al Comune una comunicazione contenente una lista di 3 nominativi di iscritti all'Albo regionale dei collaudatori per le categorie coerenti con l'opera da realizzare. Entro 10 giorni dal ricevimento della predetta comunicazione il Comune dovrà comunicare al Soggetto

Attuatore il nominativo prescelto tra quelli indicati dal medesimo Soggetto Attuatore. In ogni caso si stabilisce sin d'ora che le spese di collaudo sono a carico del Soggetto Attuatore. A garanzia del corretto adempimento di tale obbligazione il Soggetto Attuatore si impegna a rilasciare al Comune di Padova idonea garanzia fideiussoria dell'importo di euro 10.000 (diecimila/00 euro).

Una volta ultimati i lavori, il Soggetto Attuatore ne darà notizia scritta al Comune di Padova che - entro 30 (trenta) giorni - dovrà avviare le operazioni di collaudo.

Il collaudo dell'opera dovrà essere completato e approvato entro 2 (due) mesi dal ricevimento della comunicazione di ultimazione dei lavori e della documentazione necessaria per l'espletamento delle operazioni di collaudo, secondo gli usi e le disposizioni normative; decorso tale termine senza che il Comune di Padova abbia evidenziato per iscritto eventuali difetti dell'opera, e il collaudatore non abbia emesso il relativo certificato, lo stesso sarà sostituito da un certificato di regolare esecuzione emesso dal direttore dei lavori e l'opera si intenderà positivamente collaudata ferma restando a carico del Soggetto Attuatore ogni responsabilità in ordine alla corretta e funzionale esecuzione dell'opera stessa; il rogito - a perfezionamento del trasferimento del diritto di proprietà relativo all'Unità comunale - dovrà intervenire a cura e spese della ditta entro 60 (sessanta) giorni dall'emissione del certificato di collaudo dell'opera eseguita, con conseguente sottoscrizione di apposito verbale tra la Ditta e il Settore Edilizia Pubblica ovvero entro 60 giorni dalla sottoscrizione del certificato di regolare esecuzione; fino alla sottoscrizione del menzionato verbale o del certificato di regolare esecuzione, la manutenzione e la responsabilità (sotto ogni profilo) rimangono a carico del Soggetto Attuatore.

## **Articolo 10            Trasferimento a terzi di obblighi ed oneri**

In caso di alienazione (totale o parziale) dell'Immobile oggetto dell'intervento, le obbligazioni assunte dal Soggetto Attuatore con la presente Convenzione, si intenderanno trasferite in capo al soggetto acquirente, in ogni caso, il Soggetto Attuatore si impegna a riportare specificatamente negli atti di alienazione, debitamente registrati e trascritti, gli obblighi previsti dalla presente Convenzione nei quali l'acquirente dovrà subentrare; in mancanza e/o (comunque) con riferimento agli obblighi non espressamente trasferiti, il Soggetto Attuatore resterà solidalmente responsabile con l'acquirente per l'adempimento degli obblighi convenzionali.

Qualora la cessione fosse effettuata prima del rilascio dei permessi di costruire, gli stessi dovranno essere direttamente intestati al soggetto subentrante, previa comunicazione scritta al Comune di Padova.

Qualora la cessione fosse effettuata dopo il rilascio dei permessi di costruire, gli stessi dovranno essere tempestivamente volturati a favore del soggetto subentrante; pertanto, gli obblighi concernenti i pagamenti, l'esecuzione delle opere e la prestazione delle garanzie di cui sopra, faranno capo al soggetto proprietario, quest'ultimo come responsabile in via diretta, oppure quale subentrante per volturazione.

## **Articolo 11 - Garanzie**

Si dà atto che - a garanzia degli obblighi assunti con la presente Convenzione, relativamente alla cessione dell'Unità comunale ed all'esecuzione degli interventi da realizzare all'interno della stessa, il Soggetto Attuatore presenterà, entro 7 (sette) giorni lavorativi dalla sottoscrizione della presente Convenzione, una polizza fidejussoria, rilasciata da primaria compagnia di assicurazione, per l'importo complessivo (convenzionalmente stabilito dalle Parti) di euro .....= (.....), pari al 70% del valore economico dell'Unità comunale indicato nella documentazione peritale di cui all'Allegato [●]; tale garanzia potrà essere proporzionalmente ridotta in base allo stato di avanzamento dei lavori, su richiesta del Soggetto Attuatore e previa autorizzazione del Comune.

Le polizze fideiussorie sopracitate devono contenere la clausola che impone al fideiussore di rimanere obbligato anche dopo la scadenza dell'obbligazione principale e la rinuncia espressa da parte del fideiussore ad avvalersi dell'art. 1957 c.c.

L'efficacia della presente Convenzione rimarrà sospensivamente condizionata fino alla consegna della predetta fidejussione o polizza fidejussoria da parte della società Beni Stabili.

In caso di violazione degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore, il Comune potrà liberamente escutere la fidejussione, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, senza formalità alcuna, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata, con almeno un termine di 30 (trenta) giorni per gli adempimenti; decorso tale termine, potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti degli enti che hanno rilasciato la fidejussione; il relativo importo sarà utilizzato dal Comune per l'esecuzione dell'opera pubblica prevista dalla presente Convenzione e non realizzate dal Soggetto Attuatore.

## **Articolo 12 - Spese e tasse**

Tutte le spese, tutte le imposte e tutte le tasse, inerenti e dipendenti dalla presente Convenzione, sono a carico del Soggetto Attuatore (e suoi eventuali aventi causa), comprese quelle per una copia autentica e per dieci copie semplici dell'atto e della relativa nota di trascrizione presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, da consegnare al Comune di Padova entro 60 (sessanta) giorni dalla stipula del presente atto; sono - altresì - a carico del Soggetto Attuatore tutte le spese relative al frazionamento e cessione dell'unità immobiliare oggetto di cessione, ai sensi della presente Convenzione, e quelle relative al successivo atto di identificazione catastale della stessa.

### **Articolo 13 - Trascrizioni**

La presente Convenzione sarà trascritta presso la competente Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, a cura e a spese del Soggetto Attuatore.

In caso di alienazione (totale o parziale) dell'Immobile oggetto della presente Convenzione, eventuali pattuizioni intervenute tra i privati, volte ad esimere (in tutto o in parte) gli acquirenti dall'adempimento delle obbligazioni contenute nella presente Convenzione, non avranno efficacia nei confronti del Comune di Padova.

Il Soggetto Attuatore dichiara di accettare che tutte le comunicazioni concernenti il piano attuativo vengano inviate al Sig. [●], al domicilio di via [●], tel. [●], salva successiva comunicazione firmata dal legale rappresentante del Soggetto Attuatore.

Fatto salvo quanto previsto all'art. 11, qualora al Soggetto Attuatore dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno tenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni assunte con la presente Convenzione, anche ai fini di quanto stabilito al comma precedente.

### **Articolo 14 Durata della Convenzione**

Gli interventi oggetto della presente Convenzione dovranno essere completati (nelle parti pubbliche e private) entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla stipula della presente Convenzione.

### **Articolo 15 Controversie**

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere relativamente all'interpretazione e/o all'applicazione della presente Convenzione, e che non si sia potuta definire prioritariamente in via amministrativa, sarà devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale del Veneto – Venezia, salva la competenza dei fori inderogabili stabiliti dalla legge.

***Letto, confermato e sottoscritto***

.....  
.....  
.....