

**BOZZA DI CONVENZIONE**

**Tra**

**Il Comune di Padova rappresentato da.....**

**E**

**La società Incos Italia SpA con sede in Vicenza, Via dell'Economia n° 90 rappresentata in quest'atto da.....**

**E**

**La Società Agrifutura S.p.A con sede in Vicenza , Via dell'Economia n° 84 rappresentata in quest'atto da.....**

**PREMESSO**

- che con D.P.R.V. n. 214 del 15/2/99 è stato approvato il P.R.U. “Superamento dei Margini”, successivamente varato e quindi approvato con D.P.R.V. n. 516 del 22/04/2004;
- che con nota del 17/10/2011 e del 04/05/2012, ai sensi dell’art.6 del P.R.U. le ditte INCOS ITALIA S.p.A. e AGRIFUTURA S.p.A. quali soggetti partecipanti all’attuazione del programma, congiuntamente hanno chiesto all’Amministrazione Comunale la modifica della Scheda Normativa relativa alle aree di concentrazione volumetrica T9 e T4 dal Progetto Urbanistico definitivo del P.R.U., aree facenti capo in tutta l’Unità di Spazio T9 ed in parte in T4, appunto, rispettivamente alla società INCOS ITALIA S.p.A. ed alla società AGRIFUTURA S.p.A.;
- che è stata presentata in data 10/3/2016 formale domanda di modifica della scheda summenzionata, corredata di tutti gli elaborati, ai sensi del comma 9 del citato art. 6 delle N.T.A. del P.R.U.;
- che le summenzionate schede sono state successivamente riaggornate in data 13/2/2017, a mezzo del deposito di nuovi elaborati e testi aggiornati delle convenzioni, modificando i precedenti allegati “secondo le osservazioni e le integrazioni emerse nel corso delle numerose riunioni effettuate con i tecnici del Settore Urbanistica”, precisando che “relativamente all’Unità di Spazio T9 ... le tavole allegate rispetto alla precedente versione contengono una significativa riduzione della superficie che

*INCOS ITALIA SPA intende realizzare*”, passando da 11.427 mq di s.l.p. a mq 8.000, come risulta dalla tav. 2 allegata alla relazione tecnica in tale occasione consegnata, altresì chiarendo che era *“stata eliminata l’entrata all’area prevista direttamente dal cavalcaferrovia, oggetto di alcune riserve da parte del Settore Viabilità”*;

- che la modifica richiesta, come successivamente precisata, è relativa al trasferimento di tutta la volumetria residenziale e di parte della volumetria non residenziale (commerciale-direzionale) dell’ambito dell’Unità di Spazio T9 nell’ambito dell’Unità di Spazio T4, relativamente alla porzione di proprietà della ditta Agrifutura S.p.A.;
- che con la D.G.C. n. .... del ..., di autorizzazione alla stipula della presente convenzione è stata anche approvata la modifica in oggetto con conseguente modificazione delle Schede Normative riguardanti le Unità di Spazio T9 e T4;
- dato atto che tra le due società su nominate, con riferimento alla volumetria di rispettiva competenza, esiste pieno e totale accordo confermando di aver già definito fra di esse tutte le questioni, comprese quelle economiche, inerenti ai contenuti della modifica e quindi rinunciando, sin d’ora, a qualsiasi pretesa economica nei confronti dell’Amministrazione Comunale in merito al trasferimento e concentrazione della volumetria;

**Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:**

#### **Art. 1 – PREMESSE ED ELABORATI**

Formano parte essenziale, integrante e sostanziale della presente convenzione, oltre alle premesse suesposte e la sopra citata deliberazione, anche:

- RELAZIONE TECNICA, *agg. 7/02/2017*, con allegati schemi funzionali esemplificativi ed elementi di prefigurazione (Tavole da n. L01 al n. L04);
- TAV. 1 – INQUADRAMENTO URBANISTICO – *agg. 07/02/2017*;
- TAV. 2 – PROGETTO URBANISTICO DEFINITIVO DEL PRU VIGENTE ZONIZZAZIONE scala 1:2000 – *agg. 29/02/2016*;
- TAV. 3 – PROGETTO URBANISTICO DEFINITIVO DEL PRU VIGENTE – ZONIZZAZIONE ATTUATIVA E DIMENSIONAMENTO URBANISTICO scala 1:2000, *agg. 29/02/2016*;
- TAV. 4 – PROGETTO URBANISTICO UNITARIO DI DETTAGLIO ESTESO

- ALLE UNITA' DI SPAZIO T4 E T9 – STATO DI FATTO scala 1:1000, *agg. 29/02/2016*;
  - TAV. 5 – PROGETTO URBANISTICO UNITARIO DI DETTAGLIO ESTESO ALLE UNITA' DI SPAZIO T4 E T9 – ZONIZZAZIONE scala 1:1000, *agg. 29/02/2016*;
  - TAV. 6 – PROGETTO URBANISTICO UNITARIO DI DETTAGLIO ESTESO ALLE UNITA' DI SPAZIO T4 E T9 – ZONIZZAZIONE ATTUATIVA E DIMENSIONAMENTO URBANISTICO scala 1:1000, *agg. 29/02/2016*;
  - TAV. 7 – PROGETTO URBANISTICO UNITARIO DI DETTAGLIO ESTESO ALLE UNITA' DI SPAZIO T4 E T9 – PLANIVOLUMETRICO scala 1:1000, *agg. 29/02/2016*;
  - TAV. 8 – PROGETTO URBANISTICO UNITARIO DI DETTAGLIO ESTESO ALLE UNITA' DI SPAZIO T4 E T9.
- AMBITO DEGLI INTERVENTI CONNESSI ALL'ATTUAZIONE DELL'UNITA' DI SPAZIO T9 scala 1:500, *agg. 29/02/2016*.

## **Art. 2 – IMPEGNI**

La società Incos Italia S.p.A. si impegna, a versare:

- gli oneri finanziari anticipati dal Comune per la bonifica delle aree impegnate dalla realizzazione del “Cavalcaferrovia” e relativa rete viaria del P.R.U.;
- il contributo per la realizzazione delle opere del “Cavalcaferrovia” e relativa rete viaria del P.R.U.;
- il contributo dovuto per gli espropri di cui all'atto d'obbligo in data 06/02/2004 allegato alla D.C.C. n. 126 del 22/10/2004.

Nello specifico la ditta INCOS ITALIA S.p.A. si impegna, complessivamente a versare Euro1.582.610,71.=

(euro unmilione cinquecento ottantadue milaseicentodieci/71).

Il Comune s'impegna a dare attuazione, per quanto di competenza, agli atti programmati in essere.

## **Art. 3 – ONERI/CONTRIBUTI**

Le parti si danno atto che l'importo di Euro 1.582.610,71 (euro unmilione cinquecento ottantadue milaseicentodieci/71) è a saldo di tutti gli oneri di

competenza della società Incos Italia S.p.A. ivi compresi gli importi afferenti le opere di viabilità, le nuove condotte per acque nere e bianche, la realizzazione delle varie unità di spazio di concentrazione dei servizi, il nuovo parco delle mura e comunque più in generale di ogni e qualsivoglia onere di urbanizzazione primaria e secondaria con esclusione del solo contributo sul costo di costruzione e della realizzazione degli eventuali standards specifici afferenti alla destinazione d'uso prevista sui lotti, degli allacciamenti alla rete elettrica, idrica, gas, ecc., per la realizzazione delle volumetrie previste in ogni Unità di Spazio a seguito della modifica di cui trattasi, fermo restando le precisazioni e/o condizioni riportate negli articoli seguenti di cui alla parte seconda.

#### **Art. 4 – GARANZIE**

Gli importi di cui al precedente art. 2 non versati alla firma della presente convenzione verranno garantiti da apposita fidejussione bancaria o di primaria compagnia assicurativa, che dovrà essere consegnata all'Amministrazione Comunale contestualmente alla firma del presente atto.

#### **Art. 5 - CORRESPONSIONE ONERI/CONTRIBUTI**

L'importo di cui al precedente art. 2 sarà corrisposto al Comune quanto al 60% (sessantapercento) alla firma della presente convenzione, mentre il successivo 40% (quarantapercento) sarà versato contestualmente al rilascio del primo permesso di costruire e connesse autorizzazioni commerciali per grande struttura di vendita alimentare relative all'Unità di Spazio T9 in conformità agli elaborati allegati di cui all'art.1.

INCOS s'impegna a presentare il primo Permesso di Costruire nell'ambito di intervento dell'Unità di Spazio T9, coerentemente con i contenuti e le destinazioni d'uso indicati negli elaborati allegati all'art.1, entro 90 gg. dalla firma della presente convenzione, pena l'escussione della polizza citata all'art. 4.

#### **Art. 6 – DISCIPLINA DELLA VOLUMETRIA TRASFERITA NELL'AREA T4**

La volumetria derivante dall'area U.d.S. T9 oggetto della presente convenzione non utilizzabile nella stessa è pari a mc 23.475,00 di residenza e a mc 4.772,00 di commerciale-direzionale, come riportato a pag. 4 e nelle schede "B" e "C" della Relazione Tecnica del

07/02/2017.

Detta volumetria viene in prima sede trasferita sull'U.d.S T4 aggiuntivamente alla volumetria prevista nella stessa e già nella disponibilità di Incos Italia S.p.A. ed Agrifutura S.p.A.

La ripartizione finale delle volumetrie nell'U.d.S. T4 dopo effettuati i vari trasferimenti sarà:

di competenza Incos Italia S.p.A : **mc. 18.726;**

di competenza Agrifutura S.p.A.: **mc. 24.206;**

per un totale complessivo di **mc. 42.932.**

L'attuazione della capacità edificatoria di cui al precedente comma sarà oggetto di specifica convenzione, secondo le previsioni del P.R.U.

#### **Art. 7 – DISCIPLINA DELLA VOLUMETRIA DELL'AREA T9**

La volumetria residua nell'U.d.S. T9 con destinazione esclusivamente commerciale/direzionale/turistica è così ripartita:

di competenza Incos Italia S.p.A.: **mc. 19.658**

di competenza di Agrifutura S.p.A.: **mc. 4.342**

per un totale di **mc. 24.000.**

#### **Art. 8 - BONIFICA**

Incos Italia S.p.A. e Agrifutura S.p.A. saranno tenute ad eseguire gli interventi di bonifica nell'area U.d. S. T9 previsti nel documento agli atti n° 63693 del 6 marzo 2013 con le prescrizioni di cui al verbale aggiornato dalla Conferenza di Servizi del 8 maggio 2013 aggiornato al 22 maggio 2013 che ha approvato il Documento. Si richiama in particolare la presentazione del PdM (prescrizione 3).

#### **Art. 9 – RICORSI**

Le società si impegnano a rinunciare, dopo l'esecutività della deliberazione di modifica di cui in premessa e contestualmente alla firma della presente convenzione, al ricorso **R.G. 2056/2010** al TAR Veneto relativo all'annullamento della Deliberazione 0215448 del 25/08/2010, al ricorso **R.G. 2450/2011** avanti il TAR Veneto relativo all'annullamento della deliberazione di C.C. n. 56 del 19/06/2001, nonché al ricorso **R.G. 1066/2016** avanti il TAR

Veneto, formulato anche ai sensi dell'art. 133 c.p.a. notificato al Comune di Padova in data 27 luglio 2016, ivi comprese tutte le domande in esso esposte, con particolare riferimento alle istanze restitutorie, di indennizzo ex art. 42 bis DPR 327/2001 e di risarcimento dei danni.

#### **Art. 10 – CESSIONE AREE**

Le società Incos Italia S.p.A ed Agrifutura S.p.A., con la firma del presente atto si impegnano irrevocabilmente nei confronti del Comune di Padova a cedere e trasferire gratuitamente al Comune le aree di proprietà interessate dalla realizzazione del “Cavalcaferrovia” e relativa rete viaria del P.R.U. In particolare, le società si impegnano a completare le operazioni di frazionamento delle porzioni di terreno da cedere all'amministrazione comunale sulla base degli elaborati di cui al citato art. 1, entro 90 giorni dalla firma della presente convenzione, garantendo comunque fin d'ora il possesso e l'incondizionato utilizzo delle stesse da parte del Comune, così come già avvenuto fino alla data odierna.

L'atto di cessione verrà perfezionato entro mesi 3 (tre) dal rilascio del Permesso di Costruire e connesse autorizzazioni commerciali relative all'Unità di Spazio T9 in conformità agli elaborati allegati di cui all'art.1.

Le società prestano al Comune di Padova la più ampia garanzia che i beni ceduti saranno liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, affittanze ed oneri di qualsiasi genere, anche fiscale.

Il Comune di Padova si impegna a mettere a disposizione sia le aree di proprietà che le infrastrutture ricomprese nell'Ambito di Intervento individuato nella Tav. 8 al fine di garantire ad Incos Italia S.p.A ed Agrifutura S.p.A. realizzazione di quanto previsto negli elaborati progettuali di cui al citato art.1.

Si precisa al riguardo che gli eventuali oneri economici collegati alla realizzazione delle opere ricomprese in detto ambito, anche se eseguite su beni di proprietà comunale, saranno a carico di Incos Italia S.p.A.

Letto, confermato, sottoscritto in .....

Incos Italia S.p.A.

Comune di Padova

Agrifutura S.p.A.