



Progetto per il recupero delle aree e degli edifici esistenti dell'ex Foro Boario di Padova in Corso Australia

Realizzazione in "project financing" nell'area dell'ex Foro Boario in C.so Australia di alcune strutture dedicate all'intrattenimento ed eventi culturali, di un planetario, di uno o più pubblici esercizi, di un albergo, di una grande struttura di vendita e di un'ulteriore superficie di vendita, nonché di una viabilità pubblica con affidamento in concessione di gestione (art. 183 D.Lgs. 50/2016).

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "P.U.A. EX FORO BOARIO CORSO AUSTRALIA"

data: 26 luglio 2019

R.05a

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

committenza: **"Nuovo FORO BOARIO - Padova S.P.A."**



progetto: **SA SVILUPPO ARCHITETTURA
ed ingegneria srl**

**SA SVILUPPO ARCHITETTURA
ed ingegneria srl**

note: rev01_2019 07 26

COMUNE DI PADOVA
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

SCHEMA DI CONVENZIONE

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

“P.U.A. Ex Foro Boario di Corso Australia”

SCHEMA DI CONVENZIONE
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)
“ P.U.A. Ex Foro Boario di Corso Australia”

PREMESSO

- che l'Amministrazione Comunale di Padova ha approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 2018/0049 del 11 giugno 2018 l'ambito d'intervento relativo ai terreni ubicati in Corso Australia, identificando gli stessi terreni come area per la quale il rilascio del titolo per l'edificazione è subordinato all'approvazione di un P.U.A.;
- che le aree di cui sopra sono di proprietà del Comune di Padova (i mappali identificati al NCT foglio 40, numero 1407, 1408, 1409 sono in fase di acquisizione da parte del Comune di Padova);
- che a seguito di concessione di costruzione e gestione in forza di procedura di project financing art.183 del D.lgs. 50/2016, il Concessionario ha ottenuto, tra l'altro, il diritto di realizzare alcune opere sui terreni sopra individuati e gli immobili ivi esistenti, al fine di un loro successivo sfruttamento coerente alla Convenzione sottoscritta in data 13/12/2018, repertorio n° 80191 (protocollo interno n°492752 del 20/12/2018) (di seguito "Convenzione di PF" allegato alla presente R05a del sub.2);
- che il Concessionario avente titolo dei terreni di cui sopra, ha presentato domanda tendente all'approvazione di un P.U.A.
- che la Giunta Comunale ha approvato il P.U.A. e la bozza della presente convenzione con deliberazione n° _____ del _____, esecutiva;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1. Premesse ed elaborati

Formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione, oltre le premesse suesposte e la sopra citata deliberazione, anche gli elaborati di P.U.A. che qui di seguito si elencano:

Allegato 1 (Elaborati grafici):

	ELABORATI GRAFICI
T.01	INQUADRAMENTO – estratto CTR - ortofoto
T.02	INQUADRAMENTO URBANISTICO - estratto PI vigente
T.02a	INQUADRAMENTO URBANISTICO PAT - estratto P.A.T. vigente
T.03	ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - con elenco e mosaico proprietà su NCT
T.04a	STATO DI FATTO AMBITO DI INTERVENTO - con calcolo superfici
T.04b	STATO DI FATTO - vincoli e fasce di rispetto
T.04c	STATO DI FATTO - rilievo topografico
T.04d	STATO DI FATTO - rilievo topografico delle essenze arboree
T.04e	STATO DI FATTO - rete acque bianche e nere
T.04f	STATO DI FATTO - sottoservizi: rete gas - rete acquedotto - rete elettrica - rete telefonica - illuminazione pubblica
T.05a	STATO DI FATTO - Ex mercato bestiame - pianta piano terra
T.05b	STATO DI FATTO - Ex stalla di sosta - pianta piano terra
T.05c	STATO DI FATTO - Ex stalla di sosta - pianta piano primo
T.05d	STATO DI FATTO - Ex stalla contumaciale - pianta piano terra
T.05e	STATO DI FATTO - Ex fienile - pianta piano terra
T.05f	STATO DI FATTO - Ex servizi generali - pianta piano interrato
T.05g	STATO DI FATTO - Ex servizi generali - pianta piano terra
T.05h	STATO DI FATTO - Ex servizi generali - pianta piano primo
T.05i	STATO DI FATTO - Ex fabbricato ingresso - pianta piano terra
T.05l	STATO DI FATTO - Ex stazione di servizio - pianta piano terra
T.05m	STATO DI FATTO - Ex lavaggio autocarri - Ex lavaggio vagoni ferroviari - piante piani terra
T.05n	STATO DI FATTO - Ex stazione disinfezione - piante piani terra e soppalco
T.05o	STATO DI FATTO - Serre ex mercato florovivaistico (serre A e B) - piante piano terra
T.05p	STATO DI FATTO - Serra ex mercato florovivaistico (serra C) - pianta piano terra
T.05q	STATO DI FATTO - Ex macello contumaciale - Ex officina meccanica macello - piante piani terra

T.05r	STATO DI FATTO - Manufatti tecnologici - piante piani terra
T.05s	STATO DI FATTO - Gran Teatro Geox - pianta piano terra
T.06a	PROGETTO - trasposizione zone P.I. sullo stato di fatto
T.06b	PROGETTO - divisione ambiti - standard a parcheggio
T.06c	PROGETTO - superfici coperte - superfici scoperte a servizi
T.06d	PROGETTO - regime delle aree in cessione
T.06e	PROGETTO - superfici drenanti - sistemazioni esterne
T.07a	PROGETTO - viabilità e parcheggi - piazzole ecologiche - segnaletica
T.07b1	PROGETTO - sottoservizi: rete illuminazione - rete telefonica - dati - rete elettrica Proposta illuminazione parcheggi 1
T.07b2	PROGETTO - sottoservizi: rete illuminazione - rete telefonica - dati - rete elettrica Proposta illuminazione parcheggi 2
T.07c	PROGETTO - sottoservizi acqua e gas
T.07d	PROGETTO - rete acque nere
T.08	PROGETTO - planivolumetrico
T.08a	PROGETTO - planimetria generale
T.09	PROGETTO - sezioni urbanistiche - sezioni stradali tipo
T.10a	PROGETTO VIABILITA' PRINCIPALE - nuova rotonda viabilità principale
T.10b	PROGETTO VIABILITA' PRINCIPALE - dettaglio svincolo ed opera d'arte

Allegato 2 (Fascicoli):

	DOCUMENTAZIONE
D.06	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

	ELABORATI DESCRITTIVI
R.01	RELAZIONE TECNICA
R.02	CALCOLO DEGLI ONERI - COSTO DI COSTRUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE
R.03	DESCRIZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE
R.04	PLANIMETRIA DI ANALISI STORICA - RELAZIONE STORICA - SCHEDE DI ANALISI DEGLI EDIFICI
R.05	CONVENZIONE firmata in data 13 dicembre 2018 repertorio n. 80191
R.05A	SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
R.06	PIANO ECONOMICO FINANZIARIO ASSEVERATO
R.07	PARERI ENTI E SETTORI
R.08	VISTE AEREE DI INSERIMENTO AMBIENTALE

R.09	LIBRETTO DELLE MISURE RILIEVO TOPOGRAFICO
R.10	SCHEDE DI RILIEVO ALBERATURE
R.11	LIBRETTO DELLE MISURE RILIEVO ALBERATURE
R.12	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
R.13	PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE
R.14	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ GEOLOGICA GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA DELL'INTERVENTO

	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA
D.R	RELAZIONE - Opere di mitigazione
D.01	STATO DI FATTO - Planimetria rete raccolta acque meteoriche
D.02	PROGETTO - Planimetria individuazione sottobacini
D.03	PROGETTO - Planimetria rete di raccolta acque meteoriche
D.04	PROGETTO - IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO - Piante
D.05	PROGETTO - IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO - Sezioni
D.06	PROGETTO - EX VASCA DI CLORAZIONE - Planimetria e Sezioni
D.07	PROGETTO - EX VASCA DI ACCUMULO – Pianta e Sezioni
D.08	PROGETTO - Vasche di prima pioggia

	STUDIO DI IMPATTO VIABILISTICO
R.01	RELAZIONE TECNICA

Articolo 2. Attuazione del piano

La presente ha per oggetto quanto indicato all'articolo 3 della Convenzione PF, riguardante gli immobili siti nel Comune di Padova e descritti nel Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.):

foglio 40, mappali 275, 283, 419, 834, 988, 994, 1387, 1388, 1407, 1408, 1409 (i mappali 1407, 1408, 1409 sono in fase di acquisizione da parte del Comune di Padova);

foglio 80, mappali 7, ;

foglio 83, mappali 1, 2, 3;

e altresì così censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano: foglio 40, mappale 283, subalterni da 8 a 47;

foglio 83, mappale 3, subalterni da 1 a 10.

Il Concessionario si obbliga a dare esecuzione al Piano in oggetto, secondo gli elaborati di P.U.A. elencati nell'articolo precedente sub 1 e sub 2 nella 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 Concessionario, per sé e per ogni avente causa a qualsiasi titolo, assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti dagli articoli della presente convenzione

- La descrizione delle opere di urbanizzazione è suscettibile di ulteriore precisazione e modifica in sede di presentazione del progetto definitivo ed esecutivo delle opere medesime di cui ai successivi artt.3, 4, 7, 5, 6, che verrà prodotto all'atto dell'approvazione della progettazione esecutiva da parte del Concedente ai sensi dell'art.7 del D.P.R. n.380/2001 delle opere di urbanizzazione.

Articolo 3. Opere di urbanizzazione primaria

Il Concessionario, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e quindi senza corrispettivo in denaro, si impegna, secondo gli obblighi disgiunti dei sub-concessionari definiti nella Convenzione PF, a realizzare nell'interesse dell'Amministrazione Comunale, che a mezzo del suo legale rappresentante si impegna ad accettare e ricevere, le opere di urbanizzazione primaria che risultano evidenziate nella Tavola T06d, allegata sub 1, su aree già di proprietà comunale, per una superficie complessiva di:

<u>Realizzazione opere</u>	mq c.a.	37.664,75
----------------------------	---------	-----------

Le superfici sono così suddivise:

Aree ed Opere

• strade e marciapiedi	mq c.a.	29.268,87
• verde pubblico	mq c.a.	8.395,88

Tutte le superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria saranno comunque precisate in sede di frazionamento approvato dall'Agenzia delle Entrate-Territorio, se necessario, o comunque in sede di collaudo.

Il Concessionario, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 sopra citato e quindi a proprie cura e spese, si impegna, secondo gli obblighi disgiunti dei sub-concessionari definiti nella Convenzione PF, a realizzare sulle suddette aree le relative opere di urbanizzazione in conformità al P.U.A. approvato e al progetto esecutivo delle opere stesse e secondo quanto previsto dalla Convenzione PF.

Le opere di cui al presente articolo devono essere ultimate e collaudate nei termini previsti dalla Convenzione PF.

Articolo 4. Oneri di urbanizzazione secondaria ed opere a scapito

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione secondaria si richiama quanto previsto all'art.8 della Convenzione PF.

Articolo 5. Allacciamento ai pubblici servizi

Il Concessionario si impegna ad assumere l'onere delle operazioni necessarie per allacciare l'area oggetto della Convenzione PF, ove necessario, 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 bianche e nere

- approvvigionamento idrico
- energia elettrica
- gas
- pubblica illuminazione
- telefono e dati.

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 Concessionario.

L'Amministrazione Comunale subentrerà nell'intestazione delle utenze di suo interesse a collaudo avvenuto ed approvato.

Articolo 6. Progetto ed esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti di cui agli artt.3, 4 e 5 del presente atto, di competenza del Concessionario e da realizzare direttamente da questo, secondo gli obblighi disgiunti dei sub-concessionari definiti nella Convenzione PF, il relativo progetto esecutivo deve essere presentato secondo quanto previsto dall'articolo 9 della Convenzione PF.

Tale progetto deve ottenere il preliminare nulla osta degli Enti e Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete di cui agli artt.2 e 5.

I lavori devono essere eseguiti sotto la vigilanza dei competenti uffici comunali e soggetti a collaudo secondo le modalità stabilite dall'art.9 della presente Convenzione e dall'art.19 della Convenzione PF.

Il Concessionario si obbliga a seguire direttamente, in quanto concessionario, tutti gli adempimenti previsti dal D.Lgs. 50/16 e successive modifiche, compresi gli eventuali obblighi nei confronti dell'A.N.A.C.

L'inizio dei lavori di tutte le opere è determinato mediante le modalità previste

all'art.15 della Convenzione PF.

Per ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione s'intende l'esecuzione al grezzo delle stesse, comprendente l'esecuzione di tutti i sottoservizi e relativi accessori di superficie, delle strade e dei marciapiedi rispettivamente finiti con bynder chiuso, cordonata e massetto di calcestruzzo, delle aree destinate a verde pubblico realizzate almeno fino alla copertura con terreno vegetale alla quota di progetto, e in generale, mancanti delle sole opere di finitura. I chiusini e le caditoie dovranno in ogni caso essere in quota con le superfici pedonali e carrabili realizzate, salvo il loro successivo rialzo con le opere di finitura.

I frazionamenti delle aree al catasto terreni, se necessari, dovranno essere redatti in modo da individuare separatamente le tre categorie: 1) strade e marciapiedi, 2) parcheggi, 3) verde pubblico.

A maggior delucidazione andrà prodotta una tavola di realizzazione opere, redatta sul rilievo topografico di quanto realmente eseguito, distinguendo con apposita grafia le categorie previste per le opere di urbanizzazione dalla presente convenzione.

Le particelle relative a strade/marciapiedi e i parcheggi vanno qualificate come “incolto sterile”.

Le particelle potranno essere catastalmente modificate solamente previo il consenso formale dell'Amministrazione Comunale da ottenersi prima della presentazione all'Agenzia delle Entrate-Territorio. La relativa manutenzione ordinaria e straordinaria rimane in carico del Concessionario secondo le modalità e termini, previsti dagli artt.3, 9 e 10 della Convenzione PF secondo gli obblighi disgiunti dei sub-concessionari definiti nella Convenzione PF.

Le procedure di collaudo delle opere sono regolate dagli artt.9, 13, 17 e 19 della Convenzione PF.

Articolo 7. Riconsegna e possesso degli immobili

La riconsegna all'Amministrazione Comunale di: strade, verde, e delle opere di urbanizzazione di cui agli artt.3 e 4, nonché degli allacciamenti di cui all'art.5 viene effettuata nelle modalità previste dalla Convenzione PF agli artt.3, 9, 19, anche per singoli interventi. .

Il trasferimento del possesso di fatto delle opere realizzate avverrà dopo il collaudo favorevole delle stesse di cui all'art.10.

Relativamente alle superfici in riconsegna, la manutenzione sarà a carico del Concessionario e/o dei successivi aventi causa fino alla specifica utilizzazione e/o presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale, ancorché la proprietà sia già di quest'ultima.

Articolo 8. Edificazione

L'edificazione deve essere realizzata nel rispetto delle norme di attuazione del P.U.A. (allegato alla presente R.12 del sub.2)

La domanda di agibilità delle singole sub-concessioni dei fabbricati previsti dal Piano è subordinata al collaudo favorevole da parte del Collaudatore in conformità a quanto previsto all'atr. 19 della Convenzione PF, della regolarità delle opere di urbanizzazione realizzate e la loro fruibilità in sicurezza della singola sub-concessione e per singoli interventi.

Nel caso di realizzazione di interrati, secondo quanto indicato all'art.4 delle N.T.A. allegate al P.U.A., il Concessionario per sé e successivi aventi causa, si impegna a non richiedere danni all'Amministrazione Comunale ed al gestore (da questo incaricato) della rete acque meteoriche in caso di allagamenti.

Articolo 9. Collaudo delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti

L'Amministrazione Comunale sottoporrà a collaudo tutte le opere di cui ai precedenti artt.3, 4 e 5.

Per le operazioni di collaudo si farà riferimento agli artt. 13 e 19 della Concessione PF.

Il Concessionario si impegna a fornire al Collaudatore tutti gli elaborati, approvati dall'Amministrazione Comunale, necessari all'effettuazione del collaudo nonché gli esecutivi di quanto effettivamente realizzato, con particolare riguardo ai servizi a rete, alla segnaletica e ai materiali impiegati. Inoltre metterà a disposizione dello stesso i mezzi necessari per l'effettuazione di prove e saggi.

Le operazioni di collaudo avverranno di norma in corso d'opera, per poter consentire al Collaudatore una miglior verifica delle stesse.

Sono ammessi collaudi parziali per stralci funzionali, suddivisione da approvarsi preventivamente con atto del Responsabile del Settore competente.

In quest'ultimo caso rimarrà in essere fino al definitivo collaudo finale delle opere previste dagli art.3, 4 e 5, la cauzione di cui all'art.12 e di cui all'art.23 della Convenzione PF.

Le spese di collaudo sono a carico del Concessionario secondo quanto indicato all'art.23 della Convenzione PF.

Il Concessionario si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, secondo gli obblighi disgiunti dei sub-concessionari definiti nella Convenzione PF, e a riparare le imperfezioni e/o a completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Responsabile del Settore comunale competente.

Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza del Concessionario, il Responsabile del Settore competente provvede d'ufficio, a spese del Concessionario medesimo, utilizzando la cauzione di cui all'art.12.

Articolo 10. Manutenzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti

Fino al collaudo definitivo delle opere previste agli articoli 3, 4 e 5 fino alla specifica utilizzazione e/o presa in carico da parte dell'Amministrazione

Comunale, ancorché la proprietà sia già di quest'ultima, tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle stesse sono a totale ed esclusivo carico del Concessionario secondo gli obblighi disgiunti dei sub-concessionari definiti nella Convenzione PF.

Al Concessionario fanno inoltre carico le responsabilità relative alla sicurezza della circolazione e del transito dei privati all'interno dell'ambito del P.U.A.

Il Concessionario si impegna inoltre, prima del collaudo definitivo del P.U.A., ad allacciare a proprie cura e spese l'impianto di pubblica illuminazione alla rete di fornitura dell'energia elettrica ove necessario. L'Amministrazione Comunale potrà subentrare nel contratto di fornitura anche prima della consegna finale delle opere, dopo apposito collaudo tecnico.

Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicheranno le disposizioni di cui al precedente art.9.

Articolo 11. Manutenzione aree in attesa di edificazione e urbanizzazione

Il Concessionario, secondo gli obblighi disgiunti dei sub-concessionari definiti nella Convenzione PF, si impegna a mantenere pulite e sgombre tutte le aree non ancora impegnate nell'attuazione del Piano, delimitandole inoltre mediante apposite recinzioni provvisorie od altri provvedimenti concordati con il Settore comunale competente.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di provvedere direttamente a quanto sopra previsto, in sostituzione del Concessionario ed a spese del medesimo, utilizzando la cauzione di cui al successivo art.12, quando il Concessionario non vi abbia provveduto tempestivamente e l'Amministrazione Comunale l'abbia messo in mora con idoneo preavviso.

Quanto sopra, fatte salve le sanzioni ed i provvedimenti previsti dalla normativa vigente in materia d'igiene, decoro degli spazi ed inquinamento ambientale.

Articolo 12. Cauzione

A garanzia di un corretto e puntuale adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione e della esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere previste, il Concessionario presta le garanzie e le assicurazioni di cui all'art.23 della Convenzione PF, secondo gli obblighi disgiunti dei sub-concessionari definiti nella Convenzione PF.

Articolo 13. Regime fiscale

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle relative al contratto di cessione degli immobili sono a carico del Concessionario. Lo stesso dichiara di accettare che tutte le comunicazioni concernenti il piano attuativo vengano inviate al progettista:

SA SVILUPPO ARCHITETTURA ed ingegneria srl

Domicilio fiscale: Via delle Industrie 1/a, 35010 Limena (PD)

Sede operativa: Via Frà Paolo Sarpi 37 int.2, 35138 Padova (PD)

e-mail: sa.sviluppoarchitettura@gmail.com

PEC: sa.sviluppoarchitettura@pec.it

Articolo 14. Registrazione e trascrizione

Il presente atto verrà registrato e trascritto a spese del Concessionario.

Letto, confermato e sottoscritto

.....