

CONVENZIONE URBANISTICA

TRA

-..... -, nato a il, che interviene al presente atto nella qualità di Capo Settore Urbanistica e Servizi Catastali ai sensi dell'art. 107 del d.lgs. 267/2000 **in rappresentanza del "Comune di Padova"**, codice fiscale 00644060287, con sede legale in Padova, Palazzo Moroni, Via del Municipio, n. 1, domiciliato per la carica, a questo atto autorizzato in forza di Decreto Sindacale n° **del**, il quale agisce in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n del 2024, divenuta esecutiva ai sensi di legge, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sub **"A"**

(anche solo "Comune");

-, nato a il, che interviene al presente atto nella qualità di institore e quindi rappresentante della **"AGRIFUTURA S.R.L."**, con sede legale in Vicenza, alla Via dell'Economia, n. 84, ove domicilia per la carica, con capitale sociale di euro 4.500.000,00 (quattromilionicinquecentomila virgola zero zero), interamente versato ed esistente, iscritta nel Registro Imprese della CCIAA di Vicenza al n., codice fiscale e partita iva 00862570249 e al R.E.A. al n. VI-173141 a questo atto autorizzato in forza di procura institoria a rogito del notaio Giovanni Rizzi di Vicenza, in data 10 luglio 2018 rep. n. 118313, iscritta al Registro delle Imprese di Vicenza;

(anche solo Agrifutura);

e con l'adesione di

- **"INCOS ITALIA - S.P.A."**, quivi rappresentata da, nato a il, che pertanto interviene al presente atto nella qualità di Consigliere Delegato e quindi quale legale rappresentante della INCOS ITALIA - S.P.A., con sede legale in Vicenza, alla Via dell'Economia, n. 90, ove domicilia per la carica, con capitale sociale di euro 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila virgola zero zero), interamente versato ed esistente, iscritta nel Registro Imprese della CCIAA di Vicenza al n....., codice fiscale e partita iva 00717060248 e al R.E.A. al n. VI-149230, a questo atto autorizzato in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 24 luglio 2021, regolarmente depositata e risultante al Registro delle Imprese di Vicenza;

(anche solo Incos);

Premesso che

A) I seguenti termini avranno il significato loro rispettivamente attribuito nel presente contratto e precisamente:

- **Piano Urbanistico - PRU**: indica il PRU di iniziativa pubblica denominato "Il Superamento dei margini" (anche solo PRU);

- **Area**: indica il complesso immobiliare sito nel Comune di Padova contraddistinto come Unità di Spazio T7 (U.d.S. T7) e P1 nel PRU;

- **"Convenzione"**: indica l'atto di Rep. 682 del Notaio Valeria Zampaglione del 04/03/2022 stipulato fra il Comune di Padova, Incos Italia Spae Agrifutura Spa, con cui è stata data attuazione alle previsioni del PRU nell'Unità di Spazio T7 del PRU, che deve intendersi richiamato, e ciò ai sensi dell'articolo 6, comma 5, delle N.T.A. - PRU, nonché secondo il Progetto Urbanistico Unitario di dettaglio, allegato a tale atto sotto la lettera "B";

- **"Convenzione integrata"**: indica la presente modifica alla Convenzione Rep. 682 del 04/03/2022 ai rogiti del Notaio Valeria Zampaglione stipulata fra il Comune di Padova, Incos Italia Spae Agrifutura Spa, con cui è stata data attuazione alle previsioni del PRU nell'Unità di Spazio T7 del PRU, che deve intendersi richiamata, e ciò ai sensi dell'articolo 6, comma 5, delle N.T.A. - PRU, nonché secondo il Progetto Urbanistico Unitario di dettaglio, allegato a tale atto sotto la lettera "B";

- **Norme tecniche Operative – NTO**: il Doc. B1, Piano degli Interventi (PI) di Padova contenente le Norme Tecniche Operative, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 13 febbraio 2023;

- **NTA-PRU**: l'allegato A. "Norme tecniche particolari di attuazione", n. 2 "Programma di riqualificazione urbana (PRU) «Aree comprese tra le vie P. Sarpi e A. Da Bassano»", contenute nel, Doc. B1, Piano degli

Interventi (PI) di Padova – Norme Tecniche Operative, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 13 febbraio 2023;

- **Operazione:** indica l'intervento edilizio nel Comune di Padova Via Fra' Paolo Sarpi nell'U.d.S. T7 del PRU;

- **Proposta:** indica la proposta di Agrifutura di modificare la destinazione d'uso dell'edificio B dell'U.D.S. T7 allo scopo di realizzare uno studentato anche nella porzione originariamente lasciata a edilizia libera, modificando la destinazione di complessivi mc 10.945 (di cui mc 300 provenienti dai crediti edilizi) in turistico-ricettiva;

- **Schede urbanistiche:** indicano le schede inserite nella Relazione Illustrativa del Progetto Urbanistico di Dettaglio allegata alla Delibera di G.C. n. 377 del 20 giugno 2006 e nella Relazione Tecnica dell'Aggiornamento delle Previsioni del Progetto Urbanistico Definitivo del PRU allegata alla Delibera del Commissario Straordinario di cui al verbale n. 2017/0106 del 13 aprile 2017;

- **Scheda normativa:** indica la Scheda oggetto delle modifiche della presente convenzione, che, ai sensi dell'art. 6, comma 3, NTA-PRU, contiene i dati metrici, i parametri fisici, le prescrizioni e i criteri progettuali, oltre che le indicazioni per la diretta attuazione del PI, relativa all'U.D.S. T7, facente parte dell'Elaborato P3 richiamato dall'art. 11 delle NTA-PRU (allegato A. "Norme tecniche particolari di attuazione", n. 2 "Programma di riqualificazione urbana (PRU) «Aree comprese tra le vie P. Sarpi e A. Da Bassano»", contenute nel Doc. B1, Piano degli Interventi (PI) di Padova – Norme Tecniche Operative, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 13 febbraio 2023);

B) Il Piano urbanistico è stato approvato con Decreto del Presidente della Regione Veneto n. 214 del 15 febbraio 1999 successivamente modificato con DPRV n. 561 del 22 Aprile 2004;

C) il Programma di Riqualificazione Urbana citato è organizzato e normato con specifica disciplina di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi del Comune di Padova (N.T.A.) secondo Unità di Spazio (U.d.S.);

D) Il PRU per le parti non tempestivamente convenzionate è scaduto all'11 marzo 2022, come da attestazione del capo settore dell'urbanistica 11 marzo 2019, prot. gen. 55789/2019;

E) Con la citata convenzione Urbanistica Rep. 682 del 04/03/2022 ai rogiti del Notaio Valeria Zampaglione, allegata al Piano Urbanistico Unitario di Dettaglio esteso alle U.d.S. T4-T7-P1 approvato con D.G.C. n. 774 del 28/12/2021, l'edificio B della citata Unità di Spazio, inserita nell'ambito del Piano di Riqualificazione Urbana di via Sarpi, ha destinazioni d'uso *commerciale (con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita), direzionale, turistica e residenziale*, prevedendo, allo stato, mc 20.379 a destinazione commerciale-direzionale-turistica, in cui, ai sensi dell'art. 6 delle NTO rientra lo studentato, residuando mc 7.745 di edilizia libera, per un totale di 28.124 mc;

F) Agrifutura sta procedendo nell'attuazione della convenzione sottoscritta anche con riferimento all'edificio B dedicato ad uno studentato, al fine di una realizzazione edilizia di eccellenza sotto il profilo degli standards ambientali e di sostenibilità auspicati nella stessa convenzione urbanistica sottoscritta, specie all'art. 6, comma 3, nonché per l'offerta di servizi comuni di qualità e nella gamma più ampia possibile per gli studenti da ospitarsi;

G) L'art. 6, comma 2, della menzionata convenzione, obbliga a una gestione unitaria per le unità immobiliari dell'intero complesso B, il che propone evidenti criticità a fronte del permanere di destinazioni d'uso differenti;

H) Conseguentemente, Agrifutura, da un lato considerando il prioritario obiettivo imposto dalla Convenzione della gestione unitaria del plesso nel senso esposto sub G) e, dall'altro, i fattori, anche sopravvenuti rispetto alla Convenzione 4.3.2022, relativi alla necessità di alloggi per studenti universitari ha rappresentato l'opportunità di una uniforme destinazione dell'edificio B) nell'U.D.S. T7, in modo che, rinunciando alla quota di edilizia libera, l'intero plesso sia finalizzato, a volumi invariati (a parte la minima utilizzazione di crediti edilizi di cui le ditte sono già titolari), a uno studentato caratterizzato da elevati e innovativi standards ambientali e di servizi comuni, nel quale possa anche essere riservata una quota da convenzionare con i preposti Enti per l'assegnazione di posti-letto a studenti bisognosi e meritevoli, nello spirito di cui all'art. 34

della Costituzione;

osservato infine che

D) viene chiesta l'integrazione e la modifica della convenzione urbanistica 4 marzo 2022, di rep. 682 del Notaio Zampaglione, variando nel senso esposto la zonizzazione attuativa di cui all'U.D.S. T7 del PRU prevista dal combinato disposto di cui agli artt. 6 e 11 delle NTA-PRU, nonché dalla relativa scheda dell'elaborato P3 richiamato dallo stesso art. 11;

L) le variazioni al Piano degli Interventi in oggetto, sostanzialmente circoscritte alla scheda normativa U.D.S.T7 nell'ambito dell'elaborato P3 dell'art. 11 NTA-PRU, rientrano nelle ipotesi di procedure accelerate di cui all'art. 20 comma 8 *ter*, della Legge regionale veneta 23 aprile 2004, n. 11, come sostituito dall'art. 3 della Legge regionale veneta 30 giugno 2021, n. 19;

Viste le delibere del Consiglio Comunale n. del

Tanto premesso,

le parti convengono quanto segue:

ARTICOLO 1

PREMESSE, OGGETTO, AREA ED ELABORATI

Le premesse fanno parte essenziale, integrante e sostanziale della presente convenzione che modifica e integra la precedente convenzione 4 marzo 2022, rep. n. 682, avente oggetto il Piano Urbanistico Unitario (PUU) ai sensi dell'art. 6, commi 5, nonché 7 e ss., delle N.T.A.-PRU, riferibile all'U.d.S. T7 del PRU ovvero alle aree di proprietà di Agrifutura S.r.l. così censite al Catasto Fabbricati del Comune di Padova:

- Foglio 47, Particella 249, categoria area urbana, piano T, Via Fra' Paolo Sarpi SNC, consistenza 12.839 mq; e alle aree di proprietà del Comune di Padova così censite al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Padova:

Foglio 47, particella 247 parte, categoria area urbana, piano T, Via Fra' Paolo Sarpi SNC, consistenza 3284 mq (di cui 194 comprese nell'U.d.S. "T7");

Foglio 47, particella 248 parte categoria area urbana, piano T, Via Fra' Paolo Sarpi SNC, consistenza 453 mq (di cui 13 comprese nell'U.d.S. "T7");

Foglio 47, sede stradale di Via Lanfranco Zancan parte;

Confinante con: particella 248, 247, Via Fra' Paolo Sarpi, del Foglio 47 e particelle 544 e 168 del Foglio 50;

La presente integrazione è costituita dall'articolato che segue e dai seguenti elaborati, che devono intendersi parte integrante della stessa:

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:

TAV. 1	PROGETTO URBANISTICO UNITARIO DI DETTAGLIO ESTESO ALLE UNITA' DI SPAZIO T7, P1 QUADRO D'INSIEME
TAV. 2	INQUADRAMENTO URBANISTICO
TAV. 3	PROGETTO URBANISTICO DEFINITIVO DEL PRU VIGENTE - ZONIZZAZIONE ATTUATIVA
TAV. 4	PROGETTO URBANISTICO UNITARIO DI DETTAGLIO ESTESO ALLE UNITA' DI SPAZIO T7, P1 PLANIVOLUMETRICO
TAV. 5	SOTTOSERVIZI ESISTENTI ESTESO ALLE UNITA' DI SPAZIO T7, P1
TAV. 6	VERIFICA DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA DELL'INTERVENTO
TAV. 7	ESTRATTO CATASTALE ED ELENCO DELLE PROPRIETA'
TAV. 8	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA VINCOLARE AD USO PUBBLICO E DELLE AREE PUBBLICHE GIA' CEDUTE
TAV. 9	RELAZIONE TECNICA
TAV. 10	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
TAV. 11	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE
TAV. 12	VARIANTE ALLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL P.I.
TAV. 13	PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA
TAV. 14	PLANIMETRIA, SEZIONE E PARTICOLARI COSTRUTTIVI DELLE OPERE DI

	URBANIZZAZIONE
TAV. 15	DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAV. 16	PARERI ENTI E SETTORI
TAV. 17	DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA' DI AVVIO DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE INCIDENZA AMBIENTALE E RELAZIONE ALLEGATA
TAV. 18	VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A VAS – Rapporto Ambientale Preliminare
TAV. 19	ASSEVERAZIONE DI NON NECESSITA' DELLA REDAZIONE DELLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

PROGETTO DELL'EDIFICIO "B":

TAV 1	ESTRATTO_P.A.T._P.I._CATASTALE_P.U.U. T7-P1
TAV 2	PLANIMETRIA STATO DI FATTO
TAV 3	PLANIMETRIA DI PROGETTO
TAV 4	PIANTA PIANO SEMI INTERRATO
TAV 5	PIANTA PIANO RIALZATO
TAV 6	PIANTA PIANO PRIMO
TAV 7	PIANTA PIANO SECONDO
TAV 8	PIANTA PIANO TERZO
TAV 9	PIANTA PIANO QUARTO
TAV 10	PIANTA PIANO QUINTO
TAV 11	PIANTA PIANO SESTO
TAV 12	PIANTA PIANO LOCALI TECNICI
TAV 13A	PROSPETTI SUD-EST SUD-OVEST
TAV 13B	PROSPETTO NORD
TAV 13C	PROSPETTI NORD-EST E PARTICOLARI PROSPETTI CON INDICAZIONI DEGLI ELEMENTI COMPOSITIVI, MATERIALI E COLORI
TAV 14	SEZIONI A-A B-B C-C D-D
TAV 15	PIANTA COPERTURA E LINEE VITA
TAV 16A	RETE ACQUE METEORICHE VALUTAZIONE COMPATIBILITÀ IDRAULICA
TAV 16B	RETE ACQUE METEORICHE INVARIANZA IDRAULICA
TAV 17A	RETE SCARICHI ACQUE NERE E SAPONATE RELAZIONE TECNICA
TAV 17B	RETE SCARICHI ACQUE NERE E SAPONATE
TAV 18A	SISTEMAZIONE ESTERNA RECINZIONI - PARTICOLARI COSTRUTTIVI
TAV 18B	SISTEMAZIONE ESTERNA STUDIO MOBILITÀ
TAV 19	OPERE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE SISTEMAZIONE AREE VERDI ESTERNE TETTO VERDE CON SISTEMA DI RITENZIONE IDRICA
TAV 20A	SCHEDE TECNICHE PER DIMOSTRAZIONE DEGLI INDICI EDILIZI
TAV 20B	VERIFICA STANDARD E DIMOSTRAZIONE APPLICAZIONE L.R. n 21 DEL 30 LUGLIO 1996
TAV 20C	DIMOSTRAZIONE SUPERFICI AREE FUNZIONALI
TAV 21	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
TAV 22A	RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA
TAV 22B	RELAZIONE IGIENICO-SANITARIA
TAV 22C	RELAZIONE Art.10 D.M. 236/89
TAV 22D	RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA D.G.R. 2774/09
TAV 23A	DIMOSTRAZIONE ACCESSIBILITÀ SPAZI COMUNI PIANO RIALZATO
TAV 23B	DIMOSTRAZIONE ACCESSIBILITÀ SPAZI COMUNI E CAMERE
TAV 23C	DIMOSTRAZIONE ACCESSIBILITA' SPAZI COMUNI PIANO SEMINTERRATO
TAV 24A	RENDERING
TAV 24B	RENDERING
TAV 25	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PER IL CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE
TAV 26	LAYOUT SPAZI COMUNI_PIANO RIALZATO
TAV 27	VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
TAV 28	MODELLO ISTAT
TAV 29	LOCALI TECNICI A PIANO SEMI INTERRATO E COPERTURA
TAV 30	DICHIARAZIONE DEL RESPONSABILE DEI LAVORI DELLA MESSA IN SICUREZZA AMBIENTALE

PROGETTO VV.FF.

RELAZIONE TECNICA DI PREVENZIONE INCENDI

- TAV VVF 1 PLANIMETRIA GENERALE
- TAV VVF 2 PIANTA PIANO SEMINTERRATO
- TAV VVF 3 PIANTA PIANO RIALZATO
- TAV VVF 4 PIANTA PIANO PRIMO
- TAV VVF 5 PIANTA PIANO TIPO (2,3,4,5,6)
- TAV VVF 6 PIANTA PIANO COPERTURA
- TAV VVF 7 SEZIONI

PROGETTO TERMOTECNICO

- TAV IM-RT-001 RELAZIONE TECNICA LEGGE 9 GENNAIO 1991, N. 10 - DECRETO 26 GIUGNO 2015
- TAV IM-RT-002 RELAZIONE TECNICA RISPETTO DEL D.LGS. 28/2011 ART. 12, SULLE FONTI RINNOVABILI MODIFICATO DAL D.LGS. 199/21

ARTICOLO 2

**MODIFICAZIONE DELLA SCHEDA T7 DI CUI ALL'ELABORATO P3 RICHIAMATO
DALL'ART. 11 NTA PRU DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

La Scheda Normativa relativa all'U.D.S. T7 è sostituita da quella in allegato alla presente convenzione e qui di seguito riassunta:

T7 unità di spazio per la concentrazione dei volumi STATO DI PROGETTO

<u>VOLUME COMPLESSIVO</u>	(v)	<u>mc 59.224</u>
<u>DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ED. A)</u>		mc 27.900
Edilizia privata libera	(ERPR)	mc 17.850
Edilizia privata convenzionata	(EPC)	mc 10.050
DESTINAZIONE COMM.LE, DIR.LE, TURISTICA - STUDENTATO	(ET)	mc 31.324
(LEGGE 338/2000 et similia) (ED. B)	(SlpET)	mq 10.441

	U.D.S. P1	*U.D.S. T4	U.D.S. T7	Altre U.D.S.	TOT.
<u>SUPERFICIE A SERVIZI Totale</u>	mq 1.197	1.434	2.317	1.395	4.909
Attrezzature interesse comune Residenziale	mq			419	419
Aree a verde Residenziale	mq		743	976	1.719
Parcheggi Residenziale	mq		52		52
Aree verde, attività collettive,spazi pedonali attrezzati, ecc. Studentato	mq	319	1028		1.028
Parcheggi Studentato	mq 1.197	1.115	494		1.691

* Superficie a servizi trasferita nell'U.D.S. T4 mq 1.434 non compresa nel totale.

L'ambito di progettazione urbanistica è esteso a parte della contigua U.D.S. P1.

Il lottizzante procede anche alla sistemazione a verde della fascia prospiciente il tratto di pista ciclabile lungo il confine ovest dell'U.d.S..

L'area a parcheggio alberato auto/moto/biciclette deve essere utilizzata a raso e comunque non può essere occupata dall'edificazione.

Saranno identificate quote zero di riferimento differenziate anche in relazione alle diverse parti del complesso, in ragione dei rapporti progettuali da instaurare con la sede stradale, gli spazi pedonali, ecc.

I limiti di distanza sono: minima fra edifici 10 metri, minima fra corpi di fabbrica 10 metri, minima dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste all'interno dell'U.D.S., zero metri.

In conformità alle previsioni del P.R.U. nonché a quanto previsto nelle relative Norme Tecniche di

Attuazione, il Comune acconsente che le aree libere sottostanti la viabilità pubblica in elevazione del Cavalcaferrovia Dalmazia non occupate da strutture di sostegno siano utilizzate per standard a parcheggio (mq 1.197) a fronte della monetizzazione di cui all'art. 4.

Le modalità di calcolo di volumi, superfici ed altezze fa riferimento alla disciplina vigente al momento dell'approvazione del PRU.

Gli standard a parcheggio all'interno dell'U.D.S. T7 sono mq 546 (494 mq + 52 mq); di questi 347 mq sono ricavati all'interno della U.D.S. T7 e 199 mq saranno monetizzati in conformità alla D.C.C. n° 2022/004 del 31/01/2022,

Atteso che l'art. 6 della Convenzione Urbanistica Rep n. 682 del 4/03/2022 a rogito Notaio Valeria Zampaglione obbliga a destinare una volumetria minima di mc 10.050 per l'Edilizia Convenzionata (EPC), ferma restando la volumetria totale indicata nella scheda urbanistica dell'U.d.S. T7, sarà possibile effettuare una trasposizione della volumetria tra Edilizia Convenzionata (EPC) ed edilizia libera (ERPR) nel rispetto della volumetria minima di Edilizia Convenzionata (EPC) fissata in mc 10.050. Tale variante non comporterà alcuna incidenza nella dotazione della superficie degli standard urbanistici che vengono confermati nella loro quantità.

Le parti si danno reciproco atto che, nel rispetto delle procedure comunali vigenti di conversione dei crediti edilizi, verranno prelevati mc 364 dal plafond di volumetria residenziale di cui è titolare Agrifutura nel RECREO del Comune di Padova, al fine di utilizzare mc 300 di volumetria turistico-ricettiva in coerenza con i parametri esposti alla tabella del presente articolo.

ARTICOLO 3

OBBLIGHI DI AGRIFUTURA NELL'INTERESSE DEL DIRITTO ALLO STUDIO DI STUDENTI BISOGNOSI E MERITEVOLI

Agrifutura si impegna a concedere ad ESU Padova la disponibilità di n. 35 posti letto della Residenza per studenti e studentesse universitarie capaci e meritevoli anche se privi di mezzi, secondo il seguente prospetto:

- n. 15 posti letto in stanza singola;
- n. 20 posti letto in stanza doppia.

I posti letto sono concessi ad ESU Padova che provvederà a destinarli, prioritariamente, a studenti universitari capaci e meritevoli anche se privi di mezzi, nel rispetto della normativa nazionale e regionale del Diritto allo Studio.

Agrifutura ed ESU Padova stipuleranno apposita convenzione prima del rilascio dell'agibilità del fabbricato B, nel rispetto del presente articolo, per regolare i termini e le modalità dei rispettivi impegni per la concessione dei posti letto, gli aspetti economici e assicurativi tra le parti, il canone mensile che ESU dovrà corrispondere alla Residenza per singolo posto letto "vuoto per pieno".

Il canone che ESU dovrà corrispondere ad Agrifutura, importo annuo e per un'occupazione delle stanze per 10 mesi/anno, è pari a:

- € 2.960,00 per posti letto in stanza singola (I.V.A. INCLUSA);
- € 1.900,00 per posti letto in stanza doppia (I.V.A. INCLUSA);

Il canone annuo (occupazione 10 mesi/anno) è aggiornato annualmente, dal secondo anno in poi, al 1° ottobre ai sensi dell'art. 60 del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, al verificarsi di particolari condizioni di natura oggettiva, che determinano una variazione del costo del servizio, in aumento, superiore al 5 per cento dell'importo complessivo e operano nella misura dell'80 per cento della variazione percentuale (se positiva) dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) verificatasi nell'anno precedente.

Il canone annuo (occupazione 10 mesi/anno) è relativo a stanze completamente ammobiliate (letto, armadio, scrivania ecc.) comprensivo dei costi relativi a utenze di energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento, tassa rifiuti, pulizia ordinaria e straordinaria degli spazi comuni e della singola stanza, del WiFi, utilizzo aule studio, utilizzo angoli cottura/mensa, spazi a parcheggio per biciclette/monopattini e reception, utilizzo altri spazi

comuni qualora presenti. L'importo del canone mensile e le modalità di pagamento saranno specificamente disciplinati nella convenzione tra ESU e Agrifutura.

Il costo di eventuali altri servizi offerti dalla residenza per studenti (esempio: palestra, piscina, lavanderia ecc.) sarà disciplinato convenzionalmente.

ARTICOLO 4

MODALITA' ATTUATIVE DELLA CONVENZIONE

Agrifutura si riconosce tenuta a corrispondere al Comune, prima del rilascio del permesso di costruire o SCIA Alternativa relativi alle opere e salvo conguaglio conseguente ad eventuale nuova determinazione dei criteri per la quantificazione degli oneri di urbanizzazione, i seguenti importi fatta salva la verifica puntuale delle superfici da monetizzare in sede di rilascio dei permessi di costruire e conseguenti eventuali conguagli:

- € 43.942,5 = per uso di area pubblica di mq 283,5 su cui realizzare parte dello standard a verde di Piano;
- € 50.745 = per mancata realizzazione e cessione al Comune di mq 199 con destinazione a parcheggio pubblico;
- € 287.280 = per utilizzo a standard di Piano di mq 1.197 di parcheggio pubblico realizzato.

ARTICOLO 5

OFFERTA DEI POSTI LETTO / ALLOGGI

Per tutta la durata della presente Convenzione, Agrifutura si impegna, in proprio e per conto del Gestore della struttura, al quale può trasferire gli obblighi e gli oneri che seguono, che dovesse essere individuato e informando questo della necessità di rispettare il relativo onere, ad offrire i posti letto/alloggi mediante contratti di locazione ovvero mediante contratti di ospitalità di carattere non locativo esclusivamente ai seguenti soggetti:

- (i) studenti italiani e stranieri iscritti ai corsi di laurea (corsi di laurea triennale – primo livello, specialistica – secondo livello, dottorato – terzo livello, master universitari), stagisti (tirocinanti iscritti ad un corso di studi), borsisti, specializzandi, tirocinanti, partecipanti a corsi di formazione e, più in generale, altre figure inserite in percorsi di formazione ed inserimenti nel mondo del lavoro e post-universitario;
- (ii) studenti stranieri e non in mobilità attraverso programmi di scambio internazionale, studenti laureati iscritti ad un secondo corso di laurea, studenti del progetto Erasmus e di altri progetti di scambi internazionali, docenti universitari e non, visiting professors, ricercatori, dipendenti delle Università;
- (iii) young professionals (con tale categoria intendendosi giovani persone tra i 20 e 40 anni, che si sono appena inserite nel mondo del lavoro o in una nuova realtà professionale),

Laddove Agrifutura o il gestore, con loro libera valutazione, chiedano e quindi ottengano adeguata qualificazione turistico ricettiva ai sensi della l.r. n. 11 del 2013, in via residuale ed al fine di mantenere la complessiva sostenibilità della offerta ricettiva, la struttura oggetto della presente Convenzione potrà essere destinata anche parzialmente, all'utenza turistica indifferenziata, ai sensi e nei limiti di cui all'art. 25, comma 5, del D.L. 23/09/2022, n. 144, conv. in legge 17 novembre 2022, n. 175 ovvero della disciplina di esso attuativo e/o successiva, sulla base di un disciplinare operativo che, previa delibera di Giunta comunale, sarà sottoscritto fra il Comune di Padova e il soggetto proprietario o Gestore della struttura.

ARTICOLO 6

MODALITA' ATTUATIVE DELLA CONVENZIONE

A seguito della sottoscrizione del presente atto, l'intervento di cui all'edificio B) dell'U.d.S. T7, può venire attuato ai sensi dell'art. 23 DPR 6 giugno 2001, n. 380, sussistendone i presupposti sulla base dei contenuti approvati con la convenzione originaria e l'attuale integrazione.

Le parti danno altresì atto che le zone dell'U.d.S. T7 non direttamente interessate dai contenuti di cui al

presente atto possono essere considerati in uno o più procedimenti finalizzati all'ottenimento di titoli edilizi utili alla attuazione della Convenzione del 4.3.2022.

La Ditta si obbliga a seguire direttamente, come stazione appaltante, tutti gli adempimenti in ipotesi previsti dal D. Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., compresi gli eventuali obblighi nei confronti dell'A.N.A.C.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria la Ditta è impegnata ad acquisire lo SMARTCIG/CIG ed a corrispondere il contributo ANAC, sulla base di quanto disposto dalla comunicazione del Presidente dell'Autorità Nazionale Anticorruzione del 16/10/2019.

Nei contratti con le imprese esecutrici delle opere di urbanizzazione/attrezzature, il soggetto attuatore si obbliga a prevedere una clausola risolutiva espressa in presenza di documentazione antimafia interdittiva. Tale clausola deve essere estesa anche ai subcontratti stipulati dall'esecutore dei lavori, per le opere, i servizi e le forniture, in presenza di documentazione interdittiva relativa all'impresa esecutrice e/o al subcontrattista, sono applicate le disposizioni normative vigenti in materia e adottati i conseguenti provvedimenti (sospensione dei lavori, allontanamento dal cantiere, chiusura del cantiere, rescissione/recesso dal contratto). Analoga clausola risolutiva espressa vale anche nei confronti del soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione/attrezzature, nel caso in cui la comunicazione o l'informazione antimafia accertino la sussistenza delle cause di decadenza, sospensione o divieto di cui all'art. 67 del D. Lgs. 159/2011 ovvero si accertino tentativi di infiltrazione mafiosa.

ARTICOLO 7 RINVIO E SPESE

Per tutto quanto non previsto dal presente atto, si applica la Convenzione urbanistica 4 marzo 2022, rep. n. 682, che sotto tale profilo si deve intendere richiamata.

Le spese tutte del presente atto e di quelle conseguenti allo stesso sono a carico di AGRIFUTURA S.r.l.

Padova, Via Fra Paolo Sarpi, n. 2 <(d1)>

Repertorio n. Raccolta n.

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io, Notaio in, iscritta presso il Collegio Notarile che:

-, nato ail ..., codice fiscale, nella qualità di Capo Settore Urbanistica, Servizi Catastali e quindi rappresentante ai sensi dell'art. 107 del d.lgs. 267/2000 del "**Comune di Padova**", codice fiscale 00644060287, con sede legale in Padova, Palazzo Moroni, alla Via del Municipio, n. 1, ove domicilia per la carica;

- nato a il, che interviene al presente atto nella qualità di

* institore e quindi rappresentante della "**AGRIFUTURA S.R.L.**", con sede legale in Vicenza, alla Via dell'Economia, n. 84, ove domicilia per la carica, con capitale sociale di euro 4.500.000,00 (quattromilionicinquecentomila virgola zero zero), interamente versato ed esistente, iscritta nel Registro Imprese della CCIAA di Vicenza al n., codice fiscale e partita iva 00862570249 e al R.E.A. al n. VI-173141 a questo atto autorizzato in forza di procura a rogito del notaio Giovanni Rizzi di Vicenza, in data 10 luglio 2018 rep. n. 118313, iscritta al Registro delle Imprese di Vicenza;

* consigliere delegato della "**INCOS ITALIA - S.P.A.**", con sede legale in Vicenza, alla Via dell'Economia, n. 90, ove domicilia per la carica, con capitale sociale di euro 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila virgola zero zero), interamente versato ed esistente, iscritta nel Registro Imprese della CCIAA di Vicenza al n., codice fiscale e partita iva 00717060248 e al R.E.A. al n. VI-149230, autorizzato in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 24 luglio 2021, regolarmente depositata e risultante al Registro delle Imprese di Vicenza;

della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, hanno sottoscritto alla mia presenza, in

calce e nel margine dei fogli intermedi compresi gli allegati, la presente scrittura privata alle ore

La presente scrittura privata, ad eccezione degli allegati, è stata da me notaio letta ai sottoscrittori.
Padova, Via Fra Paolo Sarpi n. 2, <(d1)>

T.7 Unità di Spazio per la concentrazione dei volumi STATO DI PROGETTO

VOLUME COMPLESSIVO	(V)	mc	59.224
DESTINAZIONE RESIDENZIALE	(ER)	mc	
Edilizia privata libera	(ERPR)	mc	17.850
Edilizia privata convenzionata	(EPC)	mc	10.050
Edilizia pubblica	(ERP)	mc	
EDILIZIA COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICA	(ET)	mc	31.324
STUDENTATO (Legge 338/2000 et similia)	(SlpET)	mq	10.441

		1	2	3	4	5
		<i>In U.d.S. P1</i>	<i>in U.D.S. T4</i>	<i>all'interno della stessa U.d.S.</i>	<i>in altre U.d.S.</i>	TOT.
SUPERFICI A SERVIZI	mq	1.197	1.434	2.317	1.395	4.909
SERVIZI PER LE FUNZIONI RESIDENZIALI						
Attrezzature di interesse comune	mq				419	419
Aree a verde	mq			743	976	1.719
Parcheggi	mq			52		52
SERVIZI PER LE FUNZIONI COMMERCIALI, DIREZIONALI, TURISTICHE, STUDENTATO						
Aree a verde, spazi per attività collettive, spazi pedonali attrezzati, ecc.	mq		319	1.028		1.028
Parcheggi	* mq	1.197	1.115	494		1.691

superficie a servizi trasferita nell' U.d.S. T4: mq 1434

Criteri per la progettazione degli interventi ad integrazione delle disposizione grafiche:

Ambito di Progettazione urbanistica Unitaria esteso a parte della contigua U.d.S. P.1
Adeguata sistemazione a verde della fascia prospiciente il tratto di pista ciclabile lungo il confine ovest dell' U.d.S.
L'area a parcheggio alberato auto/moto/biciclette deve essere utilizzata a raso e comunque non può essere occupata dall'edificazione saranno identificate quote "zero" di riferimento differenziate anche in relazione alle diverse parti del complesso, in ragione dei rapporti progettuali da instaurare con la sede stradale, gli spazi pedonali, ecc.

Limiti di distanza:

- Distanza minima tra edifici: 10m
- Distanza minima tra corpi di fabbrica: 10m
- Distanza minima dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste all'interno dell'U.d.S: 0m

*** da tabella 2 Allegato C della Variante al P.R.U. approvata con D.P.G.R. n. 561 del 22/12/2004**

In conformità alle previsioni del P.R.U. nonché a quanto previsto nelle relative Norme Tecniche di Attuazione, il Comune acconsente che le aree libere sottostanti la viabilità pubblica in elevazione del Cavalca ferrovia Dalmazia non occupate da strutture di sostegno, saranno utilizzate per standard a parcheggio (mq. 1.197).

Gli standard a parcheggio nell'U.d.S. T7 sono mq 546 (494+52). 347 mq sono ricavati all'interno dell'U.d.S. T7 e 199 mq saranno monetizzati in conformità alla D.C.C. n. 2022/004 del 31/01/2022.

Le modalità di calcolo di volumi, superfici ed altezze fa riferimento alla disciplina vigente al momento dell'approvazione del PRU.

L'art. 6 della Convenzione Urbanistica Rep. 682 del 04/03/2022 a rogito Notaio Valeria Zampaglione, obbliga di destinare una volumetria minima di mc. 10.050 per l'Edilizia Convenzionata (EPC).

Ferma restando la volumetria residenziale totale indicata nella presente scheda normativa dell'U.d.S. T7, sarà possibile effettuare una trasposizione delle volumetrie tra Edilizia Convenzionata (EPC) ed edilizia libera (ERPR) nel rispetto della volumetria minima di Edilizia Convenzionata (EPC) fissata in mc. 10.050. Tale variante non comporterà alcuna incidenza nella dotazione della superficie degli standard urbanistici che vengono confermati nella loro quantità.