

N.

REP.

N.

RACC.

SCHEMA di ATTO AGGIUNTIVO ALLA CONVENZIONE 29/06/09 Rep. N. 34.155

Notaio MARIO CARACCILO in Padova

VARIANTE AL P.U.A. DENOMINATO

“Riqualificazione urbanistica dell’area a nord della

Chiesa della Pace e del Tribunale”

L'anno _____ addì _____ del mese
_____, in Padova, Via Fra Paolo Sarpi n. 2, Palazzo Sarpi

Avanti a me Dott. _____, Notaio iscritto al
Collegio Notarile del Distretto di Padova, con sede in Padova sono personalmente
comparsi:

per il Comune:

1) _____

_____ in rappresentanza del Comune ai sensi degli artt. 107 e 109 del D. Lgs.
267/2000, giusta determinazione del Sindaco del Comune di Padova
del _____ n. _____ Prot. Gen. N. _____, che in copia conforme all'originale
trovasi allegata sub A) all'atto autenticato da me Notaio
il _____ n. _____ Rep.(reg. Padova _____) ed in
esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale di detto Comune del
_____ Reg. n. _____, divenuta esecutiva
il _____, il cui verbale in copia conforme all'originale si allega
al presente atto su A);

per la Ditta Lottizzante:

2) il Sig..... in qualità di legale rappresentante della società
..... e d'ora d'innanzi denominata la
"Ditta";

Detti comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, d'accordo e con il mio consenso, rinunciano alla presenza dei testimoni a questo atto, e dopo aver

PREMESSO

- che il Consiglio Comunale con deliberazione del 22.04.2009 n. 2009/0065 di Reg. ha approvato il PUA denominato "Riqualificazione urbanistica dell'area a nord della Chiesa della Pace e del Tribunale";
- che il predetto P.U.A., oggetto di convenzione a rogito del Notaio dott. Caracciolo di Padova, Rep. n. 34.155, Racc. n. 17.081 del 29.06.2009, accorpava e riunificava due piani attuativi e precisamente:
 - Piano di Lottizzazione denominato "ex Vallesport" convenzionato in data 08.11.2000 tra il Comune di Padova e la Società Immobiliare PRATI S.r.l. allora proprietaria e del successivo atto di integrazione alla convenzione sottoscritto dalla società IFIP, attuale proprietaria, in data 14.06.2006 n.°41140 Rep. Notaio Giorgio Gottardo (Reg. Padova 30.06.2006 n.° 2598);
 - Piano urbanistico attuativo convenzionato in data 18.04.2001 Rep. n.° 201886 Notaio F. Crivellari (Reg. Padova 04.05.2001 n.° 2120) tra il Comune di Padova e la Società IFIP, per l'attuazione dell'Accordo di programma "Riqualificazione dell'area a Nord della Chiesa della Pace" – IFIP (sottoscritto dal Comune di Padova e Regione Veneto in data 06.04.2000 e ratificato dal C.C. con Del n.°34 del 02.05.2000), e dal successivo atto di integrazione alla convenzione del 14.06.2006 Rep. n.°41141 Notaio Giorgio Gottardo (Reg. Padova 30.06.2006 n.° 2597), aree censite al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Padova;

- che, successivamente alla sottoscrizione della predetta Convenzione urbanistica, sono emerse delle esigenze operative che hanno reso necessaria una modifica del PUA già approvato;
- che, per tale ragione, la società Proponente ha presentato in data _____ una proposta di variante del PUA approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 2009/0065 del 22.04.2009;
- che il P.U.A. oggetto della presente convenzione riprende i contenuti, gli accordi e gli impegni del PUA approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 2009/0065 del 22.04.2009 (e dunque anche quelli del Piano di Lottizzazione denominato “ex Vallesport” e Piano urbanistico attuativo convenzionato in data 18.04.2001 Rep. n.° 201886 Notaio F. Crivellari (Reg. Padova 04.05.2001 n.° 2120) tra il Comune di Padova e la Società IFIP, per l’attuazione dell’Accordo di programma “Riquilificazione dell’area a Nord della Chiesa della Pace”) e comprende le stesse aree di seguito riportate, aree nelle quali insistevano edifici già demoliti in attuazione di detti piani, finalizzati sostanzialmente alla ristrutturazione/riqualificazione urbanistica dell’intera zona;
- che le aree interessate dalla presente proposta di variante di P.U.A. sono così censite al N.C.T.:
 foglio 52, mappali 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 322, 369, 370, 374, 375, 376, 377, 378, 431, 432, 433, 434, 435, 438, 439, 440, 441, 445, 446, 447, 450, 451, 452;
 foglio 65, mappali 165, 174, 232, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 257, 258, 261, 262, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288,

289, 290, 291, 292, 294, 295, 298, 299, 301, 302, 303, 304, 305, 318, 320, 321, 323, 325, 326;

foglio 66, mappali 313, 314, 315, 316;

foglio 67, mappali 248, 280, 281, 687, 688, 689, 690.

- che la variante di P.U.A. oggetto del presente atto aggiuntivo mantiene inalterata rispetto ai precedenti piani urbanistici:
 - la volumetria complessiva del precedente piano attuativo;
 - la volumetria della destinazione residenziale
 - le principali opere di urbanizzazionementre vengono ricalibrate le dotazioni minime delle aree a servizi;
- che la variante di P.U.A. oggetto del presente atto aggiuntivo è finalizzata all'aggiornamento del Planivolumetrico, essendo trascorsi ormai circa 20 anni dall'approvazione del Piano Guida redatto dall'Arch. Gino Valle che ha dettato i criteri informativi dei precedenti piani attuativi, e alla definizione di una immagine urbana ed architettonica più attuale;
- che la variante di P.U.A. contiene le precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, costruttive e formali di cui all'art. 22 del D.P.R. 380/01, relativamente allo stralcio individuato con il n. 6 nella TAV. 07, allegata alla variante, configurandosi anche come il Progetto guida di coordinamento architettonico previsto dalle delibere di approvazione degli atti integrativi del 14.06.2006;
- che ad oggi sono stati rilasciati i seguenti atti autorizzativi finalizzati all'attuazione delle previsioni delle convenzioni:
 - Concessione Edilizia n. 2095/98 del 14/01/1999 per la demolizione del fabbricato sito in Via N. Tommaseo n. 37/39;

- Concessione Edilizia n. 2094/98 del 14/01/1999 per la demolizione del fabbricato sito in Via N. Tommaseo n. 41;
- Concessione Edilizia n. 2092/98 del 14/01/1999 per la demolizione del fabbricato sito in Via Cantù n. 1;
- Autorizzazione Edilizia n.° 3219/99 del 23.08.1999 per la demolizione complesso industriale in via Grossi n.° 9;
- Autorizzazione Edilizia n. 828/00 rif. N. 2258/98/O del 22/03/2000 e rinnovo n. 3480/98/1 per la demolizione del fabbricato sito in Via N. Tommaseo n. 48, angolo Via U. Foscolo;
- Autorizzazione Edilizia Reg. n. 3645/00 del 28/09/2000 e rinnovo n. 2967/99/1 per la demolizione del fabbricato sito in Via Grossi n. 10;
- Concessione Edilizia rif. N. 1993/98/O e rinnovo n. 4836/02 del 13/09/2002 per le modifiche alla recinzione e agli accessi della proprietà Viola per la sistemazione del percorso d'emergenza a lato del Tribunale.
- Concessione Edilizia n. 6194/00 del 04/06/01 rinnovata con Permesso di Costruire n. 6299 del 26.10.2004, relativa alle seguenti opere di urbanizzazione:
 - nuova strada di collegamento fiera/stazione;
 - piazza/parcheggio a nord del tribunale;
 - autorimessa interrata d'uso pubblico sotto la piazza/parcheggio;
 - nuovo assetto di Via Grossi;
 - percorso d'emergenza ad Ovest del tribunale;
- Approvazione del Piano di Bonifica ambientale (Del. C.C. n. 2004/36/0046 del 27.07.2004);

- Approvazione del Piano di Bonifica precauzionale da ordigni bellici da parte del Genio Militare con Nulla Osta NP/6392 del 15.09.2004;
-

Inoltre sono stati eseguiti i seguenti lavori:

- demolizione dei fabbricati indicati nella tav. 9 allegata alla convenzione IFIP e nelle tav. 4, 5 e 6 allegate alla Convenzione del P.d.L. Vallesport;
 - sistemazione aree di accesso alle proprietà Viola da via Grossi per permettere la realizzazione del percorso di emergenza a servizio del Tribunale;
 - esecuzione della bonifica ambientale e bellica, con ottenimento dei relativi certificati da parte degli Enti competenti di quasi tutta l'area interessata;
 - realizzazione delle due rotonde ad ovest, compresi i relativi percorsi ciclo-pedonali e i sottoservizi, già consegnate e funzionanti;
 - esecuzione della nuova strada Fiera/Stazione compresi i sottoservizi;
 - esecuzione dei lavori di sistemazione di Via Grossi e di Via Goldoni;
 - esecuzione dei lavori dell'Autorimessa interrata (con l'esecuzione di diaframmi perimetrali);
 - sistemazione dell'area di pertinenza del Tribunale sul lato nord, con spostamento della relativa recinzione;
 - realizzazione del percorso ad ovest del Tribunale;
- che la variante di PUA prevede lo spostamento della media struttura di vendita già prevista nella parte centrale del Piano, verso la parte terminale ad Est in direzione della zona Fiera. Questo comporta una rimodellazione delle volumetrie, pur rimanendo inalterata la volumetria massima consentita, e una ripermetrazione degli stralci proposti. Non vengono modificati i valori degli standard acquisiti nel precedente piano urbanistico, fatta eccezione per l'area libera della media struttura di vendita che per

normativa si deve attestare sui 4500 mq. La media struttura di vendita vedrà la realizzazione di una serie di uffici al piano primo, portando il fronte lungo la piazza del Tribunale ad un'altezza di circa 9 metri. Per rispettare il pensiero del piano urbanistico di origine, basato sulla percezione di una simmetria, e sull'uguaglianza dei fronti prospicienti la piazza, viene calibrata anche la volumetria del fabbricato a sinistra, formando così un fronte omogeneo e subalterno al prospetto del tribunale, e diventando naturale coronamento della piazza stessa. La volumetria restante viene ricollocata sui primi due edifici a destinazione non residenziale posti ad ovest del piano;

- che la variante in parola è stata approvata con deliberazione della Giunta Comunale n..... del, esecutiva;

Tutto ciò premesso fra le parti comparse si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 – Elaborati

Fanno parte integrante e sostanziale del presente atto aggiuntivo le premesse suesposte, le sopracitate deliberazioni, nonché le precedenti autorizzazioni per le parti non in contrasto con il presente atto e i seguenti elaborati:

ALLEGATI

ELABORATI DESCRITTIVI:

R01 Norme tecniche di attuazione

R02 Relazione descrittiva generale

R03 Relazione opere di urbanizzazione

Relazione di raffronto tra situazione autorizzata e proposta di variante, ai fini della Valutazione di Compatibilità Idraulica

Schema di atto aggiuntivo alla convenzione 29/06/09 Rep.

N. 34.155 Notaio MARIO CARACCILOLO in Padova

STUDIO DI IMPATTO VIABILISTICO- Elaborato 01:

Relazione Tecnica

STUDIO DI IMPATTO VIABILISTICO- Elaborato 02: Allegati

ELABORATI GRAFICI - PROGETTO:

| | | |
|----------|---|----------------------|
| T01 | Inquadramento urbanistico: planimetria catastale – individuazione proprietà – rilievo topografico – fotopiano – estratto p.r.g. | scala1:5000 - 1:1000 |
| T02 | Stato di attuazione delle opere | scala1:1000 |
| T03 | Planivolumetrico | scala1:500 |
| T04 | Raffronto piano approvato/variante planivolumetrico | scala1:1000 |
| T05 | Sezioni urbanistiche: profili | scala1:500 |
| T06 | Standard urbanistici: verifica quantità | scala1:500 |
| T07 | Attuazione per stralci: verifica degli standard | scala1:500 |
| T08 | Prescrizioni edilizie: piani fuori terra | scala1:500 |
| T09 | Prescrizioni edilizie: piani interrati | scala1:500 |
| T10 | Opere di urbanizzazione | scala1:1000 |
| T11 | Calcolo superfici terra- opere di urbanizzazione stralcio n. 6 | scala1:200 |
| T12 | Calcolo superfici interrato- opere di urbanizzazione stralcio n. 6 | scala1:200 |
| T13 | Particolare piazza- Opere di urbanizzazione stralcio n. 6 | scala1:100 |
| T14 | Sezioni stradali- Opere di urbanizzazione stralcio n. 6 | scala1:100 - 1:50 |
| T15 | Segnaletica orizzontale e verticale- Opere di urbanizzazione stralcio n. 6: | scala1:500 |
| T16 | Sottoservizi di progetto acque bianche- Opere di urbanizzazione stralcio n. 6: | scala1:200 |
| T17 | Sottoservizi di progetto illuminazione pubblica- Opere di urbanizzazione stralcio n. 6: | scala1:200 |
| T18 | Approfondimento tipologia edilizia stralcio n. 6: planimetria attacco a terra | scala1:200 |
| T 18 bis | Approfondimento tipologia edilizia stralcio n. 6: individuazione area superficie di vendita | |
| T19 | Approfondimento tipologia edilizia stralcio n. 6: pianta piano terra | scala1:100 |
| T20 | Approfondimento tipologia edilizia stralcio n. 6: pianta piano interrato | scala1:100 |
| T21 | Approfondimento tipologia edilizia stralcio n. 6: pianta piano primo – sezione A e B | scala1:100 |
| T22 | Approfondimento tipologia edilizia stralcio n. 6: prospetti Nord, Sud, Est, Ovest | scala1:100 |
| T23 | Proposta modifica viabilità | scala1:1000 |

Art. 2 – Attuazione del piano

La Ditta si obbliga a dare esecuzione alla variante del Piano in oggetto sulla base degli elaborati della stessa, così come approvati e descritti in premessa, e alle condizioni della convenzione stipulata in data 29/06/09 Rep. 34.155 Notaio Mario Caracciolo, che s'intende qui integralmente trascritta, nonché alle condizioni stabilite dagli Enti e dalle Aziende preposte alla distribuzione dei servizi a rete: energia elettrica, acquedotto, gas e telefono e dai Settori comunali preposti.

La Ditta, per se e per ogni avente causa a qualsiasi titolo, assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti dal presente atto aggiuntivo e dalla convenzione originaria citata.

Art. 3 - Trasferimento a terzi di obblighi ed oneri.

Tutte le condizioni contenute nel presente atto aggiuntivo, insieme a quelle contenute nella convenzione originaria citata, s'intendono essenziali e vincolanti non solo per la Ditta ma anche per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo.

La Ditta s'impegna a non trasferire a terzi, senza la preventiva comunicazione all'Amministrazione Comunale, gli obblighi e gli oneri previsti a suo carico nel presente atto aggiuntivo e nella convenzione originaria citata.

La Ditta assume specifico impegno di curare l'inserimento delle norme e delle prescrizioni di cui al presente atto aggiuntivo e alla convenzione originaria citata in ogni atto di compravendita degli immobili di sua proprietà compresi nel P.U.A., garantendo che gli acquirenti forniranno al Comune le garanzie di cui al successivo art. 4. Una volta ottenute tali garanzie dall'acquirente, il Comune provvederà a svincolare la fideiussione prestata dalla Ditta dante causa.

Art. 4- Garanzie.

Oltre alle garanzie e condizioni già citate dalla convenzione originaria, si ribadisce che la Ditta dovrà costituire, al momento della richiesta del permesso di costruire/DIA alternativa di uno stralcio funzionale, idonea cauzione mediante fidejussione pari al 70% (settanta per cento) del costo delle opere di urbanizzazione ricomprese nello stralcio calcolato sulla base del progetto della suddetta opera da presentarsi contestualmente alla domanda di permesso di costruire/DIA alternativa sopracitati.

Tutte le polizze fidejussorie, compresa quella di cui al comma precedente, dovranno contenere la clausola che impone al fidejussore di rimanere obbligato anche dopo la scadenza dell'obbligazione principale e la rinuncia espressa da parte del fidejussore ad avvalersi dell'art. 1957 del C.C.

Rimangono ferme tutte le altre condizioni e modalità previste dalla convenzione originaria per le cessioni, servitù di uso pubblico, effettuazione di collaudi, svincoli anche parziali delle garanzie prestate, condizioni per il rilascio delle agibilità e in generale per l'attuazione, mediante gli stralci funzionali, così come ricalibrati dalla variante al PUA, di cui alle premesse.

Art. 15 - Controversie.

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere fra il Comune e la Ditta, in merito all'interpretazione o all'esecuzione del presente atto aggiuntivo, sarà deferita al Giudice competente.

Art. 16 - Regime fiscale.

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti al presente atto aggiuntivo, comprese quelle relative al contratto di cessione degli immobili e di costituzione delle servitù, sono a carico della Ditta, la quale si accolla anche tutte le spese di collaudo.

Si invocano i benefici fiscali di cui alle leggi n. 10/77 e 666/43.

Art. 17 - Registrazione e trascrizione.

Il presente atto verrà registrato e trascritto a spese della Ditta la quale rinunzia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.