

**Accordo prodromico al successivo accordo ex art. 6 della L.R. n. 11/2004**

**per l'ampliamento del Parco Iris e la permuta con le palazzine liberty di piazza Boschetti.**

Tra

il **Comune di Padova**, c.f. 00644060287, in persona del Dirigente \_\_\_\_\_, appositamente delegato con deliberazione della Giunta Comunale n. del \_\_\_\_\_, (appreso anche soltanto denominato "Comune"), da una parte,

e

le società \_\_\_\_\_, in persona del legale rappresentante \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, in persona del legale rappresentante \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, in persona del

tanto denominati "Privati"), dall'altra,

premessi che

**a)** in data 6.3.2018 tra il Comune di Padova e tutti i proprietari degli immobili compresi nel PUA relativo ad un'area di perequazione integrata in via Canestrini - via Forcellini, è stata sottoscritta la convenzione attuativa del PUA, rep. Notaio Cassano n°192434 registrato a Padova il 27/03/2018 al n° 4243 serie iT;

\_\_\_\_\_ sono proprietari di parte delle superfici comprese in detto PUA, che prevede l'edificazione rispettivamente di mc 8245 e 3586 (UMI 3, 4 e 7);

**c)** l'area interessata dal PUA è contermina al Parco Iris e costituisce un'area verde di particolare importanza per la collettività, che il Comune ha interesse a conservare, valorizzare ed ampliare nel tempo;

**d)** ai sensi dell'art. 14 bis della convenzione 6.3.2018 il Comune, al fine di garantire una maggior



superficie per l'ampliamento del parco, si era riservato la facoltà di proporre il trasferimento della volumetria del piano, in tutto o in parte, in altre aree edificabili indicate dal Comune o, in alternativa, l'individuazione di immobili di proprietà comunale da permutare con tutta o parte dell'area in questione;

**e)** sempre contermina al Parco Iris vi è un'ulteriore superficie di mq 42.677 di proprietà indivisa di [REDACTED], che rappresenta parte integrante del più vasto ambito denominato "Parco Iris";

**f)** sin dalle Varianti del PRG adottate nel 2001 e 2004, il Comune di Padova intendeva attuare una "ridefinizione del sistema dei servizi e delle norme", inserendo tale area in uno degli ambiti di "perequazione integrata";

**g)** nel 2007 il Consiglio Comunale di Padova adottava una variante, poi approvata definitivamente dalla Regione Veneto nel 2008, con la quale la suddetta area veniva destinata a "verde pubblico ed attrezzato di interesse generale" ed a "verde pubblico" (successivamente variato in "zona con destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto"), che è stata contestata dalle proprietarie [REDACTED]

**h)** il Comune e [REDACTED] hanno comunque interesse reciproco a definire quanto prima ogni questione relativa alla suddetta area, atteso il lungo tempo trascorso dalla prima Variante al PRG;

**i)** è emersa la possibilità di permutare tutte le aree e la volumetria in questione di proprietà dei Privati con le due palazzine liberty di Piazzale Boschetti, che già il Comune ha inserito nel proprio elenco delle alienazioni immobiliari;

**l)** allo scopo di garantire continuità ed uniformità con la progettazione del Parco Tito Livio (progetto già approvato dalla Soprintendenza), il Comune ha affidato all'arch. Lorenzo Attolico la progettazione degli interventi di recupero e riqualificazione delle palazzine ed il relativo progetto è già stato approvato da parte della Soprintendenza;

tutto ciò premesso, si conviene quanto segue:

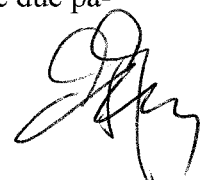
1. Il Comune ed i Privati dichiarano di avere interesse reciproco a definire ogni questione relativa all'eventuale permuta mediante la stipula di accordo ex art. 6 della L.R. n. 11/2004, se necessario in variante al P.I.

2. E' prioritario per l'attuazione del programma dell'amministrazione comunale il mantenimento



dell'area verde adiacente il Parco Iris, con l'ampliamento dell'area a parco e la conservazione del cuneo verde presente nei piani regolatori fin dagli anni '50. L'obiettivo di fare del Parco Iris uno dei parchi urbani più estesi d'Italia ha una grande valenza pubblica e ambientale per la città di Padova. Al tempo stesso, la rigenerazione dell'area di piazzale Boschetti è fattore essenziale per il recupero dell'area compresa tra la stazione ferroviaria e la zona universitaria e il coinvolgimento di imprenditori privati è irrinunciabile. Per questo l'investimento sulle palazzine Liberty su via Trieste assume importanza centrale nelle politiche di rigenerazione urbana dell'amministrazione comunale. Costituiscono interessi specifici per il Comune la valorizzazione e l'ampliamento del verde pubblico e, coerentemente con le attuali politiche regionali, nazionali ed europee, il contenimento del consumo del suolo ed il recupero edilizio e funzionale di immobili pubblici, dismessi da tempo. Il Comune conseguentemente riconosce il notevole interesse pubblico, derivante dall'operazione oggetto del presente accordo prodromico, costituito al contempo dall'ampliamento del Parco Iris e dal recupero delle palazzine liberty di Piazzale Boschetti.

**3.** Le Parti si danno atto che l'ex complesso stazione autolinee di piazzale Boschetti è oggetto di vincolo di interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004, con competenza affidata alla Soprintendenza, e che lo stesso secondo il vigente P.I. è identificato ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del P.I. quale "zona direzionale n. 11" con il limite della volumetria esistente e con la destinazione, tra quelle ammesse, residenziale non superiore al 50%, e ai sensi dell'art. 32 delle N.T.A. del P.I. Aree per servizi pubblici di quartiere - verde pubblico e attrezzato. A questo proposito il Comune si impegna a modificare la normativa della zona - con la precisazione che non è richiesto il reperimento di standard urbanistici e ferma restando la richiesta dei Privati di realizzazione dei parcheggi pertinenziali privati nell'interrato dei fabbricati - ammettendo l'aumento del volume esistente, secondo le indicazioni espresse dalla competente Soprintendenza, e consentendo tutte le destinazioni (residenziale, commerciale - con esclusione delle medie strutture di vendita (superiori a 250 mq.) di tipo alimentare - direzionale, turistico-ricettiva, studentato, servizi pubblici e/o di uso pubblico) senza limiti percentuali, con specifica variante al P.I. da approvarsi per effetto del successivo Accordo da stipularsi ex art. 6 della L.R.V. n.11/2004. Le Parti si danno pure atto che oggetto della permuta sono le palazzine e la area di sedime delle stesse allargata di 2,50 metri tutt'attorno (per consentire le predisposizioni impiantistiche, proiezioni di eventuali schermature e logge ai piani superiori, coperture di percorsi pedonali, futuri interventi manutentivi) e l'area compresa tra le due pa-



lazzine (per la realizzazione dei nuovi volumi edificabili e la c.d. “vela centrale”, come da progetto Attolico allegato al presente, nonché la proprietà superficiale del sottosuolo nel sedime necessario alla realizzazione di locali accessori e garage privato di proprietà (sempre come da progetto dell’arch. Attolico), a servizio delle nuove unità immobiliari, restando al Comune la proprietà del sopra suolo; il tutto come meglio indicato nelle allegate planimetrie redatte dall’arch. Attolico e allegato al presente (A- attacco a terra, B- piano primo e C- piano interrato sottoposto al piano operativo di bonifica) dove sono evidenziati anche gli spazi che dovranno rimanere ad uso pubblico, la cui disciplina di utilizzo sarà dettagliata con il successivo accordo ex art.6 della LRV 11/2004.

4. Le parti concordano sui seguenti valori di stima, determinati e condivisi reciprocamente dai periti incaricati dalle parti, dei beni e delle prestazioni oggetto di permuta:

a) il valore delle palazzine Boschetti, dell’area centrale tra i due edifici e del diritto di proprietà superficiale del sottosuolo per la realizzazione dei locali accessori e dei garages, sulla base delle ipotesi progettuali e delle consistenze calcolate nell’elaborato già approvato dalla Soprintendenza (progetto dell’arch. Attolico allegato al presente accordo), e senza considerare i costi di bonifica, è pari a € 5.600.000,00;

b) i costi di bonifica, compresi gli oneri per la redazione progetto di bonifica ex D. Lgs. n.152/2016, necessari per la realizzazione da parte dei Privati del piano interrato come da progetto dell’arch. Attolico allegato al presente accordo, sono quantificati in € 655.000,00 e vengono dedotti dal valore di cui alla lett. a), con l’intesa tra le parti che il rischio di un maggiore o minore costo della bonifica rimarrà a carico esclusivo della Parte privata, rinunciando entrambe le parti fin d’ora a qualsiasi azione di rivalsa per il conguaglio dell’eventuale maggiore o minore costo. La somma di € 655.000,00 viene riconosciuta quale riduzione del prezzo delle Palazzine Boschetti a titolo di esonero del Comune di Padova dal cosiddetto rischio ambientale da inquinamento, rischio che pertanto rimane, per la differenza, totalmente in capo ai Privati, salvo conservare il Comune il diritto di rivalsa, sino alla concorrenza di € 655.000,00 nei confronti di soggetti terzi che dovessero risultare responsabili dell’avvenuto inquinamento.

Il valore di risparmio per il Comune, conseguente alla realizzazione dello stesso piano interrato e così all’esecuzione di opere di interesse promiscuo tra Privati e Comune (minor costo delle opere di fondazione e finitura a piano terra delle “vele” soprastanti al piano interrato), viene fissato in € 165.000,00 come da dettaglio allegato al presente. Il cronoprogramma per la realizzazione delle



opere suddette, dovrà essere compatibile e complementare alla realizzazione dell'opera pubblica denominata "Parco Tito Livio" e dovranno essere garantite da apposita polizza fideiussoria. Conseguentemente, entrambi i predetti importi vengono portati in detrazione dal prezzo di stima di cui alla lett. a) ed il prezzo di permuta viene così definitivamente stabilito in € 4.780.000,00;

c) il valore delle aree di [REDACTED] (UMI 3-4-7), è di € 2.750.000,00;

d) il valore dell'area di [REDACTED] è di € 1.400.000,00;

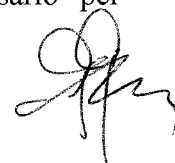
e) la residua differenza di € 630.000,00 (iva esclusa) a favore del Comune tra i valori dei beni oggetto di permuta verrà conguagliata da parte dei Privati mediante la realizzazione di opere pubbliche che vengono fin d'ora così individuate:

- Sistemazione di via Cardan € 200.000,00;
- Costruzione del marciapiede tra via del Commissario e Via Venier € 70.000,00;
- Nuovi parcheggi in via Galante a San Lazzaro € 160.000,00;
- Nuova ciclabile in via Maroncelli con tombinamento del fosso dal sottopasso ferroviario € 200.000,00.

Tali opere saranno progettate e realizzate nel rispetto del D.Lgs. n. 50/2016, con l'intesa che eventuali ribassi d'asta dovranno essere reimpiegati in ulteriori opere pubbliche da individuarsi di comune accordo; modi, prezzi, patti e condizioni per le predette opere - entro il suddetto importo a conguaglio - saranno convenuti, in base a perizie dei tecnici già incaricati dalle Parti, prima della sottoscrizione dell'atto di permuta; i Privati si impegnano sin d'ora a rilasciare una polizza fideiussoria a garanzia della realizzazione di dette opere.

**5.** Le Parti con il presente accordo prodromico definiscono e concordano i tempi e le seguenti fasi procedurali:

- a) sottoscrizione dell'accordo ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 entro il 31.05.2020;
- b) adozione ed approvazione del suddetto accordo da parte del Consiglio Comunale con effetti di variante al P.I. entro i successivi sei mesi dalla sottoscrizione dell'accordo;
- c) sottoscrizione dell'atto di permuta entro 60 giorni dall'approvazione della variante del P.I. con contestuale presentazione da parte dei Privati dei progetti necessari per il rilascio delle autorizzazioni della Soprintendenza, del titolo edilizio e autorizzazioni alla bonifica necessario per



l'esecuzione degli interventi progettati. Il progetto dell'arch. Attolico allegato al presente accordo, condiviso con i tecnici dei Privati e già autorizzato dalla Soprintendenza in data 20.2.2020, rimarrà in capo al Comune e, successivamente, sarà trasferito ai Privati in occasione dell'atto di permuta, al fine dell'ottenimento da parte dei Privati dei titoli edilizi necessari per il recupero delle Palazzine Boschetti. Considerato l'interesse pubblico sottostante all'attuazione dell'accordo, il Comune di Padova autorizza comunque i Privati a presentare l'istanza di Permesso a Costruire, con tutte le specifiche indicazioni progettuali, fin dalla sottoscrizione dell'Accordo ex art. 6 della L.R.V. 11/2004, al fine di permettere agli uffici di avviare le necessarie istruttorie tecniche, restando inteso che il permesso di costruire, completo dei necessari nulla osta, potrà essere rilasciato ai Privati solo dopo la stipula dell'atto di permuta; il Comune si impegna a trattare dette pratiche con priorità e comunque nel rispetto dei termini minimi per legge.

d) denuncia ex art. 59 del D.Lgs. n. 42/2004 da parte del Comune entro sette giorni dalla permuta;

e) esecuzione entro il 30.06.2022 delle opere pubbliche ai fini del conguaglio.

**6.** Le Parti si danno espressamente atto che la permuta è subordinata a ciascuna delle seguenti condizioni:

- mancato esercizio del diritto di prelazione ex artt. 60 e ss. del D.Lgs. n. 42/2004 da parte del Ministero e degli altri Enti legittimati nei termini e secondo le modalità ivi previsti;

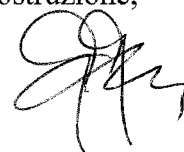
- modifica della destinazione d'uso con apposita variante del PI di cui al punto 3 del presente atto e rilascio da parte della Soprintendenza delle autorizzazioni necessarie per l'esecuzione degli interventi progettati dall'arch. Attolico;

- previsione di chiusura del Parco su Piazzale Boschetti mediante recinzione, come da progetto dell'arch. Attolico allegato al presente accordo che dovrà essere approvato dalla Soprintendenza;

- previsione dell'eliminazione di una corsia di marcia sul tratto di via Trieste a ridosso delle palazzine liberty e contestuale allargamento di circa 4,60 metri dello spazio adiacente alle palazzine da attrezzare a verde alberato/marciapiede, come da progetto dell'arch. Attolico allegato al presente accordo.

**7.** Oneri economici, finanziari e fiscali dell'atto di permuta sono a carico di entrambe le parti, ciascuna per la propria competenza.

Richiamato il precedente art. 3 in ordine agli standards, resta a carico dei Privati il contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione,



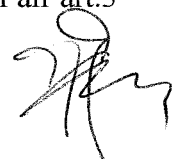
secondo le modalità indicate dall'art.16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni e della legislazione regionale. Eventuali necessità di dotazione di parcheggi legati a superfici di vendita per le eventuali destinazioni commerciali, verranno interamente monetizzati.

**8.** I Privati si impegnano a costituire, successivamente alla stipula dell'atto definitivo di permuta ed entro 30 giorni dalla stessa, un consorzio di compartecipazione e coordinamento che diverrà unico soggetto garante ed esecutore degli adempimenti ed obbligazioni nei confronti del Comune; nelle more della costituzione del consorzio, i Privati hanno conferito mandato irrevocabile all'██████████, che, quale mandatario dei Privati, sottoscrive il presente accordo eleggendo domicilio a ██████████

**9.** In conformità all'art.14 bis della convenzione 6.3.2018 ed agli accordi tra i lottizzanti del P.U.A. di cui alla scrittura privata 6.3.2018, sarà consentito ai Privati non partecipanti al presente Accordo e già firmatari della convenzione del 6.3.2018 dare attuazione alle rispettive Unità Minime di Intervento (UMI) e quindi in attuazione parziale del PUA, così come previsto dalle Norme Tecniche Attuative dello stesso PUA. A questo fine per i proprietari non partecipanti al presente Accordo, gli adempimenti ed obbligazioni previsti per l'Unità Minima di Intervento (UMI) n°1 – che già è di proprietà Comunale – saranno convertiti in numerario in forma parametrica rispetto alle carature di partecipazione al PUA degli stessi lottizzanti, riservandosi così il Comune la facoltà di attrezzare in proprio l'area di cui alla UMI n°1, ampliata delle aree cedute a seguito del presente Accordo. Le Parti si danno reciprocamente atto che a seguito e per l'effetto della stipula della permuta, il Comune nulla avrà più a pretendere e richiedere nei confronti dei Privati partecipanti alla permuta in ordine alle obbligazioni derivanti dal PUA e dalla Convenzione ed accordi successivi, liberandoli espressamente.

**10.** Qualora non si pervenisse, entro il termine perentorio del 30.10.2020, alla stipula dell'atto definitivo di permuta, il presente Accordo diverrà nullo con la cessazione di ogni impegno tra le Parti, così che i Privati manterranno il diritto a proseguire nell'attuazione del PUA di cui alla convenzione 6.3.18 ed a mantenere i diritti acquisiti per gli immobili di loro proprietà. Resta ferma la facoltà delle parti di convenire una proroga del predetto termine.

**11.** Ai sensi dell'art.3 della LRV n.29/2019, prima dell'adozione della variante al PI di cui all'art.3



del presente accordo saranno acquisite le informazioni di cui all'art.84, comma 3 del d. Lgs. n.159/2011. In caso di esito positivo delle verifiche, sarà risolto di diritto il presente accordo e gli eventuali accordi conseguenti.

**Allegati:**

Progetto Attolico comprensivo di:

A – Progetto Generale - Attacco a terra – Aree pertinenziali di uso pubblico

B – Progetto Generale - Piano primo - Aree pertinenziali di uso pubblico

C – Piano interrato sottoposto al piano operativo di bonifica

D – Progetto Generale – Rete sottoservizi (acquedotto e fognatura)

E - Progetto Generale – Rete sottoservizi (gas – illuminazione pubblica)

Autorizzazione della Soprintendenza ABAP VE BL PD e TV, prot. n. 4735 del 20.02.2020

Studio Modena (Tavole)

Studio Modena (Relazione)

Progetto Operativo di Bonifica ex D. Lgs.152/2006 matrice suolo e sottosuolo con ripristino ambientale.

PADOVA, 11 marzo 2020

A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to be a name starting with 'G'.