# Comune di Padova

## Settore Urbanistica e Servizi Catastali

## PROPOSTA PER INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE DA INSERIRE NEL NUOVO PIANO DEGLI INTERVENTI

## Dati del Richiedente

| Codice fiscale | CODICE SPID |
|---|---|
| | |

| | | |
|---|---|---|
| Cognome | Nome | |
| Luogo di nascita | Provincia o Stato estero di nascita | Data di nascita |
| Email del richiedente | | Sesso |
| Provincia resid. **(per stato estero seleziona EE)** | Comune di residenza | C.A.P. |
| Via, Viale, Piazza, ecc. | Numero civico / Numero di fax | |

Recapiti telefonici (indicare i numeri telefonici comprensivi di prefisso, senza spazi, trattini o barre)
Cell.

PEC del richiedente (se in possesso, a cui inviare ogni comunicazione relativa alla richiesta)

☐ il richiedente è proprietario esclusivo dell'immobile/i
☐ il richiedente è comproprietario dell'immobile/i
☒ il richiedente è persona che richiede per conto dell'interessato (delegato, incaricato, ecc.)

## Elenco dei deleganti

Inserire di seguito le informazioni anagrafiche delle persone deleganti presenti nella procura (da allegare successivamente all'istanza)

| Codice fiscale | Cognome | Nome | Data nascita |
|---|---|---|---|
| | | | |

## Dati catastali dell'area relativa alla proposta

Inserire di seguito le informazioni sull'immobile/area sito/a nel Comune di Padova

| Foglio | Mappali | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13 | 1369 | 758 | 759 | 761 | 765 | 766 | 770 | 771 | 772 | 773 | 774 | 775 | 781 | 782 | 783 |

| Foglio | Mappali | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13 | 784 | 799 | 800 | 801 | 805 | 811 | 813 | 814 | 815 | 816 | 817 | 856 | 857 | 859 | 863 |

| Foglio | Mappali | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13 | 864 | 885 | 886 | 887 | 888 | 889 | 890 | | | | | | | | |

## Consistenza e localizzazione dell'immobile/area oggetto della proposta

Indirizzo (selezionare la via o la via più vicina)
**PADOVA, AREA COMPRESA TRA VIA TELEMACO SIGNORINI E AUTOSTRADA A4**

Civico

Superficie area fondiaria di intervento (mq)
(solo numeri interi)
**15895**

Volume esistente (mc)
(solo numeri interi)
**0**

Destinazione PI richiesta prevalente

**Zona residenziale di completamento 2**

Destinazione/i PI vigente (possibili più destinazioni)

**Verde pubb.interesse generale**

**Zona residenziale di completamento 2**

**Zona residenziale di completamento 3**

## Oggetto della richiesta

☐ individuazione di manufatti incongrui da assoggettare a riqualificazione edilizia e ambientale (Art. 5, LR 14/2017)

☒ individuazione di ambiti urbani degradati da assoggettare a riqualificazione urbana (Art. 6, LR 14/2017)

☐ individuazione di ambiti di rigenerazione, comprendenti anche aree libere o parzialmente edificate, interni al perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata (variante al PAT di adeguamento alla LR 14/2017, approvata con DCC n. 53 del 28/07/2020)

**Descrivere in modo sintetico il vantaggio privato ed il vantaggio pubblico derivante dalla proposta:**
(max 400 caratteri)

**La zona in oggetto è al capolinea nord del tram di Padova ed è vittima di una grave situazione di degrado ed abbandono. La scrivente società si pone un obiettivo di rigenerazione e riqualificazione per poter valorizzare e sfruttare completamente il potenziale di una zona così ampia e con grandi spazi, al momento così disabitata e con necessità di essere rivalutata.**

## Documenti obbligatori da allegare all'istanza

I documenti sono richiesti esclusivamente in formato A4 e in PDF

**L'istanza online non può essere inviata se l'utente non allega i seguenti documenti:**

- Individuazione su planimetria catastale
- Individuazione su aerofotogrammetria
- Documentazione fotografica
- Individuazione su estratto PI vigente
- Relazione illustrativa
- Scheda urbanistica per intervento di riqualificazione urbana
- Procura dei deleganti (nel caso in cui il richiedente sia persona delegata/incaricata)
- Assolvimento virtuale della marca da bollo del valore di euro 16 (sedici)

## Dichiarazioni mendaci

☒ In merito alle dichiarazioni fornite nella presente istanza, il Richiedente è consapevole delle responsabilità, anche penali, in caso di dichiarazioni non corrispondenti al vero, ai sensi del DPR 445/2000, ai fini dell'inserimento della proposta nel nuovo Piano di interventi (PI) del Comune di Padova.

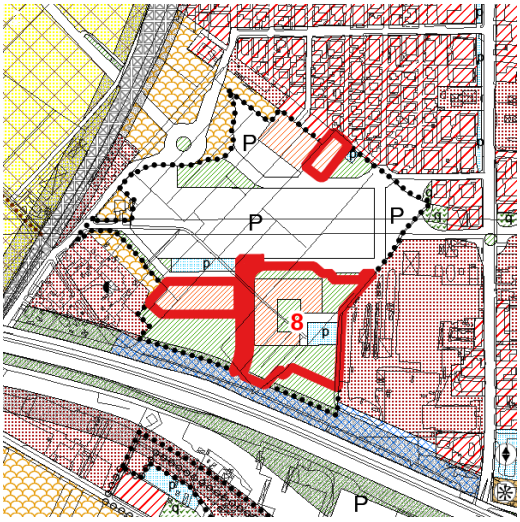
## ☒ Privacy

Con l'invio online della presente istanza il/la richiedente autorizza il Comune di Padova al trattamento dei propri dati personali, esclusivamente ai fini dell'istruttoria del procedimento ad esso connesso, ai sensi del Regolamento UE 2016/679, come descritto nella sezione "Privacy" presente sul sito Istanze online (https://istanzeonline.comune.padova.it).

**DATA** **14/07/2021**

# 8

## 25_AVVISO RIQUALIFICAZIONE - AMBITI URBANI
## 20210319556,20210556541,20220000000
## accoglibile



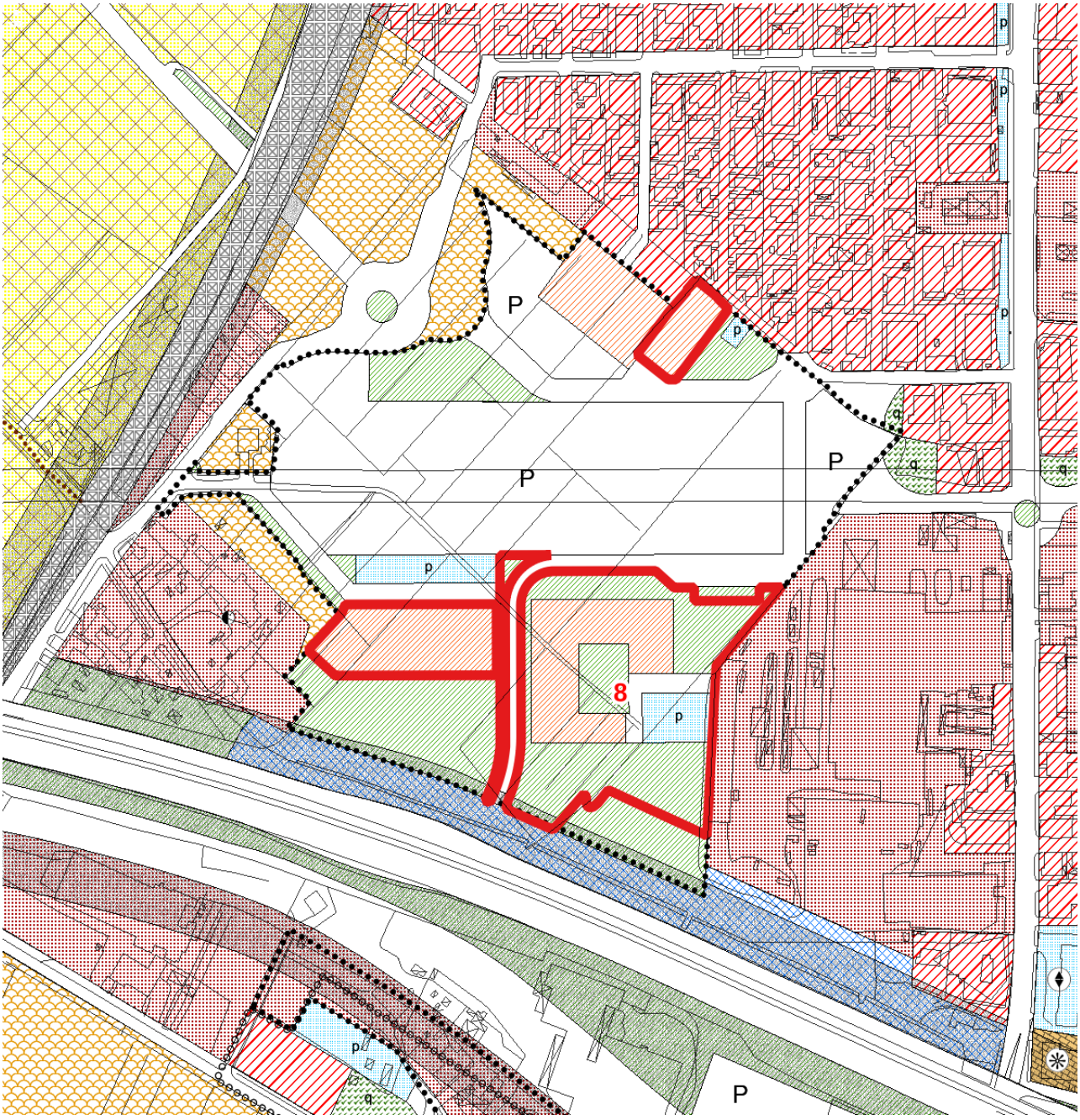

***COORDINATE CATASTALI:***
*foglio 13 mapp. 1369, 773, 774, 775, 781, 782, 783, 758, 759, 761, 765, 766, 770, 771, 772, 784, 816, 817, 856, 857, 859, 863, 799, 800, 801, 805, 811, 813, 814, 815, 864, 885, 886, 887, 888, 889, 890*
***UBICAZIONE:***
*Consulta 2 Nord - ARCELLA - SAN BELLINO - SAN CARLO - PONTEVIGODARZERE*
***DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE:***
*Tutela dello stato di fatto, Area di interesse generale, Zona residenziale di completamento 4, Zona di perequazione integrata, Area di rispetto, Servizi pubblici di quartiere - parcheggi, Zona residenziale di completamento 3, Zona residenziale di com*
***ISTRUTTORIA DI VALUTAZIONE:***
*L'istanza prevede:*
*1) tre stralci edificatori di cui il B già in atto e quindi non inseribile nell'accordo.*
*2) sup. territoriale Stralcio "A" + Stralcio "C" mq (15.893 + 1.381) = mq 17.274*
*Volume richiesto mc (19.000 + 7.950) = mc 26.950*
*Cessioni all'ente circa mq 9.000*

*Si propone di accogliere l'istanza con le seguenti prescrizioni:*
*1) Stralcio "A" ceduto all'ente;*
*2) Stralcio "C" attribuita una volumetria pari a mc 4.500 e cessione del lotto di proprietà dell'amministrazione di circa 890 mq, che diventerà pertinenza dell'edificio, escludendo il parcheggio recentissimamente completato.*

*L'INTERESSE PUBBLICO E' IL SEGUENTE*
*1) acquisizione da parte dell'ente di una vasta area all'ingresso della città (circa 16.000 mq), in corrispondenza del capolinea nord del SIR 1, sulla quale poter sviluppare nuove progettualità.*

*E' previsto un conguaglio in versamento finanziario pari a circa euro 42.000*

# INDIVIDUAZIONE SU P.I. VIGENTE DELL'AREA OGGETTO DI RICHIESTA



# ACCORDO EX ARTICOLO 6 LEGGE REGIONALE N. 11/2004

L'anno 2022, il giorno _____ del mese di _____, presso la Casa Comunale, in Padova, Palazzo Sarpi, via Sarpi, 2

tra

- Il dott. _____, nato il _____ a _____, Capo Settore Urbanistica e Servizi Catastali, domiciliato per la funzione presso la sede del Comune di Padova, che interviene in nome, per conto ed interesse dell'Ente stesso, ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, nonché dell'articolo 109, comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000, a ciò autorizzato con decreto sindacale n. 47 del 15/10/2018,
  di seguito denominato "Comune";
- la signora V. S,, nato il _____ a _____, che interviene in qualità di legale rappresentante della ditta ETERNA s.r.l. con sede in Padova, Partita IVA 04712420282, proprietaria delle aree censite al NCTR Foglio 13 particelle 758, 759, 761, 765, 766, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 781, 782, 783, 784, 799, 800, 801, 805, 811, 813, 814, 815, 816, 817, 856, 857, 859, 863, 864, 885, 886, 887, 888, 889, 890;
  nel seguito del presente atto denominato "Parte Privata".

## PREMESSO CHE

- il Comune di Padova è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 142 del 04/09/2014, e successive Varianti:
  a) Variante PAT relativa all'Accordo di Programma ex Art. 32 della LR 35/2001, per la realizzazione del "Nuovo Polo della Salute - Ospedale Policlinico di Padova" approvato in CdS del 09/04/2020;
  a) Variante PAT di adeguamento alla LR 14/2017, approvata con DCC n. 53 del 28/07/2020.
- il Comune di Padova è dotato di Piano degli Interventi (PI) di adeguamento del PRG al PAT, approvato con DCC n. 24 del 09/05/2016, e successive varianti.
- il Sindaco del Comune di Padova ha illustrato nella seduta di Consiglio Comunale del 1/3/2021 il Documento Programmatico nel quale sono illustrate le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi con la formazione del nuovo Piano degli Interventi (PI) della Città di Padova;
- l'Amministrazione Comunale ha pubblicato, a seguito della delibera della Giunta Comunale n.237 del 12/5/2021, un avviso pubblico per la presentazione di proposte per interventi di nuova urbanizzazione di rilevante interesse pubblico per la formazione del nuovo Piano degli Interventi (PI);
- a seguito del citato avviso pubblico la Parte Privata ha presentato una proposta di Accordo Pubblico-Privato ex Art. 6 L.R. 11/2004, registrata al protocollo generale del Comune il 14/7/2021 al n. 319556, finalizzata alla riorganizzazione dell'area in località Pontevigodarzere, accanto al capolinea nord del tram;

- è interesse della Parte Privata realizzare l'intervento di trasformazione urbanistico edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla perequazione urbanistica;
- è interesse del Comune di Padova procedere alla trasformazione urbanistico edilizia del territorio attraverso Accordi Pubblico-Privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004.

**RILEVATO CHE**

- la proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato a risolvere il degrado esistente in quella zona della città;
- l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di utilizzare la perequazione al fine di determinare la consistenza volumetrica da attribuire alla Parte Privata. Viene stabilito che, a fronte del riconoscimento di una volumetria di mc 4500, da realizzare nell'area individuata nella scheda allegata con la sigla B 7 e la cessione alla ditta da parte del Comune di un'area di circa mq. 1086, individuati nell'allegata scheda con la sigla B 0, come pertinenza dell'area edificabile suddetta, la Parte Privata sarà tenuta a cedere al Comune di Padova un'area di circa mq. 15893 ed a versare al Comune di Padova il contributo straordinario pari ad € 43.730,40=

**VERIFICATO CHE**

- la proposta progettuale è coerente con il con il Piano di Assetto del Territorio e con il Documento Programmatico del Sindaco del nuovo Piano degli Interventi (PI);
- le parti intendono concludere un accordo per la realizzazione di una proposta di intervento, ai sensi dell'Art. 6 L.R. 11/2004, comprendente la determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del Piano degli Interventi;
- i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative stabiliti dal PAT, segnatamente dall'Art. 13 delle relative Norme Tecniche;
- tale accordo, costituisce parte integrante del Piano degli Interventi, dovrà essere successivamente recepito con deliberazione di adozione del Consiglio Comunale, ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento di approvazione.

**SI CONVIENE QUANTO SEGUE**

## 1. PREMESSE

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente accordo.

## 2. OBIETTIVI

1. Gli obiettivi che i soggetti sottoscrittori raggiungono con il presente Accordo sono i seguenti:
   Parte Privata:

- attribuzione all'area di sua proprietà di una nuova destinazione urbanistica di natura edificabile;
- riconoscimento di un volume di mc 4500, da realizzare all'interno dell'area che rimarrà in proprietà privata;
- acquisizione di un'area di pertinenza dell'area edificabile di mq. 1086, da parte del Comune di Padova;

Comune:

- acquisizione di un'area della superficie indicativa di mq. 15893 indicata con la sigla F 3 nella scheda allegata;
- versamento, a favore del Comune, del contributo straordinario quantificato in € 43.730,40= al momento della presentazione del permesso di costruire.

## 3. INDIVIDUAZIONE AREE

1. Le aree oggetto del presente Accordo sono individuate negli allegati al presente Accordo e sono per la Parte Privata così catastalmente individuate:

   Catasto Terreni - Foglio 13

   - particelle n. 758, 759, 761, 765, 766, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 781, 782, 783, 784, 799, 800, 801, 805, 811, 813, 814, 815, 816, 817, 856, 857, 859, 863, 864, 885, 886, 887, 888, 889, 890;

1. La Parte Privata dichiara di avere la piena e libera proprietà e disponibilità delle suddette aree.

## 4. OBBLIGHI

1. Gli obblighi che i soggetti sottoscrittori assumono con il presente Accordo sono i seguenti:

   Parte Privata:

   - cedere al Comune di Padova un'area di circa mq. 15893 in via Telemaco Signorini. L'esatta geometria delle aree da cedere sarà determinata in sede di attuazione dell'intervento;
   - completare le opere idrauliche eventualmente già previste dal PIRUEA decaduto richiamato nella scheda accordo R/09 sulle aree in cessione qualora necessarie, adeguandole alle esigenze derivanti dalla minore impermeabilizzazione dei suoli e quindi con esclusione delle opere a servizio di stralci non attuati e decaduti. I costi per la realizzazione di tali opere verranno scomputati, qualora ne ricorrano le condizioni e limitatamente alla quota parte afferente l'attuazione della volumetria realizzabile sull'area ricompresa nel perimetro dell'accordo R/09 e individuata con le sigle B7 e B0, che resta in proprietà privata con destinazione edificabile;
   - spostare all'interno dell'area di sua proprietà privata eventuali sottoservizi privati esistenti presenti nell'area in cessione con oneri interamente a proprio carico, fatto salvo quanto previsto al punto precedente;
   - corrispondere al Comune di Padova il contributo straordinario quantificato in € 43.730,40= al momento del ritiro del permesso di costruire.

- realizzare le dotazioni a servizi nella misura di legge ex art 30 l.r. 11/2004, come declinata nel dettaglio nelle NTO al PI richiamate nella scheda accordo R/09, da individuare all'interno delle aree individuate con la sigla B7 ricomprese nel perimetro dell'accordo R/09 e soggette a scomputo, in applicazione dei valori come individuati al successivo punto 5.

Comune:

- attribuire all'area che resta in proprietà privata la destinazione urbanistica edificabile;
- riconoscere alla Parte Privata un volume di mc 4500 all'interno dell'area che rimarrà in proprietà privata a seguito delle previste cessioni;
- cedere alla Parte Privata un'area di pertinenza dell'area edificabile di mq. 1086;
- inserire ogni altra previsione attinente al contenuto del Piano degli Interventi necessaria o utile a rendere eseguibile l'intervento in oggetto, secondo il contenuto delineato nel contesto del presente atto.

## 5. TEMPI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. I tempi e le modalità di attuazione fissati con il presente Accordo sono i seguenti:

   Parte Privata:

   - impegno a cedere al Comune di Padova l'area in via Telemaco Signorini e versamento del contributo straordinario prima del ritiro del permesso di costruire;
   - impegno al momento del ritiro del permesso di costruire a corrispondere gli oneri concessori, così come previsti nella tabella per le destinazioni residenziali riferiti alla Zona Territoriale Omogenea B allegata al Regolamento comunale per la determinazione degli oneri, modalità di presentazione e convenzionamento dei piani attuativi, secondo il valore vigente;

   Se il nuovo Piano degli Interventi (PI), che recepisce il presente Accordo, non verrà approvato entro 360 giorni dalla sottoscrizione dello stesso, le parti sono libere di recedere da ogni impegno assunto ed il presente Accordo diverrà inefficace.

## 6. SPESE, GARANZIE E PENALI

1. Le spese inerenti e conseguenti il presente Accordo sono a totale carico della Parte Privata.
2. A garanzia del rispetto degli impegni assunti la Parte Privata si impegna a prestare, a titolo di penale, contestualmente alla sottoscrizione del presente Accordo, apposita fideiussione bancaria e/o di primaria compagnia assicurativa, con escussione a prima richiesta, per l'importo di € 23.444,64=. La Parte Privata autorizza fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad escutere la garanzia prestata nel caso in cui dopo 5 anni dall'approvazione dell'Accordo lo stesso sia rimasto inattuato.
3. La garanzia prestata dalla Parte Privata verrà svincolata con l'adempimento degli impegni previsti al precedente Articolo 5.

## 7. EFFICACIA

1. L'efficacia del presente Accordo Pubblico-Privato è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel Piano degli Interventi approvato.
2. Le parti si danno reciprocamente atto che, qualora il Consiglio Comunale di Padova non dovesse approvare il presente Accordo Pubblico-Privato, ovvero detto accordo non venisse integralmente recepito nel nuovo Piano degli Interventi, il presente Accordo si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra le parti e salvi comunque nuovi accordi tra le parti sia relativamente a proroghe dei termini che al contenuto dell'accordo medesimo.
3. Nell'eventualità in cui il Piano degli Interventi venisse approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Parte Privata, il presente accordo diverrà automaticamente inefficace se entro i successivi 12 mesi le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti e interessi.
4. Nell'ipotesi prevista dal comma precedente, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini la risoluzione del presente accordo, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Parte Privata.

## 8. DISPOSIZIONI FINALI

1. La Parte Privata, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli edifici e/o delle aree oggetto di Accordo Pubblico-Privato, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente Accordo Pubblico-Privato.
2. La Parte Privata si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi riguardanti la perequazione urbanistica.

## ALLEGATI

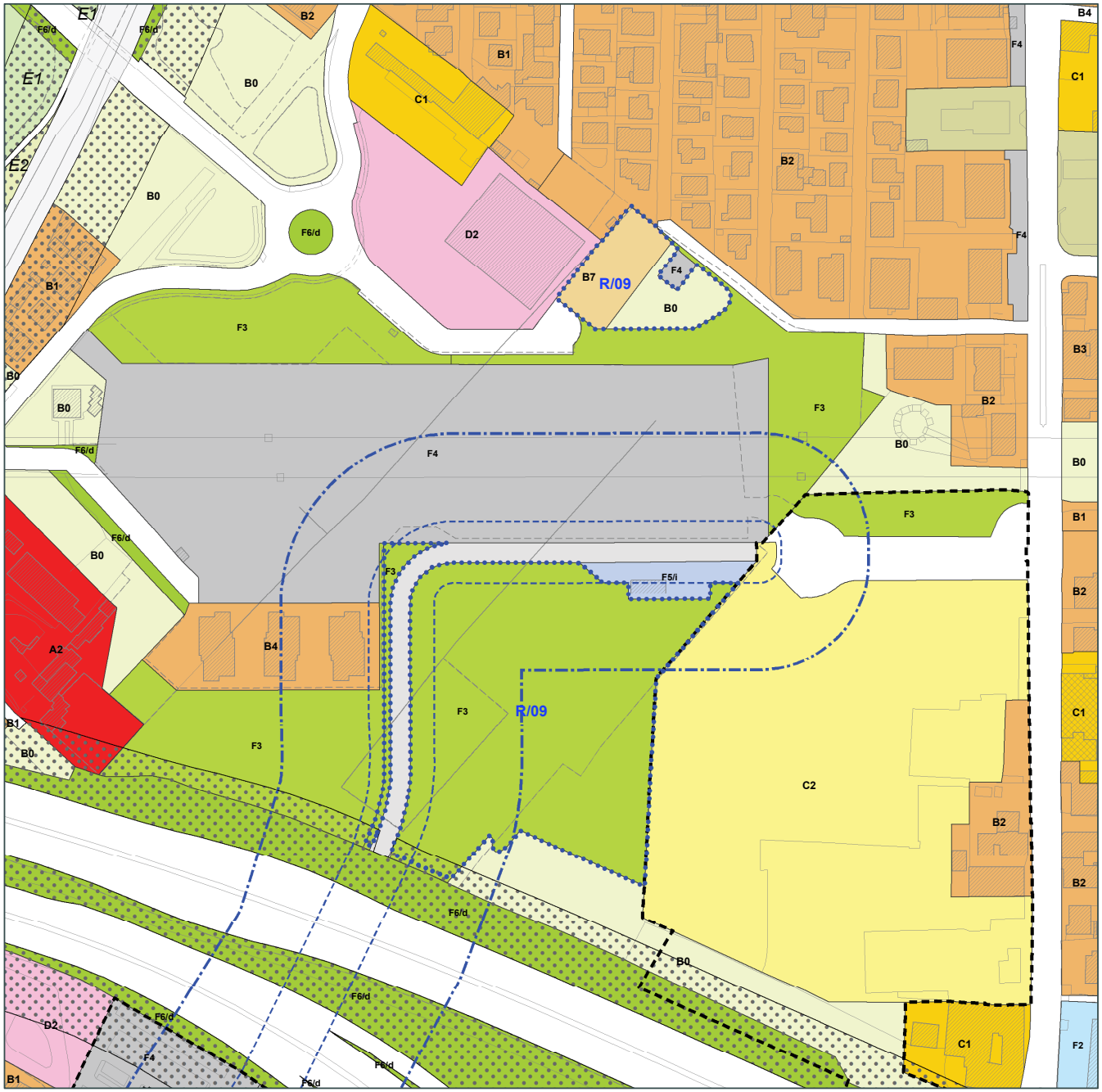
1. SCHEDA ACCORDO

Padova li ___/___/2022

Per il Comune
Capo Settore Urbanistica e Servizi Catastali

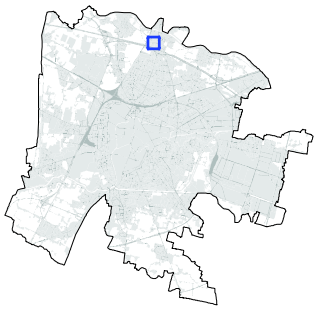
Per la parte Privata
per ditta ETERNA s.r.l.
V. S.

SCHEDA USI E MODALITÀ DI INTERVENTO, scala 1:2.000




## PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

| | |
|---|---|
| UBICAZIONE | Pontevigodarzere |
| INDIRIZZO | via Telematico Signorini |
| ATTO DI RIFERIMENTO | Accordo ex Art. 6 della LR 11/2004 |
| FOGLIO | 13 |
| PARTICELLE | 773, 774, 775, 781, 782, 783, 758, 759, 761, 765, 766, 770, 771, 772, 784, 816, 817, 856, 857, 859, 863, 799, 800, 801, 805, 811, 813, 814, 815, 864, 879, 880, 881, 882, 885, 886, 887, 888, 889, 890 |
| SUPERFICIE | 18.377 mq |
| DESTINAZIONI D'USO | Residenziale |
| MODALITÀ DI INTERVENTO | PCC |
| INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (It) | - |
| VOLUME (V) | 4.500 mc (da ubicare nella ZTO B7) |
| ALTEZZA (H) | 15,0 ml |
| STANDARD URBANISTICI PRIMARI | NTO del PI - Art. 9 |
| NORMA DI RIFERIMENTO | NTO del PI - zona B7 |
| CONTRIBUTO STRAORDINARIO (CS) | Assolto con cessione di aree e versamento finanziario. |
| PRESCRIZIONI PARTICOLARI | Cessione al Comune dell'area verde limitrofa al capolinea del tram SIR 1 (ZTO F3). Completamento dei manufatti idtraulici nella ZTO F3 (come gia' previsti dal PIRUEA decaduto). |



R/09

SCHEDA AREA DI RIGENERAZIONE