

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 **IRIS S.r.l.**, c.f. 03597580285, con sede in Padova, Via Valeri 5, in persona del legale rappresentante Dott. F. C., **Effegieffe costruzioni s.r.l. in liquidazione**, c.f. 00620200287, con sede in Padova, Via Valeri 5, in persona del legale rappresentante dott F. C., **Sacea S.p.A.**, c.f. 00109390328 con sede in Padova Galleria Brancaleon 2 , in persona del legale rappresentante dott A. B., e **G. P.**, c.f. _____, residente a Padova _____, **R. P.**, c.f. _____, residente a _____, **M. M.**, c.f. _____, residente in _____, **M. M.**, c.f. _____, residente in _____, **M. M.**, c.f. _____, residente in _____ (appreso anche soltanto denominati "Privati"), dall'altra,

premessi che

a) Iris s.r.l. e G. P., R. P., M. M., M. M. e M. M. sono proprietari di parte delle superfici comprese nel PUA relativo ad un'area di perequazione integrata in via Canestrini - via Forcellini e relativa Convenzione Attuativa, che prevede l'edificazione rispettivamente di mc 1.715,69 (UMI 3), mc 3586 (UMI 4) e mc 6529,50 (UMI 7).

Tali aree sono, come di seguito, identificate al N.C.T.: di proprietà della ditta IRIS s.r.l. - Foglio 160 Mappali 723, 755 e 765 (UMI 3 e UMI 7 per mc. 8245); di proprietà dei signori P. G., P. R., M. M., M. M. e M. M. - Foglio 160, Mappale 740 (UMI 4 per mc. 3586);

b) contermine ai terreni compresi nel Piano Attuativo Urbanistico tra Via Canestrini e Via Forcellini vi è un'ulteriore area di mq 42.677, di proprietà indivisa, di Effegieffe costruzioni s.r.l. in liquidazione e Sacea S.p.A. identificata al N.C.T. al Foglio 160 Mappali 601, 679, 680, 681, 698, 700, 701, che il Comune ha interesse ad acquisire sempre per integrare il più vasto ambito denominato "Parco Iris", e che era stata oggetto di contestazione da parte delle suddette ditte;

c) con deliberazione n.147 del 31/03/2020, che ha modificato la precedente n.77 del 11/02/2020 della Giunta Comunale, è stato approvato l'accordo prodromico al successivo accordo ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 per l'ampliamento del Parco Iris e la permuta dei terreni con le due palazzine liberty, di proprietà comunale, site nell'area denominata "ex Boschetti", che già il Comune ha inserito nel proprio elenco delle alienazioni immobiliari;

d) in esecuzione del suddetto accordo prodromico, è necessario modificare la disciplina urbanistica delle aree e degli edifici oggetto della permuta mediante Variante al P.I.;

e) il Comune ritiene l'accordo di rilevante interesse pubblico, in quanto l'ampliamento del Parco Iris è prioritario per l'attuazione del programma dell'amministrazione comunale e, 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, risultando a tale fine opportuno il coinvolgimento di imprenditori privati;

considerato che

- ai sensi dell'art.6 della L.R. n.11/2004, i comuni nei limiti delle competenze di cui alla legge regionale citata, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, e che tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, con l'obiettivo di addivenire ad una trasformazione del territorio che comporti una ristrutturazione urbanistica in grado di implementare la dotazione di opere di urbanizzazione a verde pubblico del Comune di Padova;

- nella fattispecie oggetto del presente accordo si tratta di disciplinare gli interventi urbanistico-edilizi miranti all'ampliamento dell'area a verde pubblico denominata Parco Iris e con esso di dare attuazione ad uno dei cosiddetti cunei verdi inseriti nella pianificazione urbanistica del Comune di Padova fin dagli anni Cinquanta, e contestualmente addivenire al recupero e riutilizzo di edifici di interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata;

- l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;

dato atto che

a) 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";

b) sono stati determinati, con apposita perizia di stima, in maniera condivisa tra le parti, i seguenti valori dei beni e delle prestazioni oggetto di permuta:

1. € 5.600.000,00 per 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 del progetto e delle consistenze calcolate nell'elaborato già approvato dalla Soprintendenza (progetto dell'arch. Lorenzo Attolico approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 2020/0147 del 31/3/2020), e senza considerare i costi di bonifica;

2. € 655.000,00 (IVA esclusa) per 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. Lorenzo Attolico;

3. € 165.000,00 (IVA esclusa) quale 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), come da nota prot. 0406454 del 11/10/2019;

4. € 2.750.000,00 per il valore delle aree di Iris s.r.l. e dei signori G. P., R. P., M. M., M. M. e M. M., comprese nel PUA in via Canestrini – via Forcellini (UMI 3-4-7), come identificate in premessa;

- € 1.400.000,00 per il valore dell'area di Effegieffe costruzioni s.r.l. in liquidazione e di Sacea s.r.l., come identificate in premessa;

tutto ciò premesso, si conviene quanto segue:

Art. 1 - Stipulazione di un accordo ex art. 6 della L.R. n. 11/2004

Il Comune ed i Privati dichiarano di avere interesse reciproco a definire ogni questione relativa all'eventuale permuta mediante la stipula del presente accordo ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 in variante al P.I., condizionato alla conferma delle sue previsioni nella Variante approvata dal Consiglio Comunale ed assoggettato alle medesime forme di pubblicità e partecipazione.

Art. 2 - Varianti al P.I.

Il Comune si impegna a modificare la normativa della zona – direzionale n. 11 (art. 19 delle N.T.A. del P.I.), 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 il progetto redatto dall'arch. Lorenzo Attolico ed approvato con autorizzazione della competente Soprintendenza (provvedimento prot. 4765 del 20/2/2020), 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 presente Accordo ex art. 6 della L.R.V. n.11/2004.

Art. 3 - Oggetto della permuta

Le Parti si danno atto che oggetto della permuta da parte dei Privati sono tutte le aree e la volumetria di loro proprietà sopra indicate nelle premesse, mentre da parte del Comune 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 palazzine (per la realizzazione dei nuovi volumi edificabili e la c.d. "vela centrale", come da progetto dell'arch. Lorenzo Attolico, nonché la proprietà superficiale del sottosuolo nel sedime necessario alla realizzazione di locali accessori, accesso con rampe al garage da via Trieste e lo stesso garage privato di proprietà (sempre come da progetto dell'arch. Lorenzo Attolico), a servizio delle nuove unità immobiliari, restando al Comune la proprietà del sopra suolo; il tutto come meglio indicato nelle planimetrie progettuali redatte dall'arch. Lorenzo Attolico (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.

Art. 4 - Disciplina degli spazi ad uso pubblico

I suddetti spazi ad uso pubblico adiacenti le c.d. "vela centrale" resteranno in perpetuo ad uso

pubblico e saranno accessibili al pubblico esclusivamente negli orari e nelle giornate di apertura del Parco su Piazzale Boschetti e dei locali installati sotto le medesime vele, fatta salva la possibilità di stabilire orari e giornate diversi da disciplinarsi con apposita deliberazione della Giunta Comunale.

Art. 5 - Determinazione dei valori di permuta, della bonifica e delle opere pubbliche a conguaglio

Fermi e condivisi i valori di stima indicati in premessa, le parti concordano che i costi di bonifica di € 655.000,00 vengono dedotti dal valore stimato pari a Euro 5.600.000,00=, 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 (IVA esclusa) 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. A tal fine i Privati dichiarano di conoscere il Progetto Operativo di Bonifica e relativa analisi di rischio, ex D. Lgs. 152/2006, relativa all'area in oggetto, che dovranno essere aggiornati a carico dei privati stessi.

Viene detratto dal medesimo valore stimato pari a Euro 5.600.000,00= anche l'importo di € 165.000,00 (IVA esclusa) relativo al valore di risparmio per il Comune conseguente alla realizzazione 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), come da dettaglio prot. 0406454 del 11/10/2019. 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 garantire da apposita polizza fideiussoria da costituirsi prima della stipula dell'atto di permuta.

Conseguentemente, entrambi i predetti importi vengono portati in detrazione dal prezzo di stima di € 5.600.000,00= e pertanto il prezzo di permuta viene così definitivamente stabilito in € 4.780.000,00.

La residua differenza di € 630.000,00 (iva esclusa, a carico dei privati in qualità di stazione

appaltante) 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 e si impegnano sin d'ora a rilasciare una polizza fideiussoria a garanzia della realizzazione di dette opere.

La realizzazione della rampa di accesso ai garage privati, prevista da via Trieste, è a carico dei Privati, compresi gli eventuali oneri derivanti da spostamenti dei sottoservizi esistenti che si rendessero necessari.

Art. 6 - Tempi e fasi procedurali

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

- a) adozione ed approvazione della variante al P.I. conseguente al presente Accordo ex art.6 L.R. n.11/2004, entro i successivi sei mesi dalla sottoscrizione dell'accordo;
- b) 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, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 2020/0147 del 31/3/2020, 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 sin da subito l'istanza di Permesso a Costruire, con tutte le specifiche indicazioni progettuali, 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;

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

d) esecuzione entro il 30.11.2022 delle opere pubbliche da parte dei Privati ai fini del conguaglio.

Art. 7 - Condizioni contrattuali

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 all'art. 2 del presente atto e rilascio da parte della Soprintendenza delle autorizzazioni necessarie per l'esecuzione degli interventi tutti progettati dall'arch. Lorenzo Attolico, ivi compresi i progetti di adattamento alle prescrizioni contenute nell'autorizzazione 20.2.2020 e per la chiusura del Parco su Piazzale Boschetti mediante recinzione come descritti negli allegati A, B e C e presentati in data 10.08.2020 Prot.n. 316568;

- 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. Lorenzo Attolico sopracitato;

- presentazione al Comune di Padova delle polizze fideiussorie di cui all'art.5 del presente Accordo.

Art. 8 - Oneri economici, finanziari e fiscali

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. 2 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.

Art. 9 - Consorzio di compartecipazione e coordinamento

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'ing. F. F. cf. [REDACTED], residente a [REDACTED], che, quale mandatario dei Privati, sottoscrive il presente accordo eleggendo domicilio a Padova [REDACTED].

Art. 10 - Effetti verso i Privati non partecipanti

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.

Art. 11 Condizione risolutiva

Qualora non si pervenisse, entro il termine perentorio del 31.03.2021, 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.

Art. 12 - Documentazione antimafia

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 Arch. Lorenzo Attolico, prot. 316568 del 10/8/2020, 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.

Nota Settore Lavori Pubblici su opere promiscue prot. 0406454 del 11/10/2019

PADOVA, _____
