

- bozza -

CONVENZIONE INTEGRATIVA

Per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Riqualificazione Urbanistica dell'area a nord della Chiesa della Pace e del Tribunale"

Con la presente scrittura privata, da valere con ogni effetto di legge, tra:

- **"COMUNE DI PADOVA"**, con sede a Padova in via del Municipio n. 1, codice fiscale, partita Iva 00644060287, indirizzo email ediliziaprivata@pec.comune.padova.it (che nel prosieguo del presente atto verrà indicato come "COMUNE"), in persona di, la quale interviene nel presente atto in qualità Capo Settore Urbanistica e Servizi Catastali;

"I.F.I.P. - INIZIATIVE FINANZIARIE IMMOBILIARI PADOVA - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA";

PREMESSO

- che, con scrittura privata autenticata dal notaio Vincenzo Attianese di Albignasego (PD) in data 24 luglio 2020, rep. 20796 racc. 14352, debitamente registrato, scrittura privata del 23 dicembre 2020 stipulata avanti alla dott.ssa Stefania Carrara di Padova e scrittura privata autenticata dal notaio Vincenzo Attianese di Albignasego (PD) in data 28 aprile 2021, rep. 21961 racc. 15382, debitamente registrato, la società "Industrie Edili Holding S.P.A" con sede in Milano, Via Uberto Visconti di Modrone, 27 – Cod. fisc. 10404700964 ha acquisito la titolarità della totalità quote di "I.F.I.P. - INIZIATIVE FINANZIARIE IMMOBILIARI PADOVA - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE", proprietaria delle aree ricomprese nel Piano Urbanistico Attuativo denominato "Riqualificazione Urbanistica dell'area a nord della Chiesa della Pace e del Tribunale" approvato con delib. C.C. n. 22/4/2009 n. 65 e oggetto di successiva variante approvata con delib. G.C. 22/7/2014 n. 396";

- che tale Piano Urbanistico Attuativo, già oggetto di convenzioni con la società "I.F.I.P. - INIZIATIVE FINANZIARIE IMMOBILIARI PADOVA - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE", in data 29 giugno 2009 rep. 34155 del Notaio Mario Caracciolo di Padova, registrato a Padova 1 in data 10 luglio 2009 al n. 12263 serie 1T, trascritto a Padova in data 13 luglio 2009 ai nn. 26785/15152, in data 8 agosto 2014, rep. 188313 del Notaio Nicola Cassano di Padova, registrato a Padova 1 in data 3 settembre 2014 al n. 10044 serie 1T, trascritto a Padova in data 3 settembre 2014 ai nn. 26537/19131, e in data 15 dicembre 2022, rep. 24539 del Notaio Vincenzo Attianese di Padova, registrato a Padova 1 in data 23 dicembre 2022 al n. 49827 serie 1T, prevede la realizzazione di 5 (cinque) fabbricati di complessivi 156.400 (centocinquantaseimilaquattrocento) mc costituenti altrettanti stralci funzionali;

- che tale Piano Urbanistico ha avuto parziale attuazione con la realizzazione, da parte della ditta lottizzante nella sua precedente composizione sociale,

delle opere di urbanizzazione generali costituite, tra le altre, dalla nuova strada di collegamento tra la Stazione Ferroviaria e la Fiera, dal parcheggio interrato di uso pubblico a nord del Tribunale, dalla viabilità prospiciente il Tribunale e da quella di via Grassi e via Goldoni, del percorso ciclo pedonale tra viale della Pace e via Tommaseo;

- che tale Piano Urbanistico ha avuto altresì attuazione con il completamento dello stralcio relativo alla realizzazione di una media struttura di vendita, per una volumetria di 20.128 (ventimilacentoventotto) mc con conseguente residua volumetria da realizzare di 136.272 (centotrentaseimiladuecentosettantadue) mc ad uso commerciale con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita;

- che rimangono da completare le opere di urbanizzazione e le relative edificazioni all'interno degli ulteriori 6 (sei) stralci contemplati dalla suddetta variante;

- che tale Piano Urbanistico Attuativo è valido ed efficace a tutto il 8 maggio 2028 in virtù del termine decennale di cui all'art. 20 della L.R. 11/2004 e delle successive proroghe di legge;

premessi altresì

- che la nuova compagine sociale di "I.F.I.P." intende procedere al completamento del Piano;

- che "I.F.I.P." è nel contempo disponibile a dare corso ad un miglioramento dell'assetto planivolumetrico del Piano vigente al fine di creare un parco ad uso pubblico in corrispondenza della Chiesa della Pace, tale da garantirne la permeabilità visiva e pedonale, con lo stralcio del fabbricato ivi previsto e la distribuzione della relativa volumetria negli altri stralci attuativi;

- che "I.F.I.P." ha a tal fine predisposto e presentato in data 31/07/2025, e successive modifiche e integrazioni, una nuova variante al vigente Piano Urbanistico Attuativo.

- che trattasi di una variante sostanziale che prevede la modifica della destinazione di un fabbricato (R1) nonché un aggiornamento dell'assetto planivolumetrico rispetto al Piano vigente mantenendo invariata la volumetria;

premessi da ultimo

- che tale nuova variante richiede un adeguamento dei parametri previsti dal Piano vigente e dalla sovraordinata pianificazione generale per quanto attiene alle dotazioni a standard;

- che tali esigenze sono conseguibili mediante l'approvazione della nuova variante ai sensi dell'art. 20 e dell'art. 32 – comma 2 della L.R. 11/2004;

- che in data 27.10.2025 si è conclusa la Conferenza di Servizi Decisoria Asincrona con determinazione positiva e con le prescrizioni contenute nel relativo verbale prot. 0578671 del 28.10.2025 delle quali si dovrà tener conto in fase attuativa;

- che la variante in parola è stata adottata con delib. G.C. n. del.....ed è stata approvata unitamente allo schema della presente convenzione con delib. G.C. n. del.....

Tutto ciò premesso

SI INTEGRANO LE CONVENZIONI CITATE IN PREMESSA E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Premesse ed elaborati

(sostituisce interamente l'art. 1 della Convenzione sottoscritta in data 15 dicembre 2022, rep. 24539 del Notaio Vincenzo Attianese di Padova, registrato a Padova 1 in data 23 dicembre 2022 al n. 49827 serie 1T)

1.1. Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto unitamente agli elaborati che qui di seguito si elencano:

Allegato 1 (Elaborati grafici)

TAV_01 – INQUADRAMENTO

TAV_02 - STATO DI ATTUAZIONE DELLE OPERE

TAV_03 – PLANIVOLUMETRICO

TAV_04 RAFFRONTO PIANO APPROVATO/VARIANTE-PLANIVOLUMETRICO

TAV_05 – SEZIONI URBANISTICHE – PROFILI

TAV_05.1 – SEZIONE 1

TAV_06 - STANDARD URBANISTICI

TAV_07 – ATTUAZIONE PER STRALCI

TAV_08 - PRESCRIZIONI EDILIZIE - piani fuori terra

TAV_09 - PRESCRIZIONI EDILIZIE - piani interrati

TAV_10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E REGIME DELLE AREE

TAV_11 - RETE ACQUE BIANCHE E NERE

TAV_12 – ILLUMINAZIONE PUBBLICA

TAV_13 – SOTTOSERVIZI – Gas – Enel - Telefonica

TAV_14 – SEGNALETICA STRADALE

Allegato 2 (Fascicoli)

R01_Norme Tecniche di Attuazione

R02_Relazione Descrittiva Generale

R03_Relazione Opere di Urbanizzazione

RILIEVO - ALLEGATI

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO – OPERE DI URBANIZZAZIONE

PRONTUARIO MITIGAZIONE AMBIENTALE

~~Verbale Conferenza dei Servizi~~

Restano confermati gli Elaborati grafici e i Fascicoli non modificati con la presente variante.

Art. 2 - Dichiarazione di proprietà

(sostituisce interamente l'art. 1 della Convenzione sottoscritta in data 15 dicembre 2022, rep. 24539 del Notaio Vincenzo Attianese di Padova, registrato a Padova 1 in data 23 dicembre 2022 al n. 49827 serie 1T)

2.1. La ditta "**I.F.I.P. - INIZIATIVE FINANZIARIE IMMOBILIARI PADOVA - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA**", società con unico socio presta al Comune di Padova la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e la libertà da qualsiasi vincolo, **ad eccezione di quanto in seguito indicato**,

degli immobili siti in Comune di Padova e così censiti nel Catasto dei Terreni, con i seguenti dati catastali:

Comune di Padova

- foglio 52 (cinquantadue) - particelle n.ri:

538
539
540
375
376
377
541
542
543
544
445

Comune di Padova - foglio 65 (sessantacinque) - particelle n.ri:

165
174
301
302
303
304
318
320
321
323
325
386
388
390
392
394
396
398

con la precisazione che le particelle 165 e 318, di cui sopra, risultano altresì censite al C.F. con i seguenti dati catastali:

Comune di Padova foglio 65 (sessantacinque) - particelle n.ri:

165 sub 1
318

Comune di Padova foglio 67 (sessantasette) - particelle n.ri:

687
689
690
701

Rientrano inoltre nell'ambito della variante i seguenti mappali già ceduti al Comune:

- con atto Rep. n. 24540 e Racc. n. 17686 Notaio Vincenzo Attianese del 25

dicembre 2022:

Comune di Padova - foglio 65 (sessantacinque) - particelle n.ri:

282

305

385

387

389

391

393

395

397

Comune di Padova foglio 67 (sessantasette) - particella n.ro:

702

- con atto Rep. n. 28368 e Racc. n. 21165 Notaio Vincenzo Attianese del 28 luglio 2025:

Comune di Padova - foglio 52 (cinquantadue) - particella n.ro:

315

2.2. Per quanto riguarda gli edifici denominati "C" (stralcio 1), "R1" (stralcio 4) e "H" (stralcio 5), al fine di assicurare la migliore soluzione sul piano del controllo e della vigilanza, la Ditta proprietaria si obbliga per sé stessa e per successivi aventi causa a mantenere una gestione unitaria per le unità immobiliari degli interi complessi "C" "R1" e "H", con divieto di vendite parcellizzate della proprietà, salvo venga ottenuta motivata deroga dall'Amministrazione Comunale, altresì assumendo l'impegno di riportare i vincoli di cui al presente comma negli atti di vendita relativi agli immobili di cui trattasi.

2.3. La ditta si impegna altresì a non insediare nell'Edificio "R1" attività commerciali fatta eccezione degli esercizi di vicinato.

2.4. La Ditta, per sé e per ogni avente causa a qualsiasi titolo, assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dagli articoli seguenti.

Art. 5 - Dotazioni a standard

(sostituisce interamente l'art. 1 della Convenzione sottoscritta in data 15 dicembre 2022, rep. 24539 del Notaio Vincenzo Attianese di Padova, registrato a Padova 1 in data 23 dicembre 2022 al n. 49827 serie 1T)

5.1. Le Parti si danno atto che le dotazioni a standard sono state ridefinite dalla presente variante sulla base dell'intervenuta realizzazione di 6.604 mq di parcheggi pubblici nell'autorimessa interrata a nord del Tribunale.

E' prevista la monetizzazione dei parcheggi pubblici mancanti per un importo di Euro 1.220.416,00 (unmilione duecentoventimilaquattrocentosedicieuero zero zero) da riconoscersi prima del rilascio del permesso di costruire di ogni singolo edificio fatta eccezione per gli edifici R1 e H la cui relativa quota deve essere corrisposta al rilascio del primo permesso di costruire; il tutto salvo verifica in merito alla SLP effettiva prevista nei progetti esecutivi edilizi.

La seguente tabella riporta la ripartizione degli standard e delle monetizzazioni per stralci:

TABELLA RIPARTIZIONE STANDARD E MONETIZZAZIONI PER STRALCI				
Stralcio	Controviale privato a uso pubblico (mq)	Parcheggi pubblici in superficie (mq)	Verde, percorsi pedonali e ciclabili pubblici (mq)	Monetizzazione (€)
1 (Edificio C)	1.171	518	9.292	170.191,55
3 (Edificio A1)				26.062,97
4 (Edificio R1)	914	0	2.312	1.024.161,48
5 (Edificio H)				
TOTALE	2.085	518	11.604	1.220.416,00

5.2. Che il nuovo quadro della mobilità generale si sta evolvendo verso una maggiore fruibilità di tipo pedonale/ciclabile attraverso l'incremento dell'offerta di trasporto pubblico costituito dall'esistente linea SIR 1 e dalle previste realizzazioni delle linee SIR 2 e 3 del metrobus; inoltre aumenta sempre più la sensibilità verso un incremento di aree a verde.

5.3. Limitatamente alla volumetria dell'Edificio C, in considerazione della specifica destinazione ad alloggi per studenti, considerata la presenza di idonea dotazione di standard esterni alla zona di intervento e la necessità di aumentare la dotazione di verde pubblico, l'Amministrazione Comunale autorizza la monetizzazione della dotazione di parcheggi mancanti nel progetto di variante di Piano, così come prevista del "Regolamento per la determinazione dei criteri per la monetizzazione delle dotazioni territoriali e pertinenziali negli interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 31 gennaio 2022.

La minore dotazione di parcheggi privati viene monetizzata per un importo di Euro 608.768,00 (seicentoottomilasettecentosessantotto virgola zero zero) di cui un acconto di Euro 551.680,00 (cinquecentocinquantunoseicentottanta virgola zero zero) è stato versato in occasione del rilascio del permesso di costruire dell'edificio C, il saldo di Euro 14.592,00 (quattordicimilacinquecentonovantadue virgola zero zero) è stato versato in data 6.11.2025. La differenza pari a Euro 42.496,00 (quarantaduemilaquattrocentonovantasei virgola zero zero) dovrà essere versata prima della fine dei lavori relativi all'edificio C fatta salva la verifica puntuale delle superfici da monetizzare e conseguenti conguagli in fase di permesso di costruire.

Articolo 8 - Progetto ed Esecuzione delle Opere di Urbanizzazione e degli Allacciamenti – Verbale Ultimazione Lavori

(sostituisce interamente l'art. 1 della Convenzione sottoscritta in data 15 dicembre 2022, rep. 24539 del Notaio Vincenzo Attianese di Padova, registrato a Padova 1 in data 23 dicembre 2022 al n. 49827 serie 1T)

8.1. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti di cui agli articoli 3 e 7 del presente atto, di competenza della Ditta e da realizzare direttamente da questa, il relativo progetto esecutivo deve essere presentato in sede di domanda di permesso ad urbanizzare.

8.2. Tale progetto deve ottenere il nulla - osta degli Enti e Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete.

8.3. I lavori devono essere eseguiti sotto la vigilanza dei competenti uffici comunali e soggetti a collaudo secondo le modalità stabilite dall'articolo 12.

8.4. Qualora siano riscontrate difformità, il dirigente competente diffiderà la Ditta ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui agli articoli 3 e 7.

8.5. La Ditta si obbliga a seguire direttamente, come stazione appaltante, tutti gli adempimenti previsti dal D.Lgs. 36/23 e ss.mm.ii., compresi gli eventuali obblighi nei confronti dell'A.N.A.C.

8.6. L'inizio dei lavori di tutte le opere sono determinati mediante verbali redatti in contraddittorio fra il Comune, rappresentato dal Settore competente in materia di Infrastrutture, e la Ditta. Quest'ultima si obbliga a concordare con gli uffici comunali preposti, previa apposita comunicazione scritta, le date dei sopralluoghi relativi.

8.7. Per ultimazione dei lavori (Collaudo) delle opere di urbanizzazione s'intende l'ultimazione completa delle stesse, comprendente l'esecuzione: di tutti i sottoservizi e relativi accessori di superficie, delle strade e dei marciapiedi, delle aree destinate a verde pubblico con la piantumazione di tutte le specie arboree nelle aree pubbliche e la realizzazione delle piste ciclo-pedonali.

8.8. I frazionamenti delle aree al catasto terreni, dovranno essere redatti in modo da individuare separatamente le tre categorie: 1) strade e marciapiedi, 2) parcheggi, 3) verde pubblico. A maggior delucidazione andrà prodotta una tavola di cessione/vincolo di aree ed opere, redatta sul rilievo topografico di quanto realmente eseguito, distinguendo con apposita grafia le categorie previste per le opere di urbanizzazione dalla presente convenzione.

Le particelle relative a strade/marciapiedi e i parcheggi vanno qualificate come "incolto sterile".

ART. 11 bis - Destinazione di posti letto convenzionati ESU Padova per studentesse e studenti

La Ditta nel caso di realizzazione di nuovi studentati nell'edificio R1, oggetto di modifica di destinazione, si impegna a concedere a ESU Padova la disponibilità di posti letto, come da deliberazione di Giunta Comunale n. 555 del 24.10.2023 e a sottoscrivere apposita convenzione, per studenti e studentesse universitarie capaci e meritevoli anche se privi di mezzi.

Articolo 16 – Cauzione

(sostituisce interamente l'art. 1 della Convenzione sottoscritta in data 15 dicembre 2022, rep. 24539 del Notaio Vincenzo Attianese di Padova, registrato a Padova 1 in data 23 dicembre 2022 al n. 49827 serie 1T)

16.1. A garanzia di un corretto e puntuale adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione e della esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere previste è stata presentata dalla Ditta polizza fideiussoria n. ----- data -----(allegato -----) pari al 100% del presunto costo delle opere di cui agli articoli 3 e 7.

La Ditta si obbliga a integrare il valore della polizza fidejussoria fino alla concorrenza dell'importo dovuto nel caso di importi superiori in fase di permesso di costruire.

16.2. La polizza fideiussoria deve contenere la clausola che impone al fideiussore di rimanere obbligato anche dopo la scadenza dell'obbligazione principale e la rinuncia espressa da parte del fideiussore ad avvalersi dell'art. 1957 c.c.

16.3. Tale cauzione sarà svincolata, dopo l'approvazione del certificato di collaudo di tutte le opere.

La Ditta Lottizzante ha la facoltà di richiedere uno svincolo parziale della cauzione in proporzione all'importo delle opere collaudate, previa produzione di adeguata contabilità dei lavori relativi, che andrà verificata da parte del Collaudatore e fermo restando che l'Amministrazione Comunale potrà accettare o meno tale richiesta a seconda della sussistenza o meno di oggettivo interesse pubblico.

16.4. Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Ditta autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e i prelievi che il Comune dovrà fare.

Articolo 17 - Nuova disciplina urbanistica

(sostituisce interamente l'art. 1 della Convenzione sottoscritta in data 15 dicembre 2022, rep. 24539 del Notaio Vincenzo Attianese di Padova, registrato a Padova 1 in data 23 dicembre 2022 al n. 49827 serie 1T)

Si applicano le disposizioni dell'art. 51 – Disposizioni finali e transitorie. delle NTO del PI vigente.

Si conferma per quanto non modificato dalla presente integrazione alla convenzione, quanto stabilito e sottoscritto nella Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 15 dicembre 2022, rep. 24539 del Notaio Vincenzo Attianese di Padova, registrato a Padova 1 in data 23 dicembre 2022 al n. 49827 serie 1T.