

SCHEMA DI CONVENZIONE

PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PER STUDENTI UNIVERSITARI MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE DEL “COLLEGIO SACRO CUORE” SITO IN PADOVA, VIA BELZONI 82

Tra

il **Comune di Padova**, C.F. 00644060287, in persona del Dirigente _____, appositamente delegato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del _____, (appreso anche soltanto denominato “Comune”), da una parte,

e

PADOVA RE PROPCO s.r.l. , C.F. _____ con sede in Torino, Via Ettore de Sonnaz n. 19, in persona di _____, dall'altra,

premesso che

- a)** Padova Re Propco s.r.l. è proprietaria del complesso immobiliare denominato “Collegio Sacro Cuore” sito in Padova, via Belzoni 84, di circa 12.200,00 metri quadri, e censito al Catasto Terreni di Padova : Foglio 105, particelle: 33, 102, 103, 104, 424, 427, 433, 434 sub. 5, 435, 439, 528, e 529;
- b)** il vigente Piano degli Interventi di Padova qualifica (art. 43) il complesso come “*Unità di Piano destinate a servizi di interesse generale*” ed assegna allo stesso la destinazione d’uso per “*Istituzioni religiose*” (foglio 101 del Centro Storico); l'attuale destinazione di “*Unità di Piano destinate a servizi di interesse generale*” include anche “*h) attrezzature sociali*”, tra le quali sono comprese le “*case dello studente*” secondo il combinato disposto degli artt. 25 e 43;
- c)** Padova Re Propco S.r.l. intende dare corso ad un intervento di ristrutturazione edilizia del predetto complesso immobiliare al fine di destinarlo a residenza universitaria, riservata all’utenza meglio definita all’art. 3; è in particolare prevista la realizzazione di n. 350 camere con n. 401 posti letto in camere singole e doppie dotate di bagno, anche in condivisione, nonché di una serie di servizi tra i quali, a titolo esemplificativo, impianto di riscaldamento e condizionamento nelle camere, rete internet Wi-Fi , locali per la preparazione e consumazione pasti, sale studio condivise, sale lettura, sala didattica/polifunzionale; sono altresì previste sale gioco sale video e sale musica, caffetteria, una reception con ufficio dedicato al piano terra, una palestra, una lavanderia e stireria, due parcheggi, rispettivamente, per biciclette e per biciclette elettriche con stazione di ricarica ed un’area per parcheggio auto elettriche con ricarica nell’area scoperta.
- d)** il suddetto progetto di residenza universitaria è assimilabile alla categoria generale dell'edilizia residenziale sociale (D.L. 47/2014 e D.M. 22/04/2008) e presenta pertanto una rilevante finalità di interesse pubblico;

- e) fa parte del complesso immobiliare di cui Padova Re Propco S.r.l. è proprietaria anche il parco denominato “Parco Giochi Città Dei Bambini”, concesso in affitto al Comune di Padova dalla precedente proprietà;
- f) la finalità di interesse pubblico che connota il progetto di ristrutturazione rende, pertanto, opportuno che l'intervento medesimo venga assoggettato a convenzionamento ai sensi dell'articolo 28-bis del DPR 380/2001 e del combinato disposto dell'art 43 e 31 delle vigenti norme del PI;
- g) costituisce, altresì, rilevante interesse pubblico per il Comune acquisire al patrimonio comunale il “Parco Giochi Città Dei Bambini” già da anni in uso alla Città, in virtù di un contratto di locazione stipulato con la precedente proprietà fin dal 1996;
- h) Nel mese di Maggio 2021, prot n. 0220895 del 12/05/2021 e successive integrazioni ultima delle quali del 22/02/2022 prot. n. 0085176, Padova Re Propco S.r.l. ha presentato al Comune di Padova un'istanza per la realizzazione dell'intervento di riqualificazione del complesso immobiliare al fine di realizzare la suddetta residenza riservata ad una utenza studentesca universitaria;
- i) Padova Re Propco S.r.l darà esecuzione all'intervento secondo gli elaborati di progetto già agli atti del Comune di Padova e alle condizioni stabilite dagli Enti e dai Settori Comunali e in base alla conclusione positiva condizionata della conferenza di servizi del 16/12/2021 prot. n. 55468.
- h) con deliberazione del _____ è stato approvato lo schema della presente Convenzione, con cui le Parti intendono disciplinare gli obblighi afferenti la realizzazione e gestione della residenza universitaria quale attrezzatura di interesse pubblico;

tutto ciò premesso

e confermato quale parte integrante e sostanziale della presente Convenzione unitamente agli atti e provvedimenti allegati, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - PREMESSE ED ELABORATI

Le premesse suesposte e gli elaborati di progetto per la realizzazione della struttura depositati agli atti prot. n. 0220895 del 12/05/2021 integrati nelle date 18/10/2021, prot. n. 467904, 05/11/2021 prot. n. 501787, 17/11/2021 prot. n. 521361, 25/01/2022 prot. n. 36024, 02/02/2022 prot. n. 48880, 11/02/2022 prott. nn. 63536 – 64116 e 22/02/2022 prot. n. 85176 approvati con deliberazione n. _____ del _____ anche se non materialmente allegati.

Elaborati di progetto :

Depositati il 12/05/2021 prot. 121295:

ANALISI STORICA

RELAZIONE GENERALE

Tav 1 ESTRATTO PI-ESTRATTO DI MAPPA-PERIMETRO PROPRIETA

TaV 2 STATO DI FATTO-PLANIMETRIA GENERALE

Tav 3 STATO DI FATTO PIANTA P-1
Tav 4 STATO DI FATTO PIANTA PT
Tav 5 STATO DI FATTO PIANTA P1
Tav 6 STATO DI FATTO PIANTA P2
Tav 7 STATO DI FATTO PIANTA P3
Tav 10 STATO DI FATTO-SEZIONI-PROSPETTI
Tav 12 PROGETTO PLANIMETRIAGENERALE-SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE
Tav 13 PROGETTO PIANTA P-1
Tav 14 PROGETTO PIANTA PT
Tav 15 PROGETTO PIANTA P1
Tav 16 PROGETTO PIANTA P2
Tav 17 PROGETTO PIANTA P3
Tav 18 PROGETTO COPERTURA
Tav 19 PROGETTO VILLINO-PIANTE-SEZIONI-PROSPETTI
Tav 20 PROGETTO SEZIONI
Tav 22 PROGETTO SEZIONI
Tav 24 COMPARATIVA P-1
Tav 25 COMPARATIVA PT
Tav 26 COMPARATIVA P1
Tav 27 COMPARATIVA P2
Tav 28 COMPARATIVA P3
Tav 29 COMPARATIVA VILLINO-PIANTE-SEZIONI-PROSPETTI
Tav 30 COMPARATIVA SEZIONI
Tav 31 COMPARATIVA SEZIONI
Tav 32 COMPARATIVA SEZIONI
Tav 33 COMPARATIVA PROSPETTI
Tav U STATO DI FATTO-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Depositati il 18/10/2021 prot. 467904:

- 1-FOTO-PARCO-GIOCHI
- 2-FOTO-ESTERNI-IMMOBILE
- 3-FOTO-VILLINO-ANNESSI-E-AREE-VERDI
- 4-FOTO-INTERNI
- 5-FOTO-EX-CHIESA

Allegati-tavole-grafiche-Storico-critica

Relazione-integrativa-ricerca-storica

RELAZIONE-LEGGE-13.1989-Dichiarazione

Tav 21A PROGETTO-SEZIONI AGGIORNATE

TAV IT1 Aree-Verdi-Settore-Verde-Allegati-Progetti

Tav IT-2-STATO-DI-FATTO-PIANTA-COP

TAV. IT4-STATO-DI-FATTO-DEFINIZIONE-PROSPETTI

TAV.IT3-PROGETTO-P-COPERTURA-CAD-2010

TAV.IT5-STATO-DI-FATTO-DEFINIZIONE-PROSPETTI

TAV.IT6-STATO-DI-FATTO-DEFINIZIONE-PROSPETTI

TAV.IT7-STATO-DI-FATTO-VILLINO-E-DEPOSITI

TAV.IT8-Elemento-significativo-Portico

TAV.IT9-Soluzione-nuovi-solai-ex-chiesa

TAV.IT10-PROGETTO-BA-PIANTA PT

TAV.IT11-PROGETTO-BA-PIANTA P1

TAV.IT12-PROGETTO-BA-PIANTA-P2

TAV.IT13-PROGETTO-BA-PIANTA-P3

Tav-IT-1-Planimetria-rilevata-topograficamente-allegati

Depositati il 11/02/2022 prot. 63536, 64116:

Tav VPRG0-Calcolo-Volumi-SP-complexiva

Tav VPRG1 CALCOLO VOLUMI-STATO DI PROGETTO

Tav VPRG2-Calcolo-Volumi-SP

Tav VPRG3-Calcolo-Volumi-SP

TaV VPRG4-Calcolo-Volumi-SP

Tav VSF0 CALCOLOVOLUMI-STATO DI FATTO

Tav VSF2-Calcolo-Volumi-Sf

Tav VSF3-Calcolo-Volumi-Sf

Tav VSF4-Calcolo-Volumi-Sf

Tav-DATI-1-STATO DI FATTO SUPERFICIE COPERTA E SLP

Tav-DATI-2-PROGETTO SUPERFICIE COPERTA E SLP

Tav-DATI-PROGETTO DATI DI SUPERFICI E VOLUME

Tav-U-SCHEDA URBANISTICA

Depositati il 22/02/2022 prot. 85176:

ART. 2 OGGETTO DELL'INTERVENTO

La presente Convenzione ha per oggetto la riqualificazione del complesso immobiliare denominato "Collegio Sacro Cuore" ubicato in via Belzoni, n. 84, al fine di realizzare una residenza universitaria.

Padova Re Propco S.r.l. si impegna a presentare tutte le istanze eventualmente necessarie per la gestione e l'esercizio della struttura e dei relativi servizi oggetto della presente Convenzione, nonché per offrire agli studenti (mediante contratti di locazione ovvero contratti di ospitalità di carattere non locativo) i posti letto/alloggi anche per il tramite di idoneo soggetto gestore.

Il progetto di ristrutturazione edilizia del fabbricato di cui alla lett. a) delle "premesse" comporta la realizzazione di una superficie lorda di pavimento complessivamente pari a 13.018,63 mq. oltre a 455,00 mq. di chiostro interno e di un volume complessivamente pari a 51,284,04 mc., dei quali:

- mq.10.072,35 pari a 42.982,23 mc realizzati mediante la riqualificazione architettonica del complesso edilizio;

- mq. 2.946,28 pari a 8.301,81 mc. mediante un ampliamento al fine di armonioso riordino e riallineamento delle coperture secondarie esistenti, mantenendo inalterati gli allineamenti delle coperture prospettanti su Via Belzoni.

Il progetto di cui al presente articolo ha le seguenti caratteristiche essenziali:

(i) realizzazione di n. 435 posti letto organizzati in camere con bagno distribuiti dal piano terra al piano terzo sottotetto del fabbricato;

(ii) articolazione delle camere singole e doppie dotate di bagno, anche in condivisione, nonché di una serie servizi tra i quali, a mero titolo esemplificativo, impianto, di riscaldamento e condizionamento nelle camere, rete internet Wi-Fi, locali per la preparazione e consumazione pasti, sale studio condivise, sale lettura, sala didattica/polifunzionale; sono altresì previste gioco sale video e sale musica, caffetteria, una reception con ufficio dedicato al piano terra, una palestra, una lavanderia e stireria, due parcheggi, rispettivamente, per biciclette e per biciclette elettriche con stazione di ricarica ed un'area per parcheggio auto elettriche con ricarica nell'area scoperta.

Sono altresì previsti posti letto per persone diversamente abili distribuiti ai piani terra 1° e 2° (pari al 5 % dei posti letto complessivi), in ossequio a quanto previsto dal D.M.936/ 2016 vigente;

(iii) il piano terra della residenza è dotato di ingresso di pertinenza della residenza per studenti universitari, con reception ed ufficio dedicato, spazi di studio e socializzazione, palestra e caffetteria al piano terra; oltre agli spazi per la residenzialità, con camere singole e doppie con bagno, alle aree per la preparazione e consumazione pasti;

(iv) ai piani terra, primo, secondo e terzo sottotetto del fabbricato sono collocati spazi per la residenzialità, con camere singole e doppie con bagno, aree per la preparazione e consumazione pasti di servizio per gli studenti e spazi di studio e socializzazione;

(v) al piano terra nell'area esterna di pertinenza del fabbricato sono collocati: il parcheggio per biciclette elettriche e per auto anche elettriche.

ART. 3 OFFERTA DEI POSTI LETTO/ALLOGGI

Padova Re Propco S.r.l. si impegna ad offrire i posti letto/alloggi, anche tramite idoneo soggetto gestore, mediante contratti di locazione ovvero contratti di ospitalità di carattere non locativo, esclusivamente ai seguenti soggetti:

- (i) studenti italiani e stranieri iscritti ai corsi di laurea (corsi di laurea triennale - primo livello, specialistica - secondo livello, dottorato - terzo livello, master universitari), stagisti (tirocinanti iscritti ad un corso di studi), borsisti, partecipanti a corsi di formazione; docenti universitari, ricercatori, dottorandi, assegnisti e dipendenti dell'Università;
- (ii) studenti stranieri e non in mobilità attraverso programmi di scambio internazionale, studenti laureati iscritti ad un secondo corso di laurea, studenti del progetto Erasmus e di altri progetti di scambi internazionali;

ART. 4 ATTUAZIONE DEL PROGETTO, SERVIZI E AREE FUNZIONALI

Padova Re Propco S.r.l. si impegna a dare esecuzione al progetto come proposto ed approvato, secondo le modalità e prescrizioni risultanti dagli elaborati di progetto assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e obblighi previsti dalla presente convenzione, per sé ed ogni avente causa a qualsiasi titolo e a tutte le eventuali prescrizioni risultanti dal titolo abilitativo.

All'inizio la Società dovrà nominare un direttore dei Lavori ed un Coordinatore per la sicurezza, in possesso delle necessarie competenze tecniche ed abilitato al ruolo, i quali dovranno riferire sia al Comune che alla Società stessa, fermo restando che la Direzione Lavori si assume ogni responsabilità sulla conduzione del cantiere in ordine a qualsiasi adempimento previsto dalla normativa vigente, compresi gli obblighi in materia di sicurezza sul lavoro ed in materia previdenziale.

Padova Re Propco S.r.l. si impegna, anche tramite il soggetto gestore, nei confronti del Comune di Padova a dotare la struttura per studenti universitari oggetto della presente Convenzione delle seguenti aree funzionali e servizi:

- (i) alloggi: ciascuna unità abitativa dovrà essere dotata di collegamento tv, digitale terrestre, copertura Wi-Fi, riscaldamento / aria condizionata; dovrà inoltre essere previsto un bagno almeno ogni 3 posti letto;
- (ii) servizi culturali e didattici: la residenza per studenti universitari dovrà essere dotata dei seguenti servizi:
 - a. copertura Wi-Fi nelle singole stanze e nelle parti comuni;
 - b. sale studio e sale svago;
 - c. palestra;

(iii) servizi di supporto gestionali e amministrativi: la residenza per studenti universitari dovrà essere dotata di:

a. lavanderia a gettone;

b. accesso a servizio opzionale di pulizia camere;

(iv) accesso e distribuzione: la residenza per studenti universitari dovrà essere dotata di:

a. portineria con personale interno o tramite società specializzate;

(v) parcheggi: la residenza per studenti universitari dovrà essere dotata di:

a. parcheggio biciclette;

b. parcheggio auto/ moto nelle quantità previste dal progetto.

Padova Re Propco S.r.l. si impegna a realizzare l'intervento entro tre anni dalla data di inizio lavori che dovrà essere comunicata entro un anno la data di rilascio del permesso di costruire.

Le date di inizio e fine lavori potranno essere prorogate nel rispetto delle disposizione dell'art 15 del DPR 380/2001.

Il progetto potrà subire delle varianti, anche in corso d'opera, senza aumento delle superfici complessive degli immobili e senza modifica delle destinazioni d'uso che il PI qualifica come "*Unità di Piano destinate a servizi di interesse generale - attrezzature sociali - case dello studente*". Eventuali modifiche della destinazione d'uso potranno essere disposte sono con apposita deliberazione di Consiglio Comunale.

ART. 5 SOGGETTO GESTORE

Padova Re Propco S.r.l. si impegna a provvedere alla gestione della struttura per studenti universitari, nel rispetto di quanto previsto dalla Convenzione medesima, anche per il tramite di uno o più idonei soggetti gestori, i quali assumeranno tutti gli obblighi e le responsabilità conseguenti.

I rapporti tra Padova Re Propco S.r.l. ed il soggetto gestore della struttura per studenti universitari, ai quali il Comune resta estraneo, saranno regolati da apposito atto tra le parti.

3. Padova Re Propco S.r.l. rimane in ogni caso l'unico soggetto obbligato nei confronti del Comune fino all'eventuale trasferimento della proprietà dell'immobile di cui alla lett. a) delle premesse e risponde pertanto in via diretta di tutti gli impegni ed obblighi assunti con la presente Convenzione. A tal fine, sarà compito di Padova Re Propco S.r.l. vigilare sul corretto svolgimento della gestione della residenza per studenti universitari e sull'adempimento, anche da parte del soggetto gestore, degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione.

ART. 6 CONTRIBUTO STRAORDINARIO E CESSIONE DEL "PARCO CITTÀ DEI BAMBINI"

Il Contributo straordinario, ai sensi dell'art 16 comma 4 lettera d-ter) dei DPR 380/2001, per la trasformazione de qua, è definito secondo quanto previsto dai vigenti strumenti urbanistici comunali e, in particolare, dall'art 15.3 delle NTO del P.I. nella misura del 3% del valore di mercato – determinato come

media delle valutazioni per i nuovi edifici e per le varie utilizzazioni, pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare - della superficie lorda di pavimento del bene trasformato ed ammonta a complessivi €. 766.500 (settecentosessantaseimilacinquecento).

Padova Re PropCo S.r.l si impegna corrispondere il beneficio pubblico mediante la cessione della piena proprietà al Comune dell'area parco denominata "Parco Città dei bambini" ubicata fra Via. S. Eufemia e Via Belzoni della superficie complessiva di mq. 9.096, identificata al CT foglio 105:

Particella 424 - Superficie Ha 00.89.20

Particella 427 - Superficie Ha 00.01.17

Particella 102 - Superficie Ha 00.00.06

Particella 103 - Superficie Ha 00.00.11

Particella 104 - Superficie Ha 00.00.42

Il Comune di Padova, una volta divenuto proprietario, si impegna ad eseguire a proprie spese la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area ed a effettuare il controllo per tutta la durata dell'accesso al pubblico.

L'atto di cessione dovrà avvenire prima del rilascio del permesso a costruire per la realizzazione dell'intervento de quo.

All'atto della cessione sulla particella 427 sarà costituita servitù di passaggio a favore del mappale 33 del fg. 105.

ART. 7 TRASCRIZIONE E SPESE

1. Le Parti autorizzano la trascrizione della presente Convenzione con ampio esonero per il Conservatore dei registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.
2. Le spese del presente atto, registrazione, trascrizione e conseguenti, sono a carico della ditta Padova Re Propco S.r.l.

ART. 8 TRASFERIMENTO A TERZI DI ONERI ED OBBLIGHI

In caso di trasferimento della proprietà dell'immobile di cui alla lett. a) delle premesse, Padova Re PropCo S.r.l, si impegna a richiamare nel contratto di compravendita gli obblighi previsti nella presente Convenzione, con trascrizione integrale di tutte le relative clausole e a comunicarlo tempestivamente anche all'Amministrazione.

In ogni caso, anche in mancanza di apposita comunicazione, tutte le condizioni contenute nella presente convenzione, si intendono vincolanti anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; conseguentemente sia la Società sia gli eventuali successivi aventi causa s'intendono solidamente responsabili verso il Comune di Padova dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti nella presente convenzione.

ART. 7- SANZIONI

Salve le sanzioni derivanti dalla presente Convenzione, per le violazioni delle presenti disposizioni si applicano le sanzioni previste dalla vigente legislazione urbanistica.

ART. 9 RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

Padova Re Propco S.r.l autorizza la trascrizione del presente atti nei Registri Immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 10 - CONTROVERSIE

Qualsiasi eventuale lite o controversia circa la validità, l'interpretazione, l'esecuzione o l'inadempimento del presente contratto e in mancanza di accordo sarà di competenza esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale.