

CONVENZIONE URBANISTICA

AI SENSI DEGLI ARTT. 4 E 5 DELLA L.R. N. 55 DEL 2012.

L'anno duemilaventidue, il giorno (.....) del mese di, presso....., avanti a me sono presenti i Signori:

..... domiciliato per la carica in Piazza del Municipio , Padova, nella sua qualità di Responsabile del del Comune di Padova, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Padova (C.F. 00644060287), in forza della deliberazione di Giunta Comunale n. .. del, che nel presente atto viene indicato anche come "Comune";

Roberto Vedovotto, domiciliato per la carica in via Altichiero n. 180, Padova, nella sua qualità di Presidente e Amministratore Delegato della società Kering Eyewear S.p.A. ("Kering Eyewear"), il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse di Kering Eyewear (c.f. 04846890285), in forza di poteri a lui conferiti dal Consiglio di Amministrazione, che nel presente atto viene indicata anche come soggetto attuatore,

PREMESSO CHE

- Kering Eyewear è una società di primario rilievo internazionale, appartenente al Gruppo Kering, che si occupa della progettazione, dello sviluppo, della realizzazione e della distribuzione di articoli di *eyewear* di marchi di lusso della moda, che ha sede in Comune di Padova, nel complesso monumentale denominato Villa Zaguri, ubicato in zona Altichiero, di proprietà di ISA, Incremento Sviluppo Agricolo S.p.A., nella sua disponibilità in forza del contratto di locazione sottoscritto in data 2 settembre 2014;

- Kering Eyewear, costituita come *startup* nel 2014, ha conosciuto nel corso di questi ultimi sette anni, un *trend* di crescita esponenziale, testimoniato anche dall'aumento dei dipendenti della Società, passati da quattro al momento dell'inizio delle attività nel 2014 a più di 2400 lavoratori in forza a livello mondiale alla data odierna, di cui 440 impiegati a Padova e provincia (circa 270 a Padova e 170 a Vescovana, PD). Tale crescita esponenziale ha tra le altre cose determinato la necessità di acquisire ulteriori spazi da adibire ad uffici, a *showroom* e a prototipia;

- in ragione delle sopravvenute esigenze di rinvenire nuovi spazi, Kering Eyewear ha presentato in data 15 gennaio 2021 (prot. m. 20775 – pratica 2021/00175) allo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Padova un'istanza di autorizzazione, ai sensi dell'art. 4 della l.r. n. 55 del 2012, alla realizzazione di un ampliamento, su corpo edilizio

separato, della esistente sede di Villa Zaguri, da realizzarsi su aree attigue a quelle occupate dalla predetta sede, di sua esclusiva proprietà e così catastalmente censite:

- Foglio 2, Mapp. 116, 117, 118, 225, 223, 227, 229, 10, 499, 500, per un totale mq 36.500 circa;

CONSIDERATO CHE

- l'istanza di rilascio di autorizzazione all'ampliamento, in variante allo strumento urbanistico vigente, così come meglio specificato nella relazione tecnico illustrativa che accompagna l'istanza, si giustifica in ragione dell'esigenza di Kering Eyewear di poter disporre di una sede di più ampie dimensioni rispetto a quella esistente, anche al fine di consentire il mantenimento e, anzi, l'implementazione dei livelli occupazionali del personale impiegato nell'attività produttiva, oltreché nelle attività di progettazione, di prototipia e nelle correlate attività amministrative e commerciali;

- l'istanza si giustifica, altresì, in ragione della necessità, per la peculiare attività esercitata da Kering Eyewear, di disporre di spazi e postazioni di lavoro rotativi, in cui, di volta in volta, *designer*, tecnici e loro assistenti, saranno impegnati ai fini del perfezionamento del prodotto realizzato e distribuito dalla medesima società;

- l'istanza si giustifica sempre in relazione alla peculiare attività esercitata da Kering Eyewear, per la necessità per la Società di concentrare le attività dianzi descritte nell'ambito di Villa Zaguri che, oltre a costituire l'attuale sede della Società, costituisce elemento identificativo dell'azienda e del suo marchio ed elemento di visibilità internazionale per la medesima Società, con conseguente ulteriore prestigio dell'intera area e del complesso;

- il progetto prevede, in particolare, la realizzazione dell'ampliamento su un terreno ricompreso dal Piano degli Interventi approvato nel 2016 nelle "aree per verde pubblico attrezzato di interesse generale" e, in minima parte, su area con destinazione agricola, con conseguente necessità di approvazione di apposita variante urbanistica, nelle forme e con le modalità previste dall'art. 8 del d.P.R. n. 160 del 2010 e dall'art. 4 della l.r. n. 55 del 2012;

- ai sensi di quanto previsto dall'art. 5 della l.r. n. 55 del 2012, il perfezionamento dell'*iter* procedurale e il rilascio del titolo abilitativo, ha quale sua condizione necessaria la stipula di una convenzione urbanistica che, in caso di mutamento di destinazione d'uso, determini la misura del contributo straordinario da versarsi ai sensi dell'art. 16, co. 4, lett. d *ter*, del d.P.R. n. 380 del 2001;

- nella conferenza di servizi decisoria all'uopo convocata e svoltasi in data 23 novembre 2021, il Comune di Padova ha condiviso la soluzione progettuale proposta da Kering Eyewear, riconoscendone il pubblico interesse, individuato nell'incremento occupazionale e nella

catalizzazione in una zona peraltro periferica del Comune di un'impresa internazionale con riconoscimento culturale, sociale ed economico di Padova quale sede del settore *eyewear* di uno dei più importanti gruppi mondiali del lusso;

- medesime considerazioni sono state svolte dal Consiglio comunale, che, prendendo atto del positivo esito della conferenza di servizi, nonché delle osservazioni pervenute sulla determinazione conclusiva della conferenza dei servizi depositata, ai sensi dell'art. 4, co. 5, della l.r. n. 55 del 2012, in data 21 dicembre 2021, ha approvato, con la deliberazione n. del, la variante al vigente Piano degli Interventi, mutando la destinazione urbanistica dell'area oggetto dell'intervento proposto da Kering Eyewear, da verde pubblico attrezzato e zona agricola di tipo E3 a zona produttiva Ds, regolata da apposita scheda urbanistica;

- la predetta deliberazione è stata trasmessa al Responsabile dello Sportello Unico delle Attività Produttive, ai fini della conclusione del procedimento e del rilascio del titolo autorizzativo dell'intervento;

- il rilascio del titolo autorizzativo ha quale suo presupposto la stipulazione della citata convenzione urbanistica, ai sensi dell'art. 5 della l.r. n. 55 del 2012, nella quale vanno definiti, oltre alla misura del contributo straordinario di cui all'art. 16, co. 4, lett. d *ter*, del d.P.R. n. 380 del 2001, le modalità ed i criteri di intervento e, in particolare, le eventuali opere di urbanizzazione e mitigazione necessarie od ulteriori rispetto a quelle esistenti ai fini di un idoneo inserimento dell'intervento nel contesto territoriale;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

le parti in epigrafe indicate convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - PREMESSE ED ELABORATI

Le premesse di cui sopra e gli elaborati di seguito elencati costituiscono parte integrante della presente convenzione :

- Depositati il 15/10/2021 prott. 464084, 464091, 464043, 464027, 464020:
- 21012-A-ARC-20-STATO PROGETTO-PROSPETTI
- 21012-A-IME-001-PIANTA-PIANO-INTERRATO-GENERALE
- 21012-A-IME-002-PIANTA PT-MEZZANINO-GENERALE
- 21012-A-IME-003-PIANTA P1-GENERALE
- 21012-A-IME-004-PIANTA PT-MEZZANINO-FORZA MOTRICE-RETE DATI
- 21012-A-IME-005-PIANTA P1-FORZA MOTRICE RETE DATI
- 21012-A-IME-006-PIANTA-PIANO-COPERTURA-FORZA MOTRICE-RETE DATI
- 21012-A-IME-007-PIANTA PT-MEZZANINO-ILLUMINAZIONE
- 21012-A-IME-008-PIANTA P1-ILLUMINAZIONE

- 21012-A-IME-009-PIANTA CABINA DI TRASFORMAZIONE-GUARDIANIA
- 21012-A-IME-010-SCHEMA A BLOCCHI-DISTRIBUZIONE ENERGIA
- 21012-A-IME-011-SCHEMA A BLOCCHI-CABLAGGIO STRUTTURATO
- 21012-A-IME-012-SCHEMA IMPIANTO FOTOVOLTAICO
- 21012-A-IME-R01-RELAZIONE TECNICA IMPIANTI ELETTRICI SPECIALI
- 21012-A-IME-R02-RELAZIONE TECNICA PROTEZIONE CONTRO FULMINI
- 21012-A-IMM-001-SCHEMA CENTRALE TECNOLOGICA
- 21012-A-IMM-002-SCHEDA UTA
- 21012-A-IMM-003-PIANTA PIANO INTERRATO-CONDIZIONAMENTO
- 21012-A-IMM-004-PIANTA PT-MEZZANINO-CONDIZIONAMENTO
- 21012-A-IMM-005-PIANTA P1-CONDIZIONAMENTO
- 21012-A-IMM-006-PIANTA PIANO-INTERRATO-VENTILAZIONE
- 21012-A-IMM-007-PIANTA PT-MEZZANINO-VENTILAZIONE
- 21012-A-IMM-008-PIANTA P1-VENTILAZIONE
- 21012-A-IMM-009-PIANTA COPERTURA-VENTILAZIONE
- 21012-A-IMM-104-PIANTA P1-IMPIANTO IDRICO-ANTINCENDIO
- 21012-A-IMS-101-SCHEMA CENTRALE IDRICA-ANTINCENDIO
- 21012-A-IMS-105-PIANTA-PIANO-INTERRATO-SCARICHI-NERE-BIANCHE
- 21012-A-IMS-106-PIANTA PT-MEZZANINO-SCARICHI NERE-BIANCHE
- 21012-A-IMS-107-PIANTA P1-SCARICHI ACQUE NERE-BIANCHE
- 21012-A-IMS-108-PIANTA PIANO COPERTURA-SCARICHI NERE-BIANCHE
- ARC-01-STATO DI FATTO-INQUADRAMENTO
- ARC-02-INQUADRAMENTO-ESTRATTI-PIANIFICAZIONE-URBANISTICA
- ARC-03-CARTOGRAFIA-STORICA
- ARC-05-STATO FATTO-PLANIMETRIA
- ARC-08-VILLA-ZAGURI-PROSPETTI
- ARC-09-VILLA-ZAGURI-PIANTE
- ARC-12-STATO PROGETTO-SEZIONI-PAESAGGIO
- ARC-14-STATO PROGETTO-ATTACCO-A-TERRA
- ARC-15-STATO PROGETTO-PIANTA-PIANO-INTERRATO
- ARC-16-STATO PROGETTO-PIANTA-PT
- ARC-17-STATO PROGETTO-PIANTA-PIANO-MEZZANINO
- ARC-18-STATO PROGETTO-PIANTA-P1
- ARC-19-STATO PROGETTO-COPERTURA
- ARC-21-STATO PROGETTO-SEZIONI
- ARC-22-STATO PROGETTO-VISTE
- ARC-R03-RELAZIONE-PAESAGGISTICA
- RELAZIONE-INTEGRATIVA
- RELAZIONE-TECNICA-ART.45-2021-10-11
- Depositati il 05/11/2021 prot. 501700:
- ARC-13_rev01-STATO PROGETTO-VERIFICA-STANDARD
- ARC-23_rev01-PROPOSTA-DI-VARIANTE-AL-PI
- ARC-24_rev01-STATO PROGETTO-PLANIMETRIA-DEL-VERDE
- ARC-26-STATO PROGETTO-SCHEMA-DISTRIBUZIONE-FUNZIONI

- ARC-R03_rev01-RELAZIONE-PAESAGGISTICA
- IDR-03_rev01-VALUTAZIONE COMPATIBILITA IDRAULICA-SP-PLANIM
- Depositato il 18/11/2021 prot. 525247:
- IDR-03_Rev02 COMPATIBILITA' IDRAULICA-STOTO PROGETTO-PLANIMETRIA
- Depositati il 29/11/2021 prot. 545399:
- ARC-09_REV02- STATO DI PROGETTO-PLANIVOLUMETRICO
- ARC-10_rev02-PLANIMETRIA-PRESCRITTIVA
- ARC-11_rev02-STATO DI PROGETTO-PLANIMETRIA-SISTEMAZIONI-ESTERNE
- ARC-27-STATO DI PROGETTO-VISTE-RENDER
- DichiarazioneAutoritaBacino
- Depositato il 20/12/2021 prot. 580115:
- ARC-23_rev04-PROPOSTA-DI-VARIANTE-AL-PI

ART. 2 - DICHIARAZIONE DI DISPONIBILITA' E DI PROPRIETA' DELLE AREE

Kering Eyewear presta al Comune di Padova la più ampia e illimitata garanzia circa la proprietà, la libertà da qualsiasi vincolo e comunque la disponibilità delle aree oggetto di intervento così meglio identificate:

NCT Comune di Padova, Fg. 2

Mapp. 116, Ha 1.26.59, semin. Arbor., cl. 4, rdE. 71,79;

Mapp. 225, Ha 0.22.75, semin. Arbor., cl. 4, rdE. 12,90;

Mapp. 223, Ha 0.00.01, semin. Arbor., cl. 4, rdE. 0,01;

Mapp. 229, Ha 0.15.20, semin. Arbor., cl. 4, rdE. 8.62;

Mapp. 117, Ha 0.03.27, semin. Arbor., cl. 4, rdE. 1,85;

Mapp. 118, Ha 0.11.98, semin. Arbor., cl. 4, rdE. 6,79;

Mapp. 227, Ha 0.00.20, semin. Arbor., Cl. 4, rdE. 0,11;

Foglio 2, mappali 10, 499, 500 (Villa Zaguri), precisando che, quanto al fabbricato Villa Zaguri, con le relative pertinenze attualmente deputato a sede e prototipia di Kering Eyewear e ubicato già in zona idonea ad ospitare la sua attività produttiva, la disponibilità deriva dal contratto di locazione stipulato in data 2 settembre 2014 e rinnovato in data 1 ottobre 2020 fino al 30 settembre 2032 con la proprietaria del compendio, ISA s.p.a., precisando, altresì, che, in relazione alle aree su cui verrà realizzato l'ampliamento dell'esistente sede, la disponibilità e la proprietà delle medesime derivano dal contratto di compravendita stipulato a rogito del notaio Roberto Doria, in data 4 dicembre 2019, rep. n. 435.106, Racc. 54.288.

ART. 3 OBBLIGHI DI KERING EYEWEAR

Kering Eyewear si impegna, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a dare attuazione a tutti gli impegni e a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

In particolare, prendendo le parti atto che la zona oggetto di intervento, per le sue caratteristiche, non abbisogna di ulteriori opere di urbanizzazione rispetto a quelle esistenti e serventi l'ambito, Kering Eyewear si impegna a versare, nei termini indicati nel prosieguo, gli oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria, e il contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi dovuti, ai sensi dell'art. 19 del d.P.R. n. 380 del 2001, in ragione dell'intervento di ampliamento della propria sede, oltreché il contributo straordinario di cui alla lettera d-ter del co. 4 dell'art. 16 del d.P.R. n. 380 del 2001, come meglio definito nel successivo art. 6.

A garanzia del soddisfacimento degli standard urbanistici, prendendo le parti atto, come rilevato in seno alla Conferenza di servizi appositamente indetta in data 3 marzo 2022, prot. n. 106038, che non risponde al pubblico interesse il reperimento e l'acquisizione in quella zona del verde e dei parcheggi pubblici dovuti ai sensi dell'art. 31, co. 3, della legge regionale n. 11 del 2004, giacché tali standard pubblici non sarebbero di fatto fruibili dalla collettività, e prendendo altresì atto della sostanziale impossibilità di rinvenire tali dotazioni all'interno dell'area di proprietà, anche per la delicatezza delle funzioni esercitate all'interno dell'*headquarter*, Kering Eyewear si impegna, in luogo di realizzare, di collaudare e di cedere al Comune i predetti standard urbanistici, a monetizzarne il valore, nei termini e nelle modalità appresso indicati e, in specie, a impiegare tali risorse per la realizzazione, a propria cura e spese, dell'opera di cui al successivo art. 5, in accordo con il Regolamento per la determinazione dei criteri per la monetizzazione delle dotazioni territoriali e pertinenziali negli interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 4 del 2022.

Kering Eyewear si impegna, altresì, a realizzare, a propria cura e spese e in accordo con quanto previsto dall'art. 5 della l.r. n. 55 del 2012, le opere di mitigazione così come meglio descritte nell'elaborato di progetto denominato "ARC R03_Relazione paesaggistica_rev 01", che verranno meglio definite, in sede esecutiva, prima del rilascio del provvedimento autorizzativo, e che dovranno essere ultimate entro il termine di ultimazione dei lavori relativi al nuovo *head quarter*;

Kering Eyewear si impegna, altresì, a mantenere fino ad almeno il 30 settembre 2032, la propria sede nel fabbricato denominato Villa Zaguri e si impegna, altresì, e nei medesimi termini, ad utilizzare il corpo di fabbrica realizzato in ampliamento quale bene strumentale alla propria attività produttiva, come meglio specificato al successivo art. 7.

ART. 4 - ASSOLVIMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL CONTRIBUTO PER IL TRATTAMENTO E LO SMALTIMENTI DEI RIFIUTI SOLIDI, LIQUIDI E GASSOSI

Kering Eyewear si impegna a corrispondere al Comune di Padova il contributo di costruzione, costituito dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché dal contributo per le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in accordo con quanto previsto dall'art. 19 del d.P.R. n. 380 del 2001, riferiti al progettato intervento edilizio e parametricamente determinati secondo i secondi valori:

<i>Oneri di urbanizzazione primaria</i>	13,00 €/mq
<i>Oneri di urbanizzazione secondaria</i>	10,40 €/mq
<i>Contributo di smaltimento</i>	3,60 €/mq

L'esatto importo del contributo verrà stabilito prima del rilascio del titolo abilitativo, all'esito della disamina degli elaborati progettuali presentati da Kering Eyewear con grado di definizione esecutiva.

Rimane ferma per Kering Eyewear, in luogo della corresponsione del predetto contributo di costruzione in unica soluzione al momento del ritiro del titolo abilitativo, di chiedere, sempre entro il predetto termine, la rateizzazione di quanto a tale titolo dovuto, secondo quanto stabilito dal Disciplinare per l'applicazione del contributo di costruzione.

Laddove Kering Eyewear dovesse esercitare tale facoltà, essa si farà carico di costituire e consegnare al Comune di Padova, al momento del rilascio del titolo, apposita polizza fideiussoria o apposita fideiussione bancaria, da consegnare al momento dell'esercizio delle opzioni di cui sopra, nei termini previsti dal successivo art. 9.

ART. 5 – ASSOLVIMENTO DEGLI STANDARD URBANISTICI

Alla luce delle caratteristiche dell'opera, dell'interesse ad avere a disposizione spazi a verde e parcheggi nel quadrante di Altichiero, nonché della possibilità di reperire risorse da impiegare per il miglioramento dei servizi pubblici esistenti e della loro accessibilità e considerato l'orientamento assunto nella conferenza di servizi del 3 marzo 2022 dai Settori comunali interessati, ai sensi di quanto previsto dall'art. 4 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 di Consiglio comunale n. 4 del 2022, le parti si danno reciprocamente atto della difficoltà di reperire lo

standard pubblico necessario e del marginale interesse dell'Amministrazione a ottenerlo e, pertanto, dell'opportunità della c.d. monetizzazione del valore delle aree a standard (parcheggio pubblico, verde) e del costo delle opere che sarebbero ivi da realizzare, in ragione della destinazione produttiva del fabbricato di progetto e delle nuove superfici e dei nuovi volumi realizzati, ai sensi dell'art. 31 della l.r. n. 11 del 2004, nonché ai sensi di quanto previsto dal vigente Piano degli Interventi del Comune di Padova.

Il valore di monetizzazione viene, allo stato, quantificato secondo i seguenti parametri, definiti in accordo al Regolamento per la determinazione dei criteri per la monetizzazione delle dotazioni territoriali e pertinenziali negli interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 4 del 2022.

<i>Aree a parcheggio - 1825 mq</i>	<i>Valore a mq. 135 (100+35)</i>	246.375,00
<i>Aree a verde - 1825 mq</i>	<i>Valore a mq. 67 (32+35)</i>	122.275,00
TOTALE		368.650,00

L'esatto importo della monetizzazione verrà stabilito prima del rilascio del titolo abilitativo, all'esito della disamina degli elaborati progettuali presentati da Kering Eyewear con grado di definizione esecutiva.

La corresponsione del predetto importo avverrà, in deroga a quanto previsto dall'art. 9 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 di Consiglio comunale n. 4 del 2022, ma in accordo coll'art. 11 del Regolamento medesimo, mediante la realizzazione da parte di Kering Eyewear, a propria cura e spese e secondo quanto previsto dall'art. 8 della presente convenzione, del tratto di pista ciclopedonale congiungente l'ambito di intervento a sud della rotonda di via Po con via Altichiero (civico n. 145), per un controvalore coincidente con quello della monetizzazione e comunque non superiore a quello di 369.415,00 euro indicato nel computo metrico allegato sub

ART. 6 - CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Kering Eyewear si impegna a corrispondere al Comune di Padova il contributo straordinario di cui all'art. 16, co. 4, lett. d-ter, del d.P.R. n. 380 del 2001, determinato in ragione del plusvalore derivante dal mutamento di destinazione urbanistica delle aree di sua proprietà su cui verrà realizzato il corpo di fabbrica in ampliamento e quantificato in complessivi euro 594.000,00 in ragione della perizia di stima, redatta dalla prof. ing. Francesca Grassetto e

ritenuta congrua dall'Amministrazione comunale, giusta la perizia di stima del prof. Stefano Stanghellini.

Kering Eyewear si impegna a corrispondere in numerario per intero e in unica soluzione il predetto beneficio pubblico al momento del ritiro del titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento e, in ogni caso, entro 6 mesi dalla pubblicazione della deliberazione di approvazione della variante urbanistica, ovvero entro il

Resta inteso tra le parti e pattiziamente tra esse convenuto che il ritiro del titolo abilitativo è subordinato al versamento del contributo straordinario. Così come resta inteso tra le parti che, laddove si verificasse l'ipotesi di cui all'art. 4, co. 7, di decadenza della variante urbanistica, della l.r. n. 55 del 2012, il Comune di Padova non sarà tenuto a restituire il contributo straordinario percepito.

ART. 7 - MANTENIMENTO DELLA SEDE E DELLA DESTINAZIONE

Ferma restando l'attuale destinazione urbanistica del compendio di Villa Zaguri, che non rappresenta oggetto della variante urbanistica approvata con deliberazione di Consiglio comunale n ... del, Kering Eyewear si impegna a mantenere la propria attuale sede nel predetto fabbricato fino al 30 settembre 2032 e si impegna, altresì, e nei medesimi termini, ad utilizzare il corpo di fabbrica realizzato in ampliamento quale bene strumentale alla propria attività produttiva.

È sempre consentita la cessione, la locazione, il comodato, la concessione di ogni forma di sfruttamento del fabbricato realizzato in ampliamento ad una delle società appartenenti al Gruppo Kering, ferma restando la destinazione produttiva del compendio, così come risultante dalla variante SUAP. In tale eventualità, Kering Eyewear si impegna a rendere edotto il suo avente causa, mediante apposita clausola contrattuale di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, restando inteso che la società del Gruppo Kering che occuperà la parte realizzata in ampliamento si impegnerà, con apposito atto, a non alienare o cedere a terzi il fabbricato, se non decorso il termine indicato al comma precedente, e a mantenere l'attuale destinazione d'uso produttiva del medesimo, sempre entro almeno il ricordato termine del 30 settembre 2032.

Del pari, è sempre consentita la cessione, la locazione, il comodato, la concessione di ogni forma di sfruttamento del fabbricato attualmente adibito a sede di Kering Eyewear e denominato Villa Zaguri ad una delle società del Gruppo Kering. In tale eventualità, Kering Eyewear si impegna a rendere edotto il suo avente causa, mediante apposita clausola contrattuale di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, restando inteso che

Kering Eyewear dovrà comunque mantenere la propria attività produttiva nel fabbricato realizzato in ampliamento e che la società del Gruppo Kering che occuperà Villa Zaguri si impegnerà a mantenere costì i propri uffici per il termine indicato nel primo comma del presente articolo.

Kering Eyewear si impegna a notificare al Comune di Padova la cessione di cui ai commi precedenti almeno dieci giorni prima della data di stipulazione del relativo contratto.

In caso di inosservanza degli obblighi di cui al presente articolo, Kering Eyewear sarà tenuta al pagamento, a titolo di penale, di una somma, sin d'ora ritenuta equa, pari al 50% del valore del contributo straordinario e perciò ammontante a 297.000,00 euro, da versarsi al Comune di Padova entro novanta giorni, previa richiesta scritta dell'Ente, da trasmettersi a mezzo p.e.c. o raccomandata a/r.

ART. 8 - ULTERIORI OBBLIGHI DI KERING EYEWEAR

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 4 della presente convenzione e a condizione che il Comune di Padova metta a disposizione le aree necessarie per l'esecuzione delle opere nel termine di efficacia del permesso di costruire e comunque prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità del fabbricato in ampliamento, Kering Eyewear si obbliga, in luogo del pagamento in numerario del valore di monetizzazione dello standard, a realizzare il tratto di pista ciclopedonale, congiungente l'ambito di intervento a sud della rotonda di via Po con via Altichiero (civico n. 145), per un controvalore coincidente con quello della monetizzazione e comunque non superiore a quello di 369.415,00 euro indicato nel computo metrico allegato sub

In ordine alla realizzazione di tale opera, le parti convengono quanto segue:

1) ogni onere di progettazione definitiva ed esecutiva grava esclusivamente su Kering Eyewear, al pari di ogni onere per la richiesta dei necessari titoli abilitativi per l'esecuzione dell'intervento, senza che tale onere possa essere computato ai fini dell'assolvimento della monetizzazione, neppure laddove l'opera non potesse essere per qualsivoglia ragione realizzata;

2) Kering Eyewear si impegna a presentare al Comune entro il termine di 180 giorni dal ritiro del titolo abilitativo per la realizzazione dell'ampliamento della sua sede, il progetto definitivo/esecutivo dell'opera, comprensivo del piano particellare di esproprio, così da consentire all'Amministrazione di rilasciare apposito titolo abilitativo e, altresì, di adottare i necessari provvedimenti previsti dal d.P.R. n. 327 del 2001;

- 3) in sede di definizione del progetto esecutivo, Kering Eyewear concorderà con il Comune e gli Enti competenti tutti i dettagli esecutivi, apportando le integrazioni e le modifiche necessarie e funzionali al corretto funzionamento delle opere, recependo le indicazioni da essi pervenute o che perverranno, anche sotto forma di parere;
- 4) Kering Eyewear si impegna a dare avvio ai lavori entro 180 giorni dall'ottenimento del titolo abilitativo ovvero, se successiva, dall'avvenuta messa a disposizione delle aree da parte dell'Amministrazione Comunale o dall'affidamento dei lavori, in caso di necessità di procedura ad evidenza pubblica, ed a realizzare l'opera nei termini stabiliti nel Cronoprogramma allegato al progetto esecutivo approvato dal Comune;
- 5) i lavori dovranno essere eseguiti sotto la vigilanza dei competenti uffici comunali. L'inizio e l'ultimazione dei lavori di tutte le opere sono redatti mediante verbali redatti in contraddittorio fra il Comune e Kering Eyewear;
- 6) il collaudo verrà effettuato una volta che sia comunicata l'ultimazione dell'opera, da un collaudatore nominato dal Comune, anche avvalendosi dei propri Uffici, con spese e oneri da imputare nel quadro economico dell'opera;
- 7) all'esito positivo del collaudo, l'opera verrà consegnata al Comune medesimo che sin d'ora si impegna ad accettarne la consegna;
- 8) verificato lo stato finale dei lavori, qualora il costo reale dell'opera risultasse inferiore al valore di monetizzazione, Kering Eyewear provvederà a corrispondere al Comune di Padova in numerario la differenza, entro 30 giorni dalla richiesta; eventuali sovraccosti derivanti da specifiche scelte progettuali non daranno diritto di rivalsa alcuno a Kering Eyewear nei confronti del Comune;
- 9) rimane a carico di Kering Eyewear, in ogni caso, la realizzazione del tratto di pista ciclopedonale antistante il fabbricato in ampliamento identificata negli elaborati progettuali, il cui valore non potrà pertanto essere computato ai fini dell'assolvimento dell'onere di pagamento del valore di monetizzazione dello standard, né scomputato dal contributo di costruzione.

La regolare esecuzione dell'opera dovrà essere garantita mediante la costituzione e la consegna, da parte di Kering Eyewear, all'atto del ritiro del provvedimento conclusivo SUAP di apposita polizza fideiussoria o di apposita fideiussione bancaria, nei termini di cui al successivo art. 9.

Nel caso in cui l'Amministrazione non metta a disposizione le aree per la realizzazione della pista ciclopedonale prima della segnalazione certificata di agibilità complessiva dell'ampliamento oggetto della presente convenzione, è facoltà di Kering Eyewear optare, in

luogo della realizzazione della pista ciclopedonale, per la corresponsione in numerario della c.d. monetizzazione. Tale opzione dovrà essere esercitata nell'ipotesi sopra menzionata, mediante apposita comunicazione accompagnata dalla prova del versamento di quanto dovuto a tale titolo.

Resta inteso tra le parti che, nel caso di esercizio di tale opzione, ogni spesa tecnica e di progettazione sino a quel momento sostenuta da Kering Eyewear rimanga a carico della medesima, non potendo la stessa essere computata ai fini dell'assolvimento della monetizzazione; così come resta inteso tra le parti che i progetti e gli elaborati saranno comunque consegnati gratuitamente al Comune di Padova, che ne potrà fare l'uso ritenuto più opportuno; così come resta inteso, infine, che, a fronte del pagamento ricevuto, il Comune svincolerà e restituirà l'originale della fideiussione prestata a garanzia della corretta esecuzione dell'opera in questione.

Laddove Comune non riesca a ottenere nel termine sopra stabilito, neppure con provvedimento d'occupazione d'urgenza e per causa a sé non imputabile, la disponibilità delle aree su cui dovrà essere realizzata la pista ciclopedonale, le parti potranno concordare, ferma restando ogni facoltà di proroga dei termini stabiliti nella presente convenzione, le alternative modalità di corresponsione, anche in opere, della monetizzazione.

ART. 9 - GARANZIE

A garanzia della corretta e puntuale esecuzione degli obblighi derivanti dalla presente convenzione Kering Eyewear si impegna a costituire e a consegnare nei tempi e con le modalità previste dai medesimi articoli, le necessarie fideiussioni ovvero le necessarie polizze fideiussorie. Segnatamente, Kering Eyewear si impegna a costituire e consegnare apposita polizza di primaria compagnia assicurativa e/o fideiussione bancaria: a garanzia dell'assolvimento del contributo di costruzione, laddove essa opti per la loro rateizzazione, in accordo con quanto stabilito dal Disciplinare per l'applicazione del contributo di costruzione e dall'art. 4; nonché a garanzia della corretta esecuzione dell'opera alternativa al versamento del valore di monetizzazione, secondo quanto previsto dall'art. 8.

La garanzia prevista dall'art. 4 subordinatamente all'esercizio della facoltà di rateizzazione dovrà essere consegnata nei tempi e nei modi previsti dal Disciplinare per l'applicazione del contributo di costruzione. La garanzia prevista dall'art. 8 dovrà essere consegnata al momento del ritiro del titolo abilitativo.

Le predette garanzie dovranno prevedere l'obbligo in capo al fideiussore di pagare a semplice richiesta scritta del Comune entro 30 (trenta) giorni dalla stessa e di rimanere obbligato anche

dopo la scadenza dell'obbligazione principale, con la rinuncia espressa ad avvalersi dell'art. 1957 del codice civile nonché al beneficio della preventiva escussione dei debitori principali ai sensi dell'art. 1944 del codice civile.

In caso di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione e con riferimento a ciascuna polizza, il Comune è autorizzato a disporre della fideiussione rilasciata nel modo più ampio e con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti che il Comune dovrà fare.

Ciascuna polizza potrà essere definitivamente svincolata solo dopo l'integrale pagamento, regolarmente quietanzato, di quanto dovuto ai sensi dell'art. 4 e dopo il collaudo dell'opera di cui all'art. 8 della presente convenzione, fermo restando che il relativo ammontare potrà essere proporzionalmente ridotto in ragione dei versamenti effettuati.

ART. 10 - DECADENZA DELLA VARIANTE E VARIANTI PROGETTUALI

Resta inteso tra le parti che la variante, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 4, co. 7, della l.r. n. 55 del 2012, decadrà laddove i lavori non vengano iniziati entro sedici mesi dalla sua pubblicazione, salvo eventuale proroga, che potrà essere concessa, previa espressa richiesta di Kering Eyewear e per un termine non superiore a dodici mesi, dal Consiglio comunale, con deliberazione motivata e per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del richiedente l'intervento.

Resta inteso tra le parti che ogni successiva variante non sostanziale o comportante una riduzione delle dimensioni previste dagli elaborati progettuali, dovrà essere oggetto di apposita procedura, senza che ciò tuttavia comporti la necessità di sottoscrivere una nuova convenzione, approvare un'ulteriore e diversa variante urbanistica o una nuova deroga allo strumento urbanistico vigente e sottoporre nuovamente il progetto all'approvazione Consiglio comunale.

Le parti si danno reciprocamente atto che per variante non sostanziale deve intendersi ogni modifica progettuale che, ferma restando la superficie coperta massima realizzabile, contempra una modifica dei parametri edificatori nei limiti del $\pm 15\%$.

L'eventuale variante in riduzione non potrà comunque comportare la riduzione del contributo straordinario e delle opere di mitigazione né della monetizzazione dello standard, mentre potrà determinare, se del caso, la riduzione di quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione e di contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi.

ART. 11 - SPESE E REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle relative alla eventuale registrazione della stessa, sono a carico di Kering Eyewear.

Kering Eyewear dichiara di accettare che tutte le comunicazioni concernenti l'intervento vengano inviate a

ART. 12 - 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.

Letto, confermato, sottoscritto

Padova,

Kering Eyewear S.p.A.

Comune di Padova