

SCHEMA DI CONVENZIONE CONVENZIONE PER L'UTILIZZO E L'AMPLIAMENTO  
DEL "CENTRO SERVIZI" IN VIA PANAMA

Le sottoscritte parti:

- COMUNE DI PADOVA, con sede a Padova, Codice Fiscale 00644060287, rappresentato da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato presso la Casa Municipale, dirigente, il quale dichiara di agire nell'atto presente ai sensi degli artt. 107 e 109 del D.Lgs. 267/2000, giusta determinazione del Sindaco di Padova del \_\_\_\_\_ n. \_\_\_/AA.GG. - Prot. Gen. \_\_\_\_\_, ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, che in copia conforme si allega sub "A":

e

- "WAVE PALACE S.R.L.", con sede a Milano in via V. Visconti di Modrone n. 27 - Codice Fiscale e partita IVA 04102920289, rappresentata dall'Amministratore Unico dott....., nato a Padova i....., domiciliato nella sede della società che interviene nel presente atto in qualità di proprietaria degli immobili oggetto della presente convenzione e d'ora innanzi chiamata anche "Ditta";

PREMESSO

- che con convenzioni 22/03/2004 rep. 87385 e 28/04/2008 rep. 99943 Notaio Todeschini era stata regolamentata la realizzazione da parte di "Interporto di Padova s.p.a." del "Nuovo Centro Servizi" in via Panama nel Comune di Padova come da titoli edilizi a tal fine rilasciati dall'Amministrazione comunale;
- che il suddetto intervento non è stato ultimato a seguito delle difficoltà insorte in capo a "La Vela s.r.l.", già "Interporto Servizi s.r.l.", nel frattempo subentrata a "Interporto Padova s.p.a." nella proprietà dell'area e nella titolarità dell'intervento, nonché a seguito della successiva dichiarazione di fallimento di tale società giusta sentenza del Tribunale di Padova n. 93 del 15/07/2019;
- che la proprietà dell'area e del manufatto ivi esistente è stata acquisita da "Wave Palace s.r.l." giusta aggiudicazione intervenuta all'esito della procedura concorsuale a tal fine esperita dal Tribunale di Padova e giusto atto 21/09/2021 rep. 22619 Notaio Attianese;
- che i titoli edilizi rilasciati per la realizzazione dell'intervento, e in particolare il permesso di costruire n. 3638/2004 del 23/03/2004 rinnovato in data 7/04/2017 e la successiva SCIA alternativa prot. 2983 del 9/05/2017 sono tutt'ora validi ed efficaci a tutto il 29/06/2025 in virtù delle proroghe ex lege nel frattempo intervenute;
- che la nuova proprietà ha manifestato la volontà di completare l'intervento evidenziando che, per superare la situazione di impasse che lo ha caratterizzato e ancora lo caratterizza, con grave pregiudizio dell'immagine e dell'assetto dell'ambito territoriale interessato, è necessario un adeguamento dei suoi

profili edilizi e convenzionali, anche alla luce dei circa 20 anni trascorsi dalla sua originaria approvazione che ne hanno modificato le esigenze e le condizioni di contorno;

- che il completamento del fabbricato e la sua messa in esercizio da parte della nuova proprietà rispondono all'interesse pubblico alla rigenerazione di un'area posta in fregio alla tangenziale sud da anni caratterizzata da un imponente fabbricato in stato di abbandono;
- che in particolare, la rigenerazione e del completamento del fabbricato esistente, senza consumo di suolo, è in linea con gli obiettivi dell'amministrazione comunale
- che questi obiettivi possono essere perseguiti, dando la possibilità di utilizzo dell'immobile anche da parte di persone fisiche e/o giuridiche che comunque svolgono attività di prestazione di servizi di carattere generale quali servizi legali, assicurativi, amministrativi, tecnici, economici e sanitari, nonché commercio di vicinato e pubblici esercizi di somministrazione anche se non strettamente di supporto alle funzioni interportuali attraverso alla modifica delle citate convenzioni sottoscritte nel marzo 2004 e nell'aprile 2008 dall'allora proprietà "Interporto di Padova s.p.a." che ne ha successivamente dismesso la proprietà;
- che risulta conseguentemente possibile ottenere l'adeguamento funzionale dell'immobile mediante il rilascio di permesso di costruire in deroga all'art 25 "*Aree a servizi di interesse generale nel territorio esterno alla zona del centro storico*" delle NTA del Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 14 del d.P.R. 380/2001, con pagamento del contributo straordinario di cui all'art. 16 del medesimo D.P.R.;
- che risulta altresì necessario procedere ad un adeguamento del fabbricato mediante un modesto ampliamento del piano terra oggi consentito dalla L.R. 14/2019, previa sottoscrizione di apposita convenzione ai sensi dall'art. 11 della L.R. 14/2019 trattandosi di edificio con volumetria superiore a 2.000 mc;
- che in data \_\_\_\_\_ la Ditta ha presentato istanza di adeguamento dell'attuale progetto, con un aumento di 260 mq e di 1.703 mc dell'ingresso al piano terra ai sensi della L.R. 14/2019 rispetto al progetto già approvato, nonché di adeguamento della vigente convenzione in conformità alla modificata titolarità dell'intervento e alle più articolate esigenze al cui soddisfacimento lo stesso deve essere oggi preordinato;
- che con delib. C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato lo schema della presente convenzione, che sostituisce le precedenti convenzioni del 22/03/2004 rep. 87385 e del 28/04/2008 rep. 99943 Notaio Todeschini, e dei relativi elaborati progettuali;

tutto ciò premesso

#### Art. 1 - Premesse ed elaborati

Le premesse formano parte integrante e contestuale del presente atto unitamente agli elaborati di progetto sono depositati agli atti prot. n. del \_\_\_\_\_ e prot. \_\_\_\_\_ e approvati con deliberazione di consiglio comunale n.....del.....

Elaborati di progetto:

- dimensionamento progetto
- tav c.01 pianta piano interrato comparativa
- tav c.02 pianta piano rialzato comparativa
- tav c.03 pianta piani intermedio e 1 comparativa
- tav c.04 pianta piani tipo comparativa
- tav c.07 sezione bb comparativa
- tav c.08 sezione aa comparativa
- tav i01 inquadramento territoriale
- tav p.03 pianta piani intermedio e 1 progetto
- tav p.04 pianta piani tipo progetto
- tav p.05 prospetti progetto sud-est
- tav p.06 prospetti progetto nord-ovest
- tav p.07 sezione bb progetto
- tav p.08 sezione aa progetto
- tav p.09 dettagli facciata progetto
- tav p.10 rendering\_01 progetto
- tav p.12 rendering\_03 progetto
- tav p.13 rendering\_04 progetto
- tav p.11 rendering\_02 progetto
- tav s.01 pianta piano interrato autorizzato
- tav s.02 pianta piano rialzato autorizzato
- tav s.03 pianta piani intermedio e 1 autorizzato
- tav s.04 pianta piani tipo autorizzato
- tav s.05 prospetti autorizzati sud est
- tav s.06 prospetti autorizzati nord ovest
- tav s.07 sezione bb autorizzato
- tav s.08 sezione aa autorizzato
- rev1-dimensionamento-progetto
- tav i.02-rev1-sistemazione-aree-esterne
- tav p.01-rev1-pianta-piano-interrato-progetto
- tav p.02-rev1-pianta-piano-rialzato-progetto-1-10

Art. 2 - Dichiarazione di proprietà

La Ditta dichiara di essere proprietaria di tutte le aree interessate dal Progetto del “Nuovo Centro Servizi” oggetto della presente convenzione, così identificate in catasto:

N.C.T. - Comune di Padova - Foglio n. 145 - mappali n. 104, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527 e 528;

N.C.T. - Comune di Padova - Foglio n. 148 - mappali n. 202, 209, 212 e 218

### Art. 3 – Attuazione del progetto

La Ditta s’impegna a dare esecuzione al Progetto del “Nuovo Centro Servizi” e delle opere connesse, per una volumetria complessiva di 47.138,58 mc e 13.679 mq di s.l.p. così come proposto ed approvato, di cui alla domanda in premesso, secondo le modalità e prescrizioni risultanti dagli elaborati di progetto, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti dalla presente convenzione, per sé ed ogni avente causa a qualsiasi titolo.

La realizzazione del Progetto del “Nuovo Centro Servizi” sarà conforme a quanto prescritto dalla vigente normativa in materia di rendimento energetico in attuazione della direttiva 2002/91/CE e succ. mod. e integr., con strutture e impianti finalizzati alla massimizzazione delle prestazioni energetiche ed al conseguimento degli obiettivi nazionali di limitazione delle emissioni di gas a effetto serra posti dal protocollo di Kyoto.

### Art. 4 - Esecuzione delle opere di sistemazione esterna e dei parcheggi ad uso pubblico e costituzione del relativo vincolo

La Ditta s’impegna ad eseguire contestualmente alla realizzazione delle opere edilizie previste, a totale propria cura e spese, le opere di sistemazione esterna previste in progetto e i parcheggi ad uso pubblico aventi superficie complessiva di 5.473,42 mq ed a costituire su detti parcheggi, individuati negli elaborati P.01 e P.02, vincolo irrevocabile di destinazione ad uso pubblico dopo la conclusione delle opere e prima della richiesta o del rilascio del certificato di agibilità.

La Ditta si assumerà a proprio carico, a tempo indeterminato, tutti gli oneri afferenti la manutenzione ordinaria e straordinaria compresa la fornitura di energia elettrica per l’illuminazione di tutte le aree esterne al fabbricato nonché dei parcheggi ad uso pubblico sopra specificati.

### Art. 5 - Edificazione

L’edificazione verrà effettuata in conformità a quanto previsto dal permesso di costruire n. 3638 del 7/4/2017 e alla SCIA alternativa prot. 2993/2017 del 9/05/2017 attualmente validi ed efficaci a tutto il 29/06/2025, nonché in conformità al progetto rilasciato in esecuzione alla presente convenzione.

Eventuali varianti non sostanziali potranno essere approvate mediante rilascio dei relativi titoli edilizi senza necessità di modifica della presente convenzione.

### Art. 6 – Altri oneri

La Ditta si impegna, inoltre:

- a mettere a disposizione dell’Interporto di Padova s.p.a. gratuitamente, per almeno dieci volte all’anno per dieci anni, la sala identificata nell’allegato P.03 e la definizione “sala conferenze” da prenotare con un anticipo di almeno 15 giorni dalla data dell’effettivo utilizzo; l’impegno della Ditta decorrerà dalla data

dell'agibilità. Le spese inerenti il riscaldamento e l'illuminazione restano a carico della Ditta, mentre la sorveglianza durante l'utilizzo e la successiva pulizia saranno a carico di Interporto.

- a mettere a disposizione del Comune di Padova s.p.a. gratuitamente, per almeno venti volte all'anno per dieci anni, la sala identificata nell'allegato P.03 e la definizione "sala conferenze" da prenotare con un anticipo di almeno 15 giorni dalla data dell'effettivo utilizzo; l'impegno della Ditta decorrerà dalla data dell'agibilità. Le spese inerenti il riscaldamento e l'illuminazione restano a carico della Ditta, mentre la sorveglianza durante l'utilizzo e la successiva pulizia saranno a carico del Comune.

#### Art. 7 - Destinazione d'uso

In conformità al permesso di costruire in deroga all'art 25 "*Aree a servizi di interesse generale nel territorio esterno alla zona del centro storico*" che sarà rilasciato ai sensi del comma 1 bis dell'art 14 "Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici" del D.P.R. n. 380/200 l'utilizzo dell'immobile sarà concesso anche a persone fisiche e/o giuridiche che comunque svolgono attività di prestazione di servizi di carattere generale quali servizi legali, assicurativi, amministrativi, tecnici, economici e sanitari, nonché commercio di vicinato e pubblici esercizi di somministrazione, anche non a supporto delle attività interportuali.

In conseguenza della nuova destinazione d'uso conseguita dalla Proprietà, la stessa si impegna a versare il contributo straordinario dovuto ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del T.U. 380/2001 nella misura di euro 419.000,00 (quattrocentodicianovemila/00) da corrispondersi con le seguenti modalità:

- Prima rata del 25% pari a € 104.750,00 (centoquattromilasettecentocinquanta/00) prima del rilascio del permesso di costruire;
- Seconda rata del 25% pari a € 104.750,00 (centoquattromilasettecentocinquanta/00) entro un anno dal pagamento della prima rata
- Terza rata del 25% pari a € 104.750,00 (centoquattromilasettecentocinquanta/00) entro due anni anno dal pagamento della prima rata
- Quarta rata del 25% pari a € 104.750,00 (centoquattromilasettecentocinquanta/00) entro tre anni anno dal pagamento della prima rata

Resta inteso che qualora la fine lavori, anche parziale, intervenisse prima dei termini sopra indicati la quota parte del Contributo non ancora corrisposta dovrà essere versata in un'unica soluzione al momento della comunicazione della fine lavori, tale quota sarà garantita da idonea polizza fideiussoria secondo quando disposto dal successivo art. 11.

#### Art. 8 - Vigilanza

Il Dirigente del Comune di Padova competente si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere da vincolare all'uso pubblico per assicurarne la rispondenza al progetto approvato, nonché di far apportare, se

necessario, eventuali modifiche che ne garantiscano la funzionalità o migliorino la stessa.

Qualora siano riscontrate difformità rispetto agli elaborati progettuali del Progetto del “Nuovo Centro Servizi”, non concordate preventivamente con l’Ufficio Tecnico, il Dirigente competente diffida la Ditta ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di scadenza del permesso di costruire comprendente i parcheggi da vincolare all’uso pubblico, e, in caso di ulteriore inadempienza, ordina la sospensione dei lavori fino all’adeguamento delle opere difformi dal progetto al medesimo approvato.

#### Art. 9 - Ultimazione delle opere di sistemazione esterna e dei parcheggi ad uso pubblico

L’ultimazione delle opere di sistemazione esterna e dei parcheggi ad uso pubblico di cui al precedente art. 4 dovrà avvenire entro il termine di tre anni dalla data di comunicazione di inizio dei lavori previsti con il permesso di costruire di cui all’art. 5 che precede.

L’accertamento dell’ultimazione delle opere avverrà in contraddittorio fra le parti e per i parcheggi ad uso pubblico verrà rilasciato apposito certificato di regolare esecuzione.

#### Art. 10 - Trasferimento a terzi degli oneri

Tutte le condizioni contenute nella presente convenzione si intendono vincolanti non solo per la Ditta ma anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; conseguentemente, sia la Ditta che gli eventuali successori - ciascuno per la quota corrispondente alle unità immobiliari acquisite - si intendono solidalmente responsabili verso il Comune dell’adempimento di tutti gli obblighi previsti in Convenzione.

In caso di trasferimento della proprietà la Ditta 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 Ditta 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. 11 - Cauzione

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 all’art. 4, e a garanzia della corresponsione del Contributo Straordinario, la Ditta costituisce, prima del rilascio del permesso di costruire:

- idonea cauzione fidejussoria bancaria o di primaria compagnia assicurativa pari al 100% del presunto costo dei parcheggi da vincolare all’uso pubblico, calcolato sulla base del computo metrico estimativo del progetto delle suddette opere presentato in sede di domanda di permesso di costruire.

- idonea cauzione fideiussoria bancaria o di primaria compagnia assicurativa pari al € 314.250,00 (trecentoquattordicimiladuecentocinquanta/00) relativa al 75% del Contributo Straordinario non versato e che sarà corrisposto secondo le modalità del precedente art. 7.

Le polizze fidejussorie dovranno contenere la clausola che impone al fidejussore di rimanere obbligato anche dopo la scadenza dell'obbligazione principale e la rinuncia espressa da parte del fidejussore di avvalersi dell'art. 1957 c.c.

Tali fidejussioni saranno svincolate dal Dirigente competente rispettivamente a seguito della costituzione del vincolo irrevocabile di destinazione ad uso pubblico dei parcheggi di cui al precedente art. 4, e a seguito del pagamento della quota parte di Contributo Straordinario non corrisposta.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione la Ditta autorizza il Comune di Padova a disporre della cauzione di cui al presente articolo 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 prelievi che il Comune dovrà fare.

#### ART. 12 - SANZIONI

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

#### ART. 13 - RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

La Ditta 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. 14 - ONERI A CARICO DELLA DITTA

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle relative alla cessione delle aree sono a carico della Ditta.

Si invocano i benefici fiscali di cui alle Leggi 10/77 e 666/43.

#### ART. 15 - CONTROVERSIE

Qualsiasi eventuale 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.