

F.lli Lando Spa : Attività di formazione dello strumento di pianificazione generale — Piano degli Interventi (P.I.) – Istanza per la conclusione di un accordo pubblico/privato ai sensi dell’art. 6 della L.R. n. 11/2004

Da: iperlando<iperlando@pec.it>

A: <urbanistica@pec.comune.padova.it>,<protocollo.generale@pec.comune.padova.it>

Cc:

Data: 11/06/2024 17:26:30

Tipo: Posta Certificata

Allegati: attach_n_1.asc, attach_n_2.htm, daticert.xml, attach_n_4.asc, attach_n_5.htm, 1a Estratto_PAT A3.pdf, 1b Estratto_PI A3.pdf, 2a Estratto_catasto A3.pdf, 2b Estratto_CTR A3.pdf, 2c Estratto_ortofotopiano A3.pdf, 3 Rilievo stato di fatto A3.pdf, 04 Perizia stima.pdf, 4a Prog gen provv 2021-06675 28lug2022 A3.pdf, 4b Prog slp provv 2021-06675 28lug2022 A3.pdf, 4c Prog PT provv 2021-06675 28lug2022 A3.pdf, 5a Prog 2023 opz1 A3.pdf, 5b Prog 2023 Verif park A3.pdf, Istanza di accordo Pubblico Privato.pdf, Schema di accordo Pubblico Privato.pdf, 01_LANPT23 231 - SIV GSV Corso Stati Uniti Padova_Relazione.pdf.p7m, 02_LANPT23 231 - SIV GSV Corso Stati Uniti Padova_Allegati.pdf.p7m, smime.p7s

Padova, lì 12 giugno 2024

VIA PEC Al Signor Sindaco

urbanistica@pec.comune.padova.it del Comune di Padova

protocollo.generale@pec.comune.padova.it Palazzo Moroni

Via del Municipio 1

PADOVA

Oggetto : Attività di formazione dello strumento di pianificazione generale — Piano degli Interventi (P.I.) – Istanza per la conclusione di un accordo pubblico/privato ai sensi dell’art. 6 della L.R. n. 11/2004

Si prega di prendere visione degli allegati_

Distinti Saluti

F.lli Lando Spa

-

Padova, lì 12 giugno 2024

VIA PECurbanistica@pec.comune.padova.itprotocollo.generale@pec.comune.padova.it

Al Signor Sindaco

del Comune di Padova

Palazzo Moroni

Via del Municipio 1

PADOVA

Attività di formazione dello strumento di pianificazione generale — Piano degli Interventi (P.I.) –
Istanza per la conclusione di un accordo pubblico/privato ai sensi dell’art. 6 della L.R. n. 11/2004

[REDACTED] nella sua qualità di rappresentante

legale della Società F.lli Lando S.p.a., con sede legale in Padova, Via E. degli Scrovegni n. (C.F. 00314500273 e P. IVA 01782190282), quale proprietaria, nel seguito della presente proposta denominata “Parte Privata o Proponente”, premesso che:

- la legge regionale del Veneto 23/4/2004, n. 11, avente ad oggetto “Norme per il governo del territorio”, ha introdotto sostanziali modifiche alla disciplina urbanistica, prevedendo nuovi strumenti e nuove procedure per la pianificazione del territorio;
- detta legge regola le norme per il governo del territorio del Veneto, definendo le competenze di ciascun Ente territoriale, stabilendo criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il raggiungimento delle finalità stabilite dalla legge medesima, riconoscendo in capo al Comune la responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio e coinvolgendo i cittadini nella formazione degli strumenti di pianificazione;
- in particolare, l’art. 12 di detta normativa, nel confermare che la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante piano regolatore comunale, ha innovato la previgente disciplina disponendo che lo strumento urbanistico generale si articoli in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del territorio (P.A.T.), ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.), oltre ad introdurre il Piano di Assetto del territorio intercomunale (PATI), quale strumento pianificatorio

Pag. 1 di 5



intercomunale, finalizzato alla pianificazione coordinata di strategie, tematiche e scelte riguardanti il territorio di più Comuni;

- il Comune di Padova è dotato del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 142 del 04/09/2014, e successivamente modificato con la Variante relativa all'Accordo di Programma ex art. 32 della L.R. 35/2001 per la realizzazione del "Nuovo Polo della Salute - Ospedale Policlinico di Padova", approvato in C.d.S. del 09/04/2020, e con la Variante di adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2017, approvata con delibera consiliare n. 53 del 28/07/2020;

- il Comune di Padova è altresì dotato di Piano degli Interventi (P.I.), da ultimo approvato con delibera consiliare n. 6 del 13/02/2023;

- il Piano degli Interventi (P.I.) è lo strumento urbanistico che, in coerenza ed in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali, previsti da leggi statali e regionali;

- i Comuni, le Province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla legge regionale n. 11/2004, possono concludere, ai sensi dell'art. 6, accordi con soggetti privati per l'assunzione nell'attività di pianificazione, tra scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

- l'art. 6 "Accordi tra soggetti pubblici e privati" della legge regionale n. 11/2004 così recita:

"1. I Comuni, le Province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente Legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

2. Gli accordi di cui al comma 1 sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime torme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano

approvato.

4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 11, commi 2 e seguenti, della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni".

- detti accordi rappresentano lo strumento giuridico preordinato a garantire il coordinamento delle azioni di più soggetti per la realizzazione di un'opera pubblica o di un'opera privata di uso pubblico;

Considerato che:

- l'area e gli immobili oggetto della presente richiesta riguardano il complesso immobiliare noto come area "Ex Sangati", classificata dal vigente P.I. quale "zona omogenea industriale di completamento - D1";

- in particolare, la Parte Privata è proprietaria in Corso Stati Uniti 11 di un'area di mq. 17.600 circa con sovrastante fabbricato, all'interno del quale è insediata dal 2001 una media struttura di vendita del settore alimentare di 2.500 mq.-

- parimenti, la medesima Parte Privata è proprietaria in Corso Stati Uniti 7 del ricordato compendio immobiliare "Ex Sangati", catastalmente censito al foglio 146 mappale 1001 del Catasto Terreni, in relazione al quale il Comune di Padova ha autorizzato - con provvedimento unico n. 3239/2016 - la ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente con parziale cambio d'uso finalizzata all'insediamento di una media struttura di vendita a grande fabbisogno di superficie per 2.500 mq. e all'insediamento di un locale per la somministrazione di alimenti e bevande per 300 mq.;

- il Comune di Padova ha assunto il provvedimento unico 2021/06675 del 28 luglio 2022, con cui ha autorizzato la Parte Privata a invertire la localizzazione delle due medie strutture di vendita con la conseguenza che allo stato è possibile insediare al civico 7 di Corso Stati Uniti una media struttura di vendita del settore alimentare sino a 2.500 mq. e al civico 11 una media struttura per il grande fabbisogno di superficie sino a 2.500 mq.;

- con la presente istanza, la Parte Privata intende proporre al Comune di Padova la sottoscrizione di un accordo pubblico/privato a sensi dell'art. 6 della legge regionale n. 11/2004, che consenta la realizzazione di una grande struttura di vendita avente superficie di vendita del settore alimentare non superiore a mq. 4.000 e di un locale per la somministrazione di alimenti e bevande avente una superficie sino a 1.000 mq., previo adeguamento del P.I. comunale, così come specificato nella documentazione allegata;

- la presente domanda:



- a) è coerente con la disciplina del P.A.T. e del P.I.;
- b) interessa area e immobile per cui è stato autorizzato dal Comune di Padova ed è in corso di realizzazione da parte del Proponente un intervento di riqualificazione e riconversione, trattandosi di uno stabilimento industriale da tempo dismesso, e quindi interessa un contesto urbano degradato all'interno della zona industriale di Padova;
- c) in merito alle modalità di conferimento della convenienza pubblica a favore del Comune di Padova, la proposta prevede la corresponsione di una consistente somma in denaro, così come calcolata nella stima allegata, finalizzata alla realizzazione di importanti opere pubbliche che il Comune stesso deciderà come destinare nella zona di riferimento;
- d) riguarda la riconversione ed il riutilizzo di un ambito industriale dismesso e da tempo degradato;

ALLA LUCE DI QUANTO PREMESSO E CONSIDERATO

per il complesso immobiliare di cui trattasi, nello spirito di una reciproca collaborazione, viene proposta l'iniziativa di seguito puntualmente descritta nei suoi criteri informativi principali, ritenuta dal Proponente di rilevante interesse pubblico, in quanto, come già precisato, si propone una complessiva riqualificazione di un ambito industriale dismesso e degradato, mettendo nel contempo a disposizione della collettività una somma consistente da utilizzare da parte del Comune per la realizzazione di importanti opere pubbliche.

CHIEDE PERTANTO CHE

l'Amministrazione Comunale di Padova, in merito alla proposta nell'ambito della propria attività pianificatoria, valuti l'opportunità di concludere uno specifico accordo, formato ai sensi del richiamato art. 6 della L.R. n. 11/2004, che costituisce valido metodo per recepire nella pianificazione urbanistica iniziative di importante incidenza sull'assetto del territorio, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza consacrati dal comma 2 dell'art. 2 della L.R. 11/2004.

Si rimane sin d'ora a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o delucidazione in merito, in attesa di una celere risposta si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Il Proponente
(F.Ili Lando S.p.a.)

Si allega la seguente documentazione:

- Estratto catastale, Estratto rilievo aerofotogrammetrico ed Estratto ortofotopiano degli immobili e delle aree di proprietà del Proponente oggetto della proposta di accordo e relativo ambito d'intervento;
- Rilievo dello stato attuale del complesso immobiliare "Ex Sangati";
- Estratto del P.A.T. e del P.I. con evidenziato l'ambito territoriale oggetto d'intervento;
- Planimetria di progetto di cui al provvedimento unico del Comune di Padova n. 2021/06675 del 28 luglio 2022;
- Planimetria di progetto del piano terra di cui al provvedimento unico del Comune di Padova n. 2021/06675 del 28 luglio 2022;
- Planimetria S.L.P. di progetto di cui al provvedimento unico del Comune di Padova n. 2021/06675 del 28 luglio 2022;
- Elaborato (denominato planimetria generale di progetto) descrittivo dell'assetto finale del complesso immobiliare oggetto della proposta;
- Planimetria di progetto relativa alla sistemazione dell'area esterna e individuazione dei parcheggi;
- Studio del traffico in data
- Relazione dell'Arch. Giuseppe Cappochin in data 10/6/2024 relativamente alla determinazione del plusvalore riveniente dall'operazione.

**F.lli Lando Spa : Attività di formazione dello strumento di pianificazione generale —
Piano degli Interventi (P.I.) – Istanza per la conclusione di un accordo pubblico/privato
ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004**

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>

A iperlando@pec.it <iperlando@pec.it>

Data martedì 11 giugno 2024 - 17:26

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 11/06/2024 alle ore 17:26:45 (+0200) il messaggio
"F.lli Lando Spa : Attività di formazione dello strumento di pianificazione generale ? Piano degli
Interventi (P.I.) ? Istanza per la conclusione di un accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6
della L.R. n. 11/2004" proveniente da "iperlando@pec.it"
ed indirizzato a "protocollo.generale@pec.comune.padova.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec21023.20240611172630.116164.667.1.52@pec.aruba.it

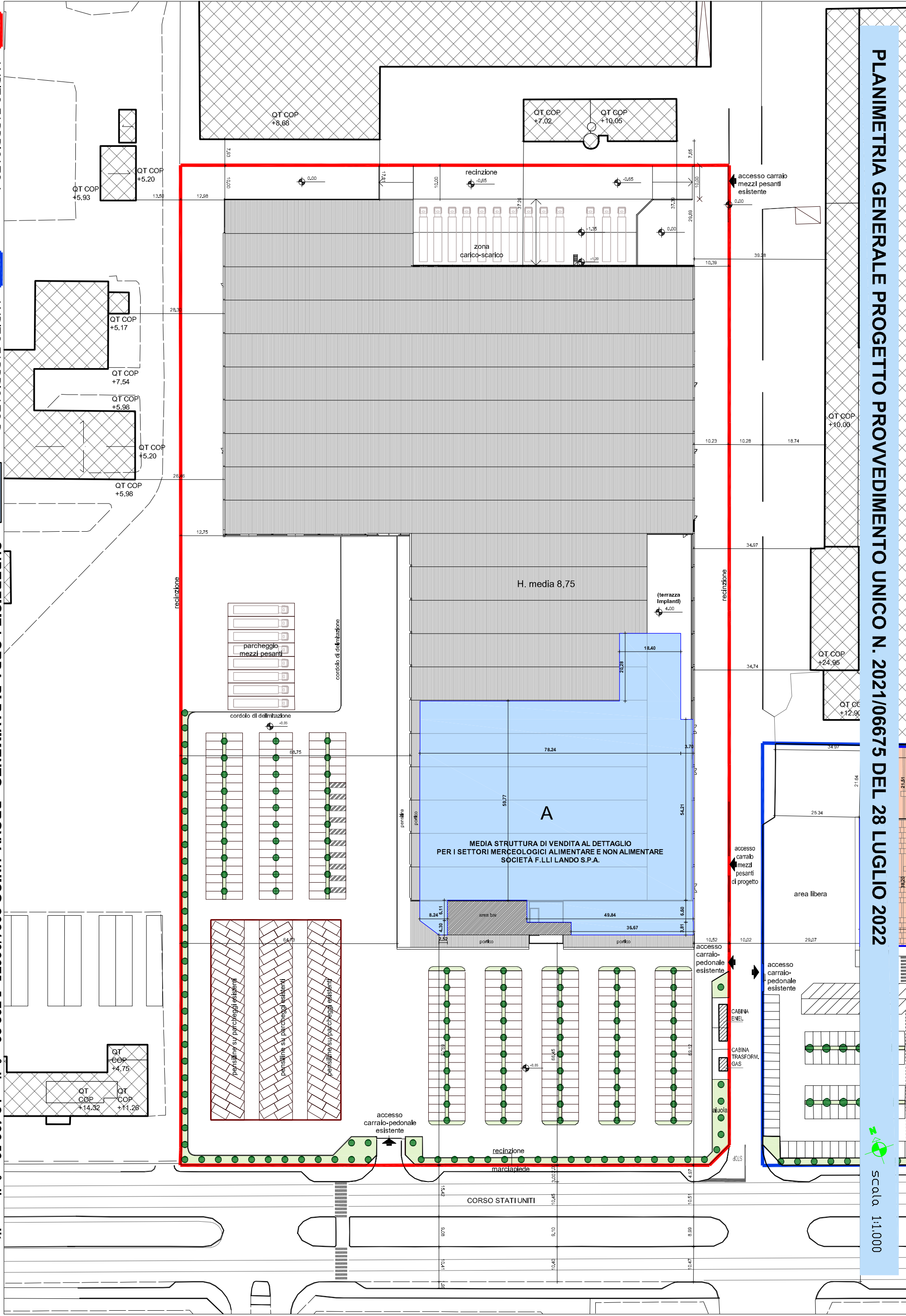
dati-cert.xml
post-cert.eml
smime.p7s



PLANIMETRIA GENERALE PROGETTO PROVVEDIMENTO UNICO N. 2021/106675 DEL 28 LUGLIO 2022

Scala 1:1.000

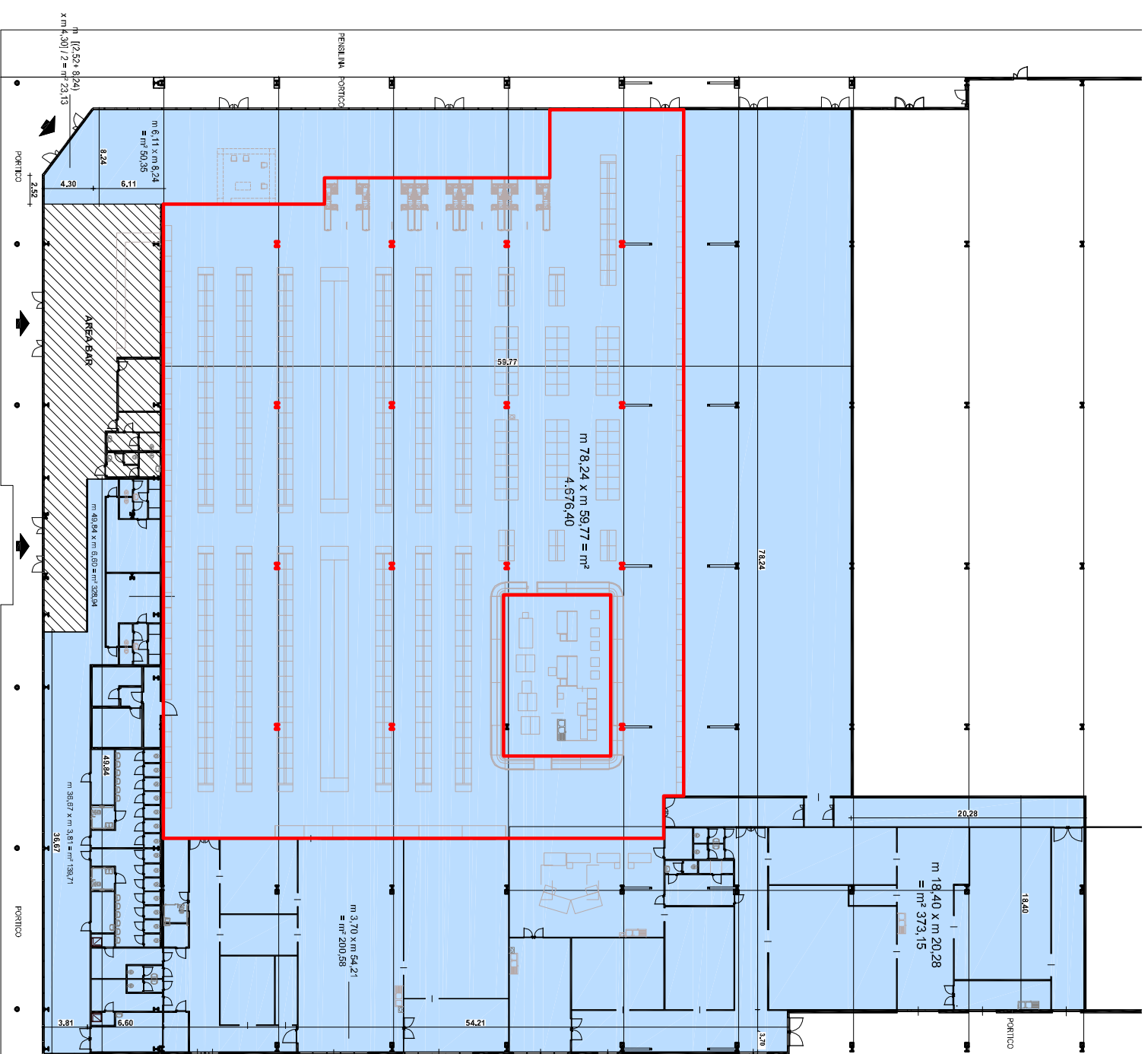
AMBITO FABBRICATO A
AMBITO FABBRICATO B
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO - PROV. UNICO 2021/106675: 5.792,26 m² di cui 2.496,56 m² di vendita



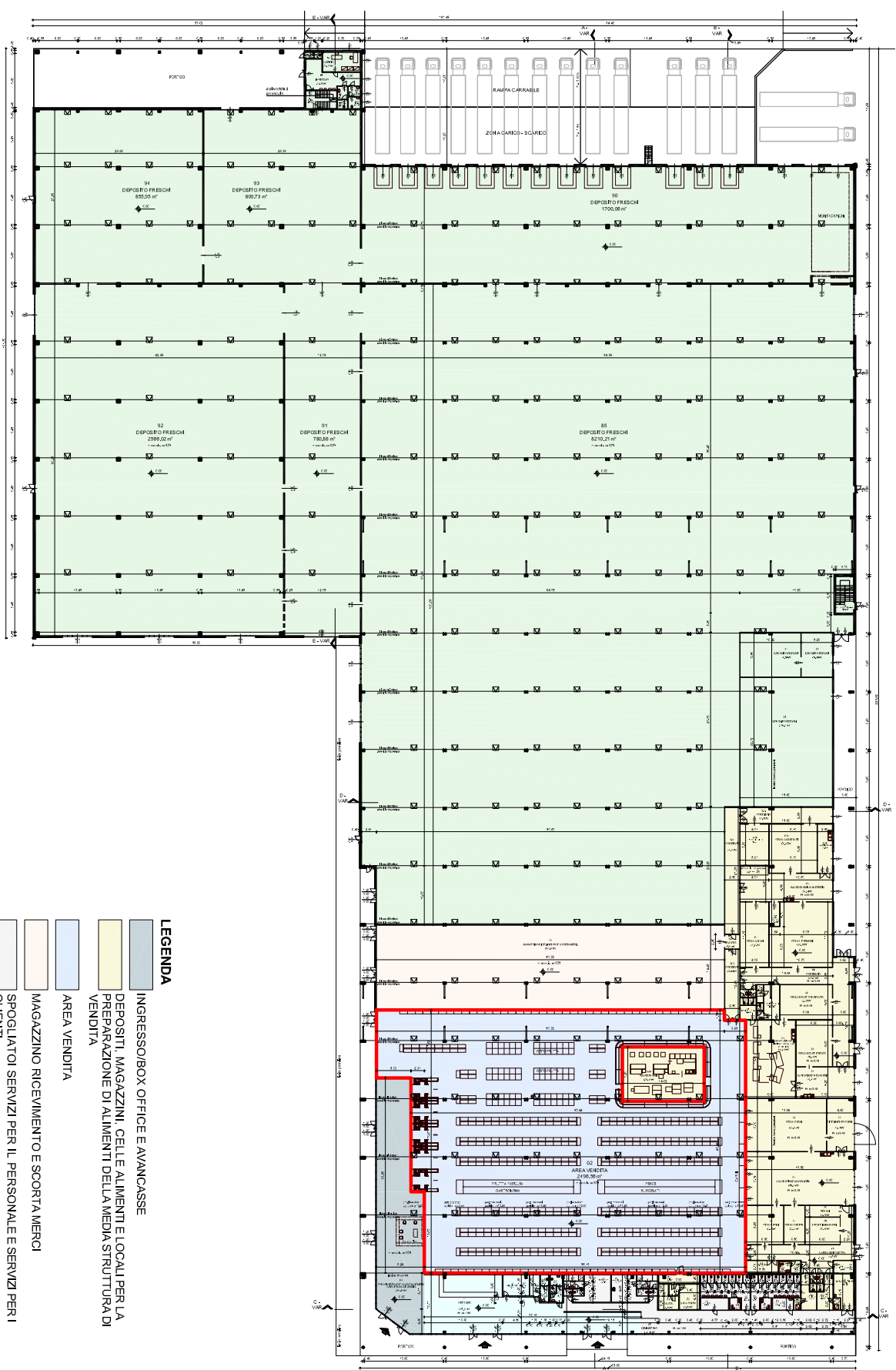
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO - PROV. UNICO 2021/106675
A - MEDIA STRUTTURA DI VENDITA AL DETTAGLIO
PER I SETTORI MERCEOLOGICI ALIMENTARE E NON ALIMENTARE:

m	18,40 x m 20,28	= m ²	373,15
m	3,70 x m 54,21	= m ²	200,58
m	36,67 x m 3,81	= m ²	139,71
m	49,84 x m 6,60	= m ²	328,94
m	6,11 x m 8,24	= m ²	50,35
m	[(2,52+8,24) x m 4,30] / 2	= m ²	23,13
m	78,24 x m 59,77	= m ²	4.676,40
S.i.p. totale		= m ²	5.792,26

AREA DI VENDITA 2.496,56



FABBRICATO "A" - PIANTA PIANO TERRA



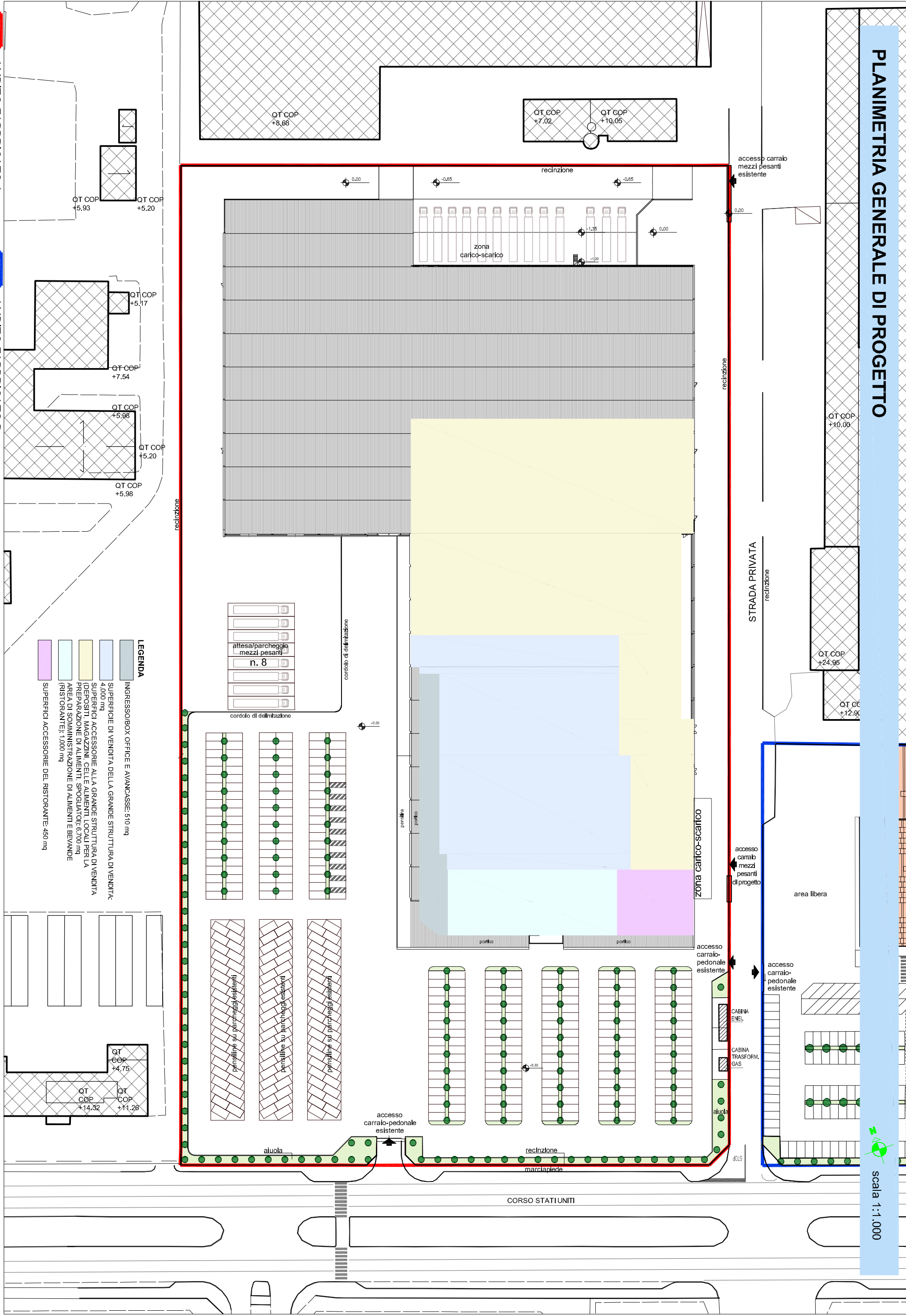
- LEGENDA**
- INGRESSO/BOX OFFICE E AVANCASSE
 - DEPOSITI, MAGAZZINI, CELLE ALIMENTI E LOCALI PER LA PREPARAZIONE DI ALIMENTI DELLA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA
 - AREA VENDITA
 - MAGAZZINO RICEVIMENTO E SCORTA MERCI
 - SPOGLIATOI SERVIZI PER IL PERSONALE E SERVIZI PER I CLIENTI
 - ZONA BAR COMPLETA DI SERVIZI
 - LOGISTICA PER PRODOTTI ALIMENTARI SETTORE "FRESCO"
 - PORZIONE SHED APRIBILE 2.40 m²

PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO

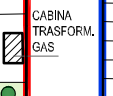
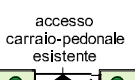
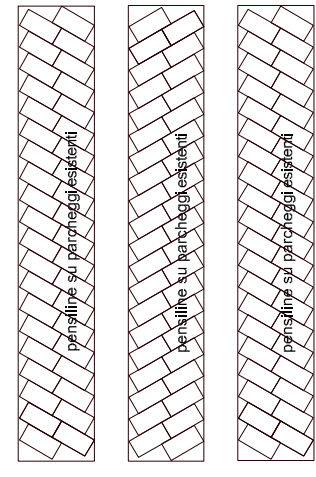
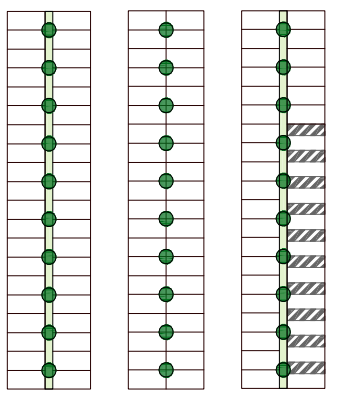
scala 1:1.000

AMBITO FABBRICATO A

AMBITO FABBRICATO B



- LEGENDA**
- INGRESSO/BOX OFFICE E AVANCASSA: 510 mq
 - SUPERFICIE DI VENDITA DELLA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA: 4.000 mq
 - SUPERFICI ACCESSORIE ALLA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA (DEPOSITI, MAGAZZINI, CELLE ALIMENTI, LOCALI PER LA PREPARAZIONE DI ALIMENTI, SPOGLIATOI): 6.700 mq
 - AREA DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE (RISTORANTE): 1.000 mq
 - SUPERFICI ACCESSORIE DEL RISTORANTE: 450 mq



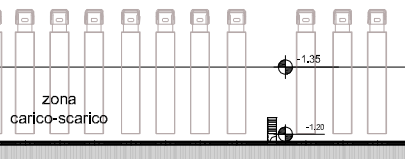
CORSO STATI UNITI

STRADA PRIVATA

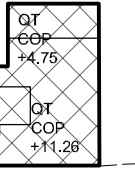
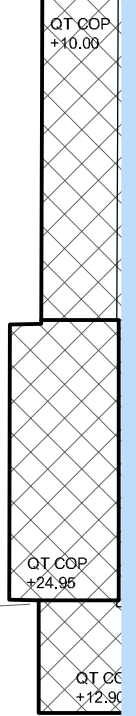
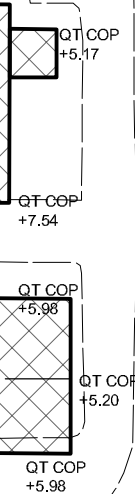
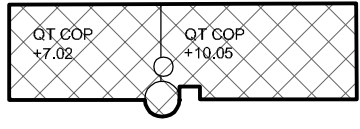
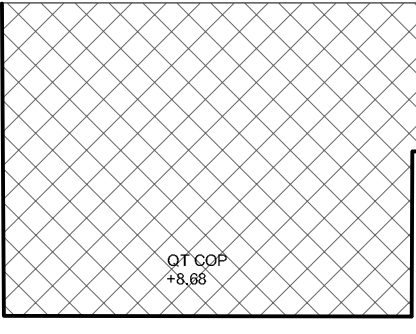
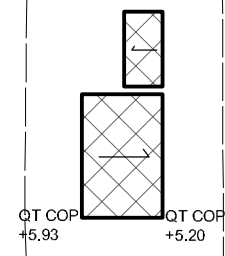
accesso carraio mezzi pesanti esistente

accesso carraio-pedonale esistente

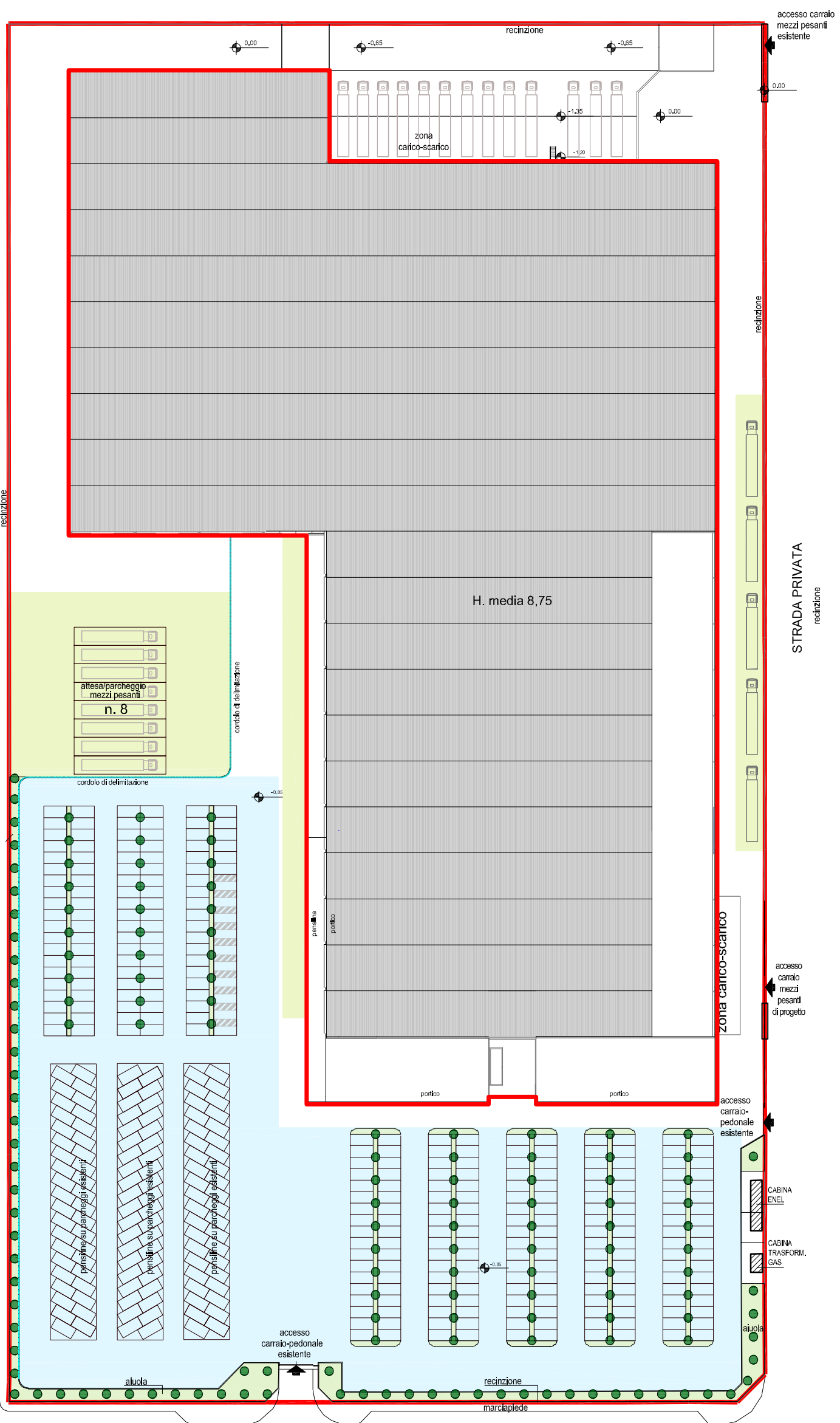
area libera



zona carico-scarico



PLANIMETRIA di progetto SISTEMAZIONE ESTERNA CON INDIVIDUAZIONE PARCHEGGI



AREA LIBERA di progetto: m² 25.390 circa

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (S.L.P.) commerciale stimata: m² 12.950 circa



PARCHEGGIO PUBBLICO E/O DI USO PUBBLICO: m² 13.100 circa



SUPERFICIE PARCHEGGIO PRIVATO m² 3.045 circa

stima posti auto nel parcheggio pubblico e/o a uso pubblico: 416 di cui 10 per disabili

stima stalli di sosta per mezzi autoarticolati: 13

stima posti auto con ricarica elettrica: 54

stima spazi bici di progetto: 45

SCHEMA DI ACCORDO
EX ART. 6 LEGGE REGIONALE N. 11/2004

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, presso la Casa Comunale, in Padova, Palazzo Moroni, via del Municipio, 1

tra

- Arch. Nicoletta Paiaro (C.F.), nato il _____ a _____, Capo Settore Urbanistica e Servizi Catastali, domiciliata per la funzione presso la sede del Comune di Padova, che interviene in nome, per conto e interesse dell'Ente stesso ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, nonché dell'articolo 109, comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000, a ciò autorizzato con decreto sindacale n. ___ del _____, di seguito denominato "Comune";
- sig. _____, che interviene in qualità di rappresentante legale della Società F.Ili Lando S.p.a., con sede legale in Padova, Via E. degli Scrovegni n. 1 (C.F. 00314500273 e P. IVA 01782190282), in qualità di proprietaria, nel seguito del presente atto denominato "Parte Privata o Proponente".

PREMESSO CHE:

- la Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 prevede che la pianificazione comunale si articoli in P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio), P.I. (Piano degli interventi) e P.U.A. (Piani urbanistici attuativi);
- l'art. 6 della citata L.R. 11/2004 prevede fra l'altro che:
 - a) gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, al fine di determinare alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
 - b) l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione; l'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conformità delle sue previsioni con i documenti del P.A.T. e alla conferma nel Piano degli Interventi;
- per quanto non disciplinato dalla legge regionale n. 11/2004, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti, della Legge 7 agosto 1990, n. 241.



PREMESSO INOLTRE CHE

- il Comune di Padova è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 142 del 04/09/2014, e successive Varianti:
 - a) Variante P.A.T. relativa all'Accordo di Programma ex art. 32 della L.R. 35/2001, per la realizzazione del "Nuovo Polo della Salute - Ospedale Policlinico di Padova" approvato in C.d.S. del 09/04/2020;
 - b) Variante P.A.T. di adeguamento alla L.R. n. 14/2017, approvata con delibera consiliare n. 53 del 28/07/2020;
- il Comune di Padova è dotato di Piano degli Interventi (P.I.), da ultimo approvato con delibera consiliare n. 6 del 13/02/2023;
- la Parte Privata è proprietaria di un compendio immobiliare sito in Padova, Corso Stati Uniti n. 11, avente superficie di mq. 17.600 circa, attualmente destinato a media struttura di vendita del settore alimentare con una superficie di vendita di mq. 2.500 in forza di autorizzazione comunale 13 settembre 2001, Reg. Spec. n° 30450/01;
- la medesima Parte Privata è altresì proprietaria del limitrofo compendio immobiliare di mq. 49.353 circa, denominato "Ex Sangati", situato sempre in Padova, Corso Stati Uniti, n. 7 e costituito da un complesso industriale da tempo dismesso e degradato, composto originariamente da un capannone ad uso produttivo, da una palazzina ad uso uffici e da area scoperta per parcheggio;
- in relazione al suddetto complesso industriale oramai dismesso, il Comune ha rilasciato provvedimento unico n. 3239/2016 del 7 febbraio 2016 per la ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente ad uso produttivo, nonché il cambio d'uso da produttivo a commerciale per l'insediamento di una media struttura di vendita a grande fabbisogno con superficie di vendita di mq. 2.500, nonché la realizzazione di un locale per la somministrazione di alimenti e bevande su di una superficie di mq. 300, nonché la demolizione del fabbricato prospiciente Corso Stati Uniti e l'installazione di un impianto fotovoltaico;
- sempre con riguardo a detto compendio immobiliare, il Comune ha poi rilasciato provvedimento unico 2021/06675 del 28 luglio 2022, con cui - a seguito della determinazione positiva della Conferenza di Servizi in data 2 agosto 2021 - ha autorizzato la parte privata a invertire la localizzazione delle due medie strutture di vendita già autorizzate, trasferendo la media struttura alimentare dal civico n. 11 al civico n. 7 (compendio "ex Sangati) di Corso Stati Uniti e quella a grande fabbisogno, di cui al provvedimento unico n. 3239/2016, dal civico 7 al civico 11;
- la Parte Privata, essendo interessata a potenziare la propria rete di vendita già esistente sul territorio comunale, ha presentato in data istanza volta ad ottenere:

Sando

- l'ampliamento della superficie di vendita della media struttura di vendita del settore alimentare da 2.500 mq. a complessivi 4.000 mq. (Grande Struttura di Vendita del settore alimentare), previo adeguamento del P.I., superficie più consona e funzionale rispetto a quella attualmente esistente da attuare mediante una redistribuzione funzionale degli spazi interni dell'edificio esistente;
- l'aumento della superficie di vendita per la somministrazione di alimenti e bevande da mq. 300 a mq. 1.000, finalizzato alla realizzazione di un ristorante previo adeguamento del P.I.;

il tutto come descritto nelle tavole allegate alla Proposta composta da:

- Estratto P.A.T. tavola A4 "Carta della Trasformabilità" (scala 1:10.00)
 - Estratto P.I. tavola A1 "Usi e modalità di intervento" tavola 06 (scala 1:5.000)
 - Planimetria catastale ambito di intervento (scala 1:2.000)
 - Estratto C.T.R. (scala 1:5.000)
 - Estratto ortofotopiano (scala 1:5.000)
 - Planimetria rilievo dello stato di fatto (scala 1:1.000)
 - Planimetria progetto permesso di costruire n. 2021/06675 del 28 luglio 2022 (scala 1:1.000)
 - Relazione tecnica
 - Norme Tecniche Operative particolari
 - Studio del traffico;
- è interesse della Parte Privata realizzare l'intervento in questione accollandosi al contempo gli oneri relativi alla corresponsione del beneficio pubblico;
 - l'accoglimento della Proposta presuppone l'adozione e l'approvazione da parte del Comune di una variante parziale al Piano degli Interventi (P.I.) relativamente al compendio immobiliare denominato "ex Sangati", censito al Foglio 146 mappale 1001 del N.C.T. ed attualmente classificato come "zona industriale" dal vigente P.I., per l'incremento della superficie di vendita del settore alimentare da mq. 2.500 a mq. 4.000 e per l'incremento della superficie di vendita per la somministrazione di alimenti e bevande da mq. 300 a mq. 1.000;
 - è interesse del Comune di Padova procedere alla variante urbanistica della vigente normativa di zona tramite Accordo Pubblico-Privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004.

VERIFICATO CHE

- la proposta è coerente con il P.A.T.I. e con il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Padova, che individuano l'area "ex Sangati" quale ambito di urbanizzazione consolidata con destinazione prevalentemente produttivo-commerciale-direzionale;

Sando

- le parti intendono concludere un accordo per la realizzazione di una proposta di intervento, ai sensi dell'Art. 6 LR 11/2004, comprendente la determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del Piano degli Interventi;
- la proposta risulta conforme e rispettosa dei criteri e modalità applicative stabiliti dal P.A.T., segnatamente dall'Art. 13 delle relative Norme Tecniche;
- tale accordo costituisce parte integrante del Piano degli Interventi e dovrà essere successivamente recepito con deliberazione di adozione del Consiglio Comunale ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento di approvazione.

Tutto ciò premesso e richiamato quale parte integrante del presente accordo,

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

1. PREMESSE

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente accordo.

2. OBIETTIVI

Gli obiettivi che i soggetti sottoscrittori raggiungono con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

- trasformazione della esistente e autorizzata media struttura di vendita del settore alimentare con superficie di vendita di mq. 2.500 in Grande Struttura di Vendita con superficie di vendita mq. 4.000 mediante ampliamento della superficie di vendita del settore alimentare da 2.500 mq. a mq. 4.000;
- realizzazione di un ristorante mediante aumento della autorizzata superficie di vendita per la somministrazione di alimenti e bevande da mq. 300 a mq. 1.000;

Comune:

- utilizzazione del Beneficio Pubblico per la realizzazione diretta o tramite la Parte Privata di opere pubbliche e/o servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità;

-

3. INDIVIDUAZIONE AREE

-
1. Le aree oggetto del presente Accordo sono individuate negli allegati al presente Accordo e sono per la Parte Privata così catastalmente individuate:

Catasto Terreni - Foglio 146

- mappale n. 1001 di mq. 49.353;

NCEU - sezione E Foglio 2

Sando

- mappale n. 345 sub. ___ Via _____, Cat. ___/___;

2. La Parte Privata dichiara di avere la piena e libera proprietà e disponibilità delle suddette aree.

4. OBBLIGHI

Gli obblighi che i soggetti sottoscrittori assumono con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

- corresponsione della somma di Euro 1.506.000,00 (unmilione cinquecentoseimila/00) a titolo di contributo straordinario e/o beneficio pubblico correlato alla valorizzazione immobiliare generata dalle nuove previsioni urbanistiche (pari al 50% del plus valore economico – 3.012.000,00 - derivante dalla variante urbanistica in questione secondo la stima e la valutazione dell'arch. Cappocchin allegata all'istanza presentata in data ;
- *IN ALTERNATIVA*: realizzazione diretta e sino alla concorrenza di euro 1.506.000,00 di opere pubbliche e/o servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento e da concordare e definire con il Comune di Padova;
- il valore del beneficio pubblico non comprende la realizzazione del collegamento veicolare con via dei Ronchi, che forma oggetto del provvedimento unico 2021/06675 del 28 luglio 2022 e che non potrà/dovrà condizionare in alcun modo l'esecuzione del presente accordo pubblico/privato;

Comune:

- acquisire il contributo straordinario e/o beneficio pubblico riferito all'area di proprietà per una quota pari al 50% del plus valore economico derivante dalla valorizzazione economica del compendio immobiliare di proprietà;
- sottoporre il presente accordo ad adozione e approvazione, unitamente e come parte integrante del P.I., per il suo recepimento in Consiglio Comunale;
- trasferire i contenuti di cui al presente accordo all'interno del P.I., così da renderli parte integrante dello stesso;
- inserire ogni altra previsione attinente al contenuto del Piano degli Interventi necessaria o utile a rendere eseguibile l'intervento in oggetto, secondo il contenuto delineato nel contesto del presente atto;
- attivare e concludere la procedura, di cui alla L.R. n. 50/2012 e relativo Regolamento n. 1/2013, finalizzata al conseguimento dell'autorizzazione necessaria per l'ampliamento dell'attuale superficie di vendita del settore alimentare da mq. 2.500 a mq. 4.000 e, in particolare, attestare e dichiarare che, all'interno del centro storico e del centro urbano, non sono disponibili aree per l'insediamento di Grandi Strutture di Vendita.

Sendo

5. TEMPI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

I tempi e le modalità di attuazione fissati con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

- sottoscrizione dell'accordo finale per il prosieguo dell'iter di approvazione dell'accordo e della variante al P.I. con contestuale presentazione di polizza fideiussoria o forma equivalente a garanzia della corresponsione dell'importo relativo al contributo straordinario;
- integrazione dell'accordo con tutti i documenti previsti dalla normativa in materia per eventuali procedure necessari per l'adozione e/o approvazione della variante al P.I. a totale carico e spesa della parte privata;
-

Comune:

-
- impegno a recepire il presente Accordo con apposita variante al Piano degli Interventi.

6. FLESSIBILITÀ DELL'ACCORDO

L'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui all'accordo, previa intesa con gli interessati, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico riferito alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse.

7. SPESE E GARANZIE

1. Le spese inerenti e conseguenti il presente Accordo sono a totale carico della Parte Privata.
2. A garanzia del rispetto degli impegni assunti la Parte Privata si impegna a prestare, contestualmente alla sottoscrizione del presente Accordo, garanzia per mezzo di fideiussione emessa da primaria compagnia assicurativa, con escussione a prima richiesta, per l'importo di € 1.506.000,00, pari al 50% del valore del contributo straordinario e/o beneficio pubblico.
3. La Parte Privata, qualora non rispetti i termini previsti in generale nel presente Accordo ed in particolare quelli richiamati nel precedente Art. 5, autorizza fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad escutere la garanzia prestata.
4. La garanzia prestata dalla Parte Privata verrà svincolata con l'adempimento degli impegni previsti al precedente Articolo 5.

8. EFFICACIA

L'efficacia del presente Accordo Pubblico-Privato è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel Piano degli Interventi.



9. DISPOSIZIONI FINALI

1. La Parte Privata, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli edifici e/o delle aree oggetto del presente Accordo Pubblico-Privato, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente Accordo Pubblico-Privato.
2. La Parte Privata si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi riguardanti alla corresponsione del contributo straordinario / beneficio pubblico.
3. L'assunzione dei predetti obblighi da parte degli aventi causa libererà la Parte Privata.

10. INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA, SANZIONI, CONSEGUENZE

1. Il presente accordo ha efficacia anche nei confronti di eventuali successivi acquirenti dell'area oggetto dell'intervento. A tal fine la parte privata si impegna a inserire apposite clausole nell'eventuale contratto di compravendita. In mancanza la parte privata resta responsabile nei confronti del Comune in caso di inadempimento degli obblighi previsti nel presente accordo pubblico/privato.
2. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano portate a conoscenza degli aventi causa (futuri acquirenti) della parte privata, il Comune si riserva di assumere, nei confronti della medesima parte privata, le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

11. ADEMPIMENTI FISCALI

1. Per norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.
2. Le spese inerenti e conseguenti il presente accordo sono a totale carico della parte privata.

12. RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, le disposizioni contenute nei commi 2° e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/90 e successive modifiche e integrazioni; nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

13. CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie relative al presente accordo, sarà competente in via esclusiva il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto.

benito

ALLEGATI

1.
2.

INFORMATIVA PRIVACY

Lo/a scrivente prende atto e dichiara altresì:

DI AVER PRESO VISIONE DELL'INFORMATIVA PER IL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI AI SENSI DEGLI ARTT. 13 E 14 DEL REGOLAMENTO EUROPEO 679/16, PRESENTE ALLA PAGINA INTERNET DEL PORTALE PADOVANET

<https://www.padovanet.it/informativa-dati-personali-accordi-pubblico-privati>

Padova, lì

Per il Comune

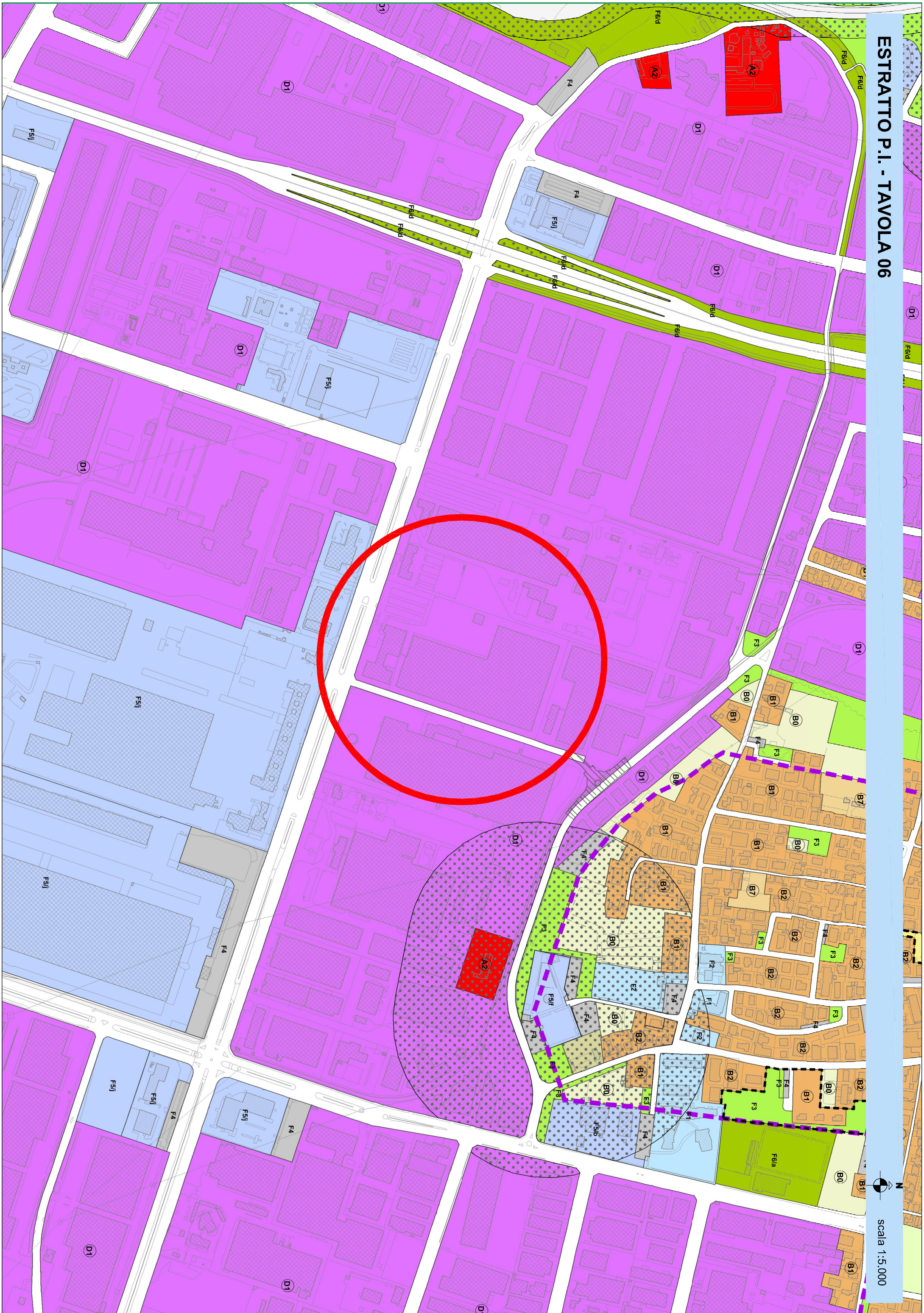
Capo Settore Urbanistica e Servizi Catastali

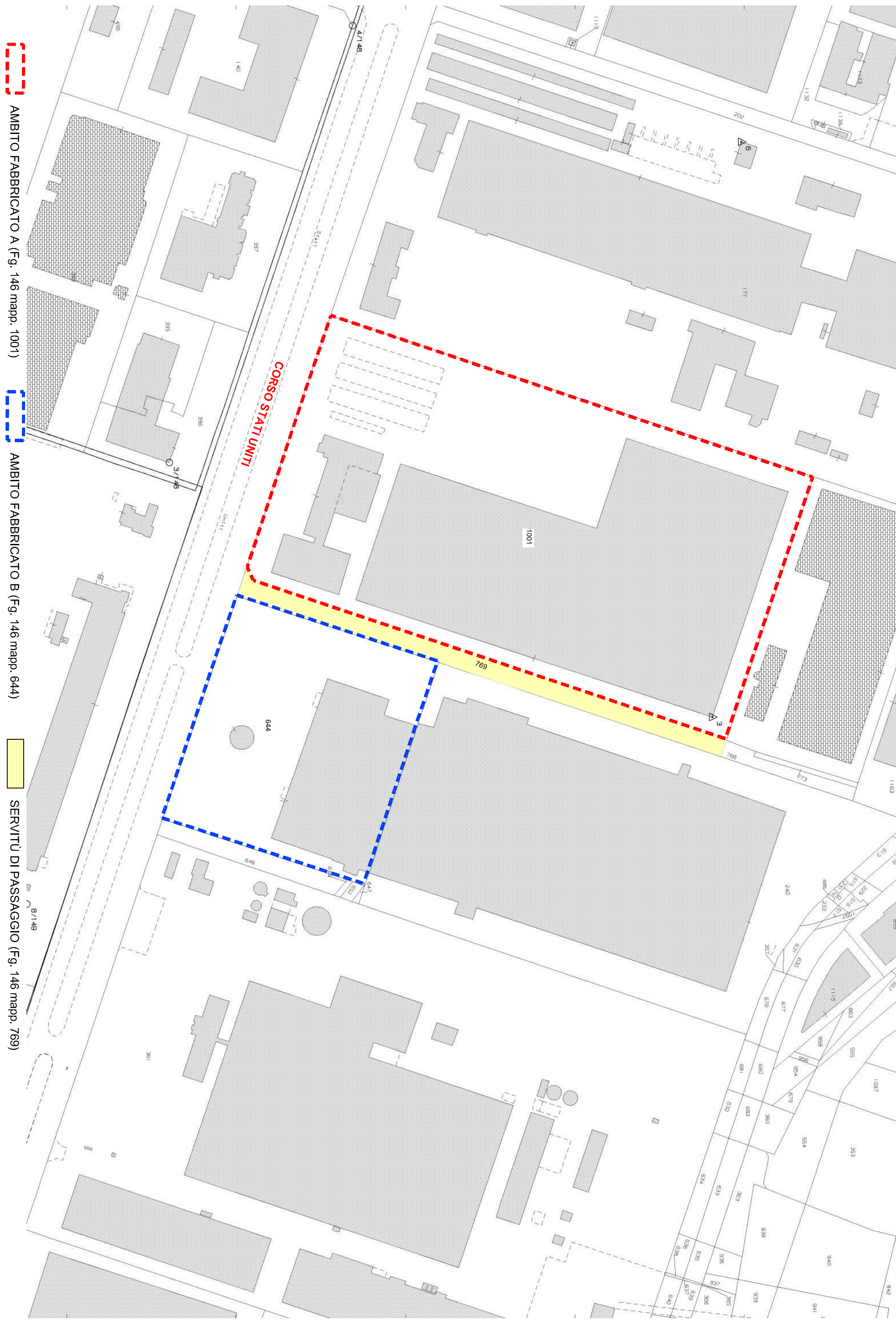
Arch. Nicoletta Paiaro

Per la parte Privata



Scudo

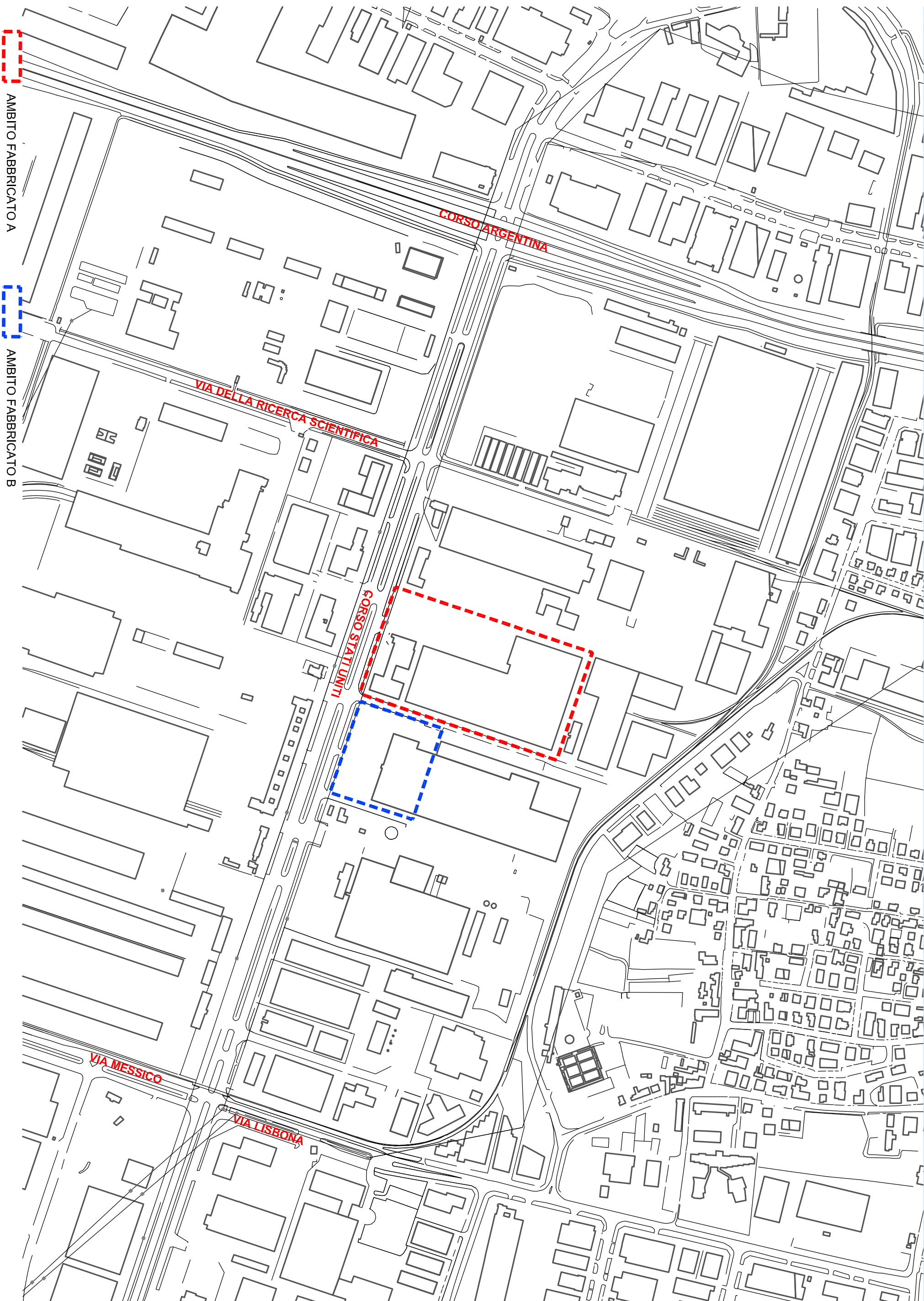




AMBITO FABBRICATO A (Fig. 146 mapp. 1001)

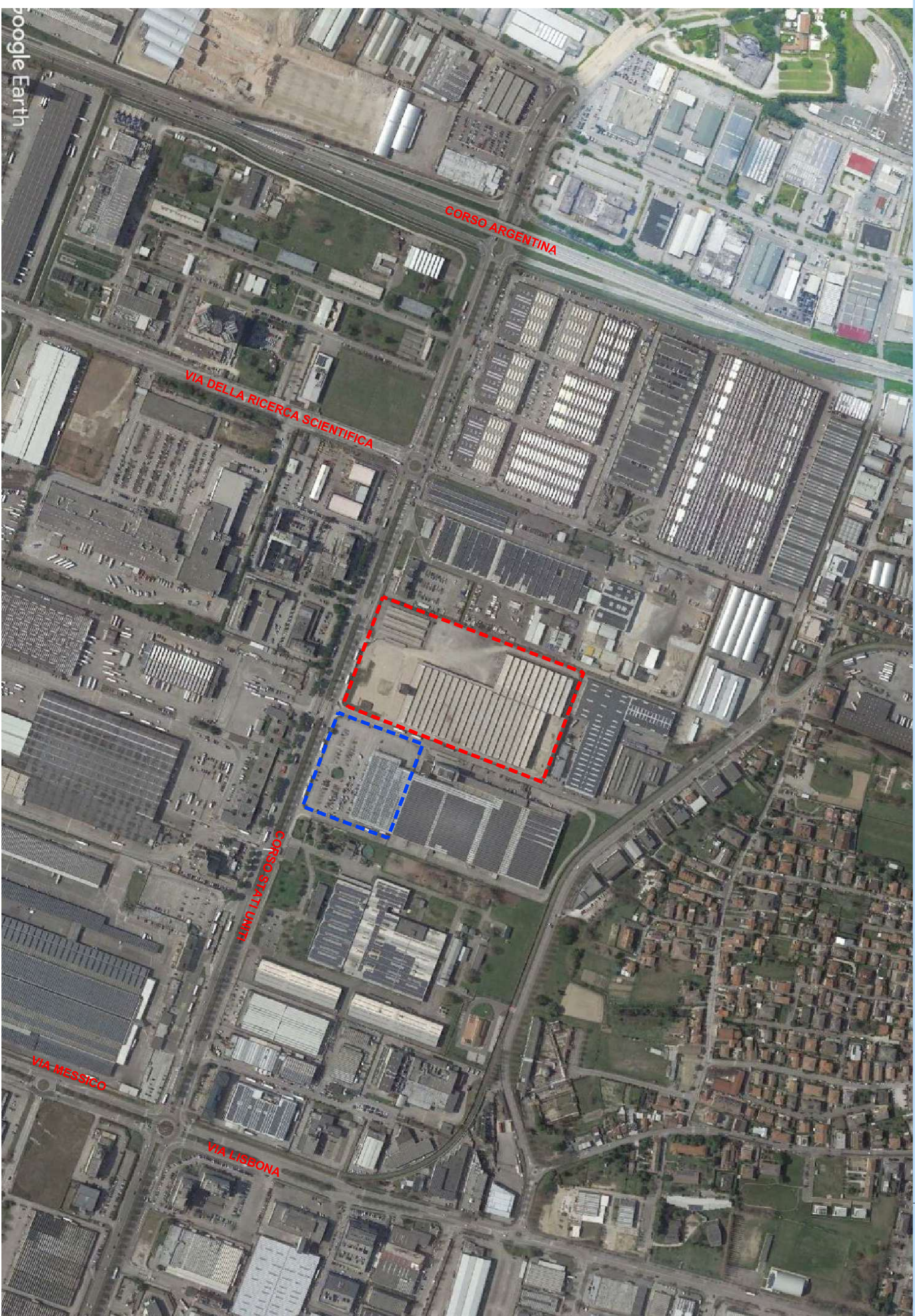
AMBITO FABBRICATO B (Fig. 146 mapp. 644)

SERVITÙ DI PASSAGGIO (Fig. 146 mapp. 769)



AMBITO FABBRICATO A

AMBITO FABBRICATO B



Google Earth



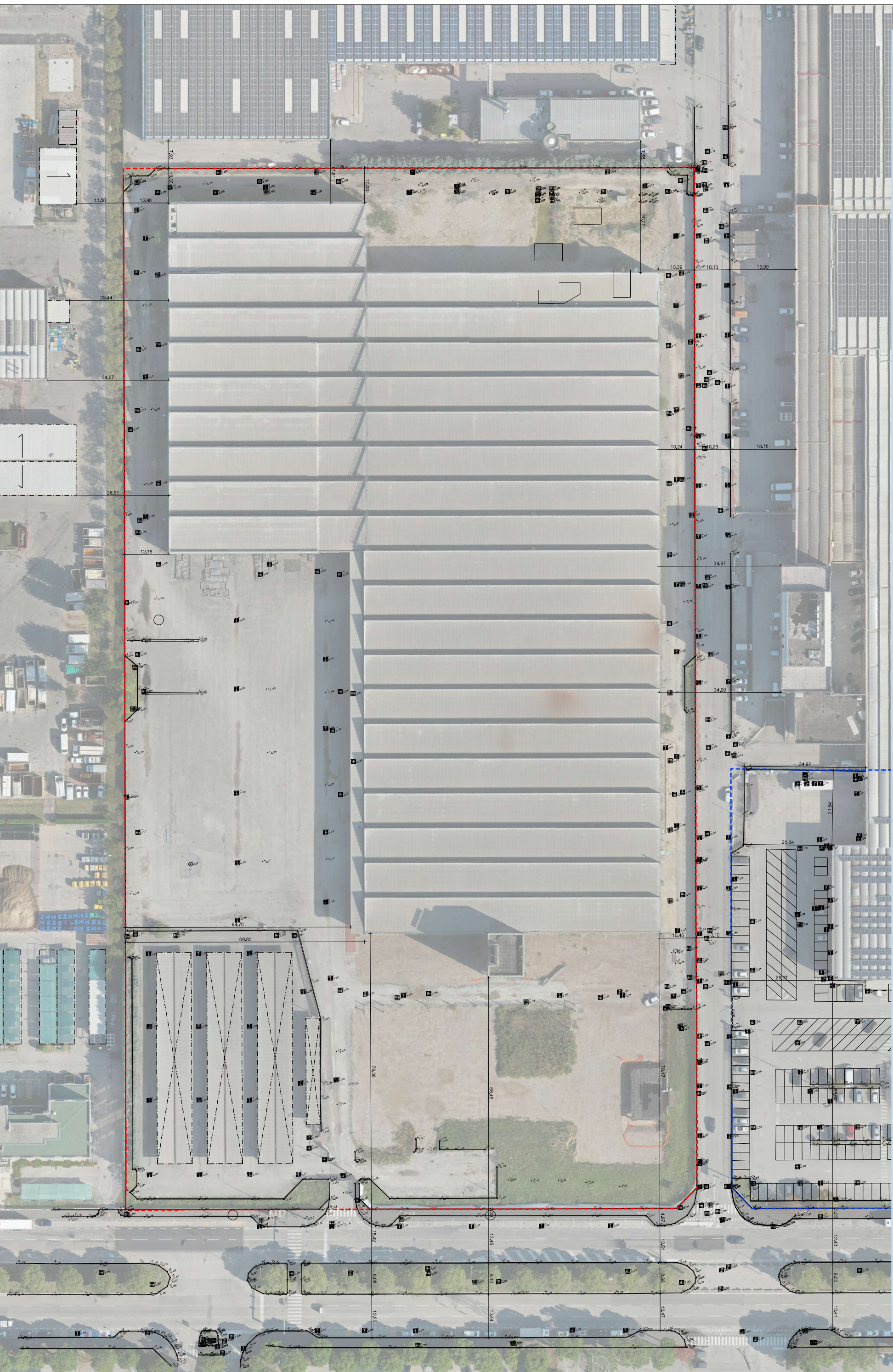
AMBITO FABBRICATO A



AMBITO FABBRICATO B

RILIEVO DELLO STATO ATTUALE

scala 1:1.000



AMBITO FABBRICATO A

AMBITO FABBRICATO B

PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO IN VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI, AI SENSI DELLA L.R.11/2004 PER LA PARZIALE TRASFORMAZIONE DA MEDIA A GRANDE STRUTTURA DI VENDITA DEL COMPLESSO EDILIZIO EX SANGATI IN CORSO STATI UNITI

PERIZIA DI STIMA DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DA CORRISPONDERE DALLA SOCIETÀ F.LLI LANDO S.P.A. AL COMUNE DI PADOVA

1- PREMESSA

La Società Lando S.p.a. è proprietaria, in Comune di Padova:

- in Corso Stati Uniti 11 di un lotto di terreno della superficie fondiaria di mq 17.600 circa sul quale è insediata dal 2001 una media struttura di vendita del settore alimentare con una superficie coperta di mq 5.979,76 di cui mq 2.500 di superficie di vendita;
- in Corso Stati Uniti 7, del compendio immobiliare "Ex Sangati" avente una consistenza di mq 49.353 di superficie fondiaria e una superficie coperta di circa mq 25.222;

Con provvedimento unico n. 3239/2016 il Comune di Padova ha autorizzato la ristrutturazione edilizia di quest'ultimo edificio, con parziale cambio di destinazione d'uso per l'insediamento di una media struttura di vendita a grande fabbisogno di superficie, di complessivi mq 11.820 circa di cui mq 2.500 di superficie di vendita, nonché di un locale per la somministrazione di alimenti e bevande della superficie complessiva di mq 300, di cui mq 246,27 per la somministrazione (comunque estendibile fino a mq 300 in base alle N.T.O. del P.I.).

Con provvedimento unico 2021/06675 del 28 luglio 2022, il Comune ha autorizzato la Società Lando S.p.a. a invertire la localizzazione delle due medie strutture di vendita sopradescritte.

La proposta di accordo pubblico privato in esame prevede, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, in variante al P.I., l'incremento da mq 2.500 a mq 4.000 della superficie di vendita nel settore alimentare, mediante la trasformazione della media struttura autorizzata, in grande struttura di vendita, nonché l'incremento da mq 300 a mq 1.000 della superficie di somministrazione di alimenti e bevande, il tutto nell'ambito della ristrutturazione dell'edificio "ex Sangati" esistente, senza alcun incremento di superficie coperta.

2- CONTESTO LEGISLATIVO

Il primo comma dell'art. 6 della L.R. 11/2004 prevede che *"i comuni, le province e la regione, nei limiti delle competenze della presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico"*.

Per la determinazione del "rilevante interesse pubblico, nell'ambito della disciplina sul contributo sul costo di costruzione contenuta nel Testo Unico Edilizia, è stata inserita (per effetto delle modifiche/integrazioni operate dal DL "Sblocca Cantieri" n. 133/2014) una nuova e ulteriore modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione.

In particolare, l'art. 16, comma 4 del D.P.R. 380/2001 è stato integrato con la lettera d-ter), che prevede che, nella definizione delle tabelle parametriche, gli oneri di urbanizzazione sono determinati anche in relazione *"alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, viene suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il comune e la parte privata e da quest'ultima versata al comune stesso sotto forma di contributo straordinario che attesta l'interesse pubblico vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali con riferimento al valore di tale contributo"*.

3- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESTINAZIONE URBANISTICA

Il compendio immobiliare "ex Sangati" è così catastalmente identificato:

Comune di Padova catasto terreni foglio 146 mappale 1001.

Il vigente Piano degli Interventi classifica come segue il complesso immobiliare oggetto della presente perizia di stima:

Z.T.O. D1 industriale di completamento.

4- I CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI ACCORDO E METODOLOGIA DI VALUTAZIONE DEL PLUSVALORE

La variante presentata dal soggetto proponente si caratterizza per la parziale modifica della destinazione d'uso dell'immobile esistente, volta ad incrementare da mq 2.500 (media struttura) a mq 4.000 (grande struttura) la superficie di vendita nel settore alimentare della media struttura di vendita in premessa descritta, nonché da mq 300 a mq 1.000 la superficie di somministrazione di alimenti e bevande, oltre al proporzionato incremento delle rispettive superfici accessorie, senza alcun incremento di superficie coperta.

La metodologia di valutazione del plusvalore ha l'obiettivo di individuare i diversi elementi determinanti il suddetto plusvalore che si ritiene possano essere:

1- il maggior valore conseguente all'incremento da mq 2.500 a mq 4.000 della superficie di vendita nel settore alimentare, nell'ambito dell'edificio esistente "ex Sangati";

2- il maggior valore conseguente all'incremento da mq 3.360 a mq 6.700 delle superfici accessorie della superficie di vendita;

3- il maggior valore conseguente all'incremento da mq 300 a mq 1.000 della superficie di somministrazione di alimenti e bevande, sempre nell'ambito dell'edificio esistente "ex Sangati";

4- il maggior valore conseguente all'incremento da mq 50 a mq 450 delle superfici accessorie della superficie di somministrazione di alimenti e bevande;

5- il maggior valore dei 2.500 mq della media struttura già autorizzata, a seguito della maggiore attrattività conseguente alla sua trasformazione in grande struttura di vendita.

5- LA STIMA DEL PLUSVALORE ECONOMICO GENERATO DALL'ACCORDO E DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Va premesso che in Comune di Padova e, in particolare in Zona Industriale, non sembrano essere presenti precedenti analoghi, quantomeno recenti, a cui riferirsi, in particolare, con riguardo ad incrementi della superficie di vendita determinanti il passaggio da media a grande struttura di vendita nel settore alimentare.

Dall'analisi di alcune, seppur limitate esperienze a livello provinciale e tenuto conto del considerevole maggior valore di analoghe destinazioni d'uso nel capoluogo, rispetto ai valori medi provinciali, stimabile in oltre il doppio dei suddetti valori provinciali, si stima come segue il plusvalore generato dalle modifiche di destinazioni d'uso richieste con l'accordo pubblico-privato:

1- incremento della superficie di vendita settore alimentare
mq 1.500 x 600 €/mq € 900.000

2- incremento superficie accessoria della grande struttura di vendita
mq 3.340 x 300 €/mq € 1.002.000

3- incremento superficie somministrazione alimenti e bevande

mq 700 x 400 €/mq	€ 280.000
4- incremento della superficie accessoria della superficie di somministrazione mq 400 x 200 €/mq	€ 80.000
5- incremento valore media struttura autorizzata mq 2.500 x 300 €/mq	<u>€ 750.000</u>
Plusvalore complessivo	€ 3.012.000

Il contributo straordinario viene conseguentemente stimato in:

€ 3.012.000 x 50% = € 1.506.000

10/06/2024

Giuseppe Cappochin arch.