



## #Selvazzano: ora il cambiamento

Scheda di approfondimento

aggiornamento: 01/12/2023

### Ex seminario

Località: San Domenico/Tencarola

**DATI:** Superficie totale di proprietà privata (Trifoglio): mq **330.000** c.a.

*3 agosto 2020, con la firma del rogito, dopo 17 anni dall'inizio delle trattative, la vendita dell'ex seminario minore di Tencarola, nel comune di Selvazzano Dentro (Pd), alla società Trifoglio di Bergamo, per il prezzo di €10.700.000.*

#### ATTUALI DESTINAZIONI D'USO:

### **"Zona Bianca" in attesa che vengano definite le previsioni edificatorie**

*Le precedenti previsioni urbanistiche, non essendoci un piano urbanistico attuativo, sono decadute in quanto i proprietari, allo scadere dei cinque anni dall'approvazione del PI (decaduto il 30/09/2021), non hanno richiesto nei termini di legge il rinnovo.*

*Nel febbraio 2023 l'Amministrazione ha incaricato un arch. e un avvocato di affiancare gli uffici comunali per definire la procedura corretta per evitare eventuali ricorsi da parte della Trifoglio.*

#### VINCOLI ESISTENTI:

#### **• il volume esistente dell'ex seminario;**

- il protocollo d'Intesa ("contratto" propedeutico ad una variante urbanistica e ad un accordo di programma);
- diniego del Comune di Abano T. per l'eventuale insediamento di un centro commerciale;
- Previsioni del PATI metropolitano (comunque modificabile)

## D'ESTINAZIONI D'USO: PRG (Piano Regolatore) e successivamente PI (Piano degli interventi)



### AREA EX SEMINARIO

#### Zona F3 "Attrezzature d'interesse collettivo":

funzioni amministrative, religiose, culturali, associative, ricreative, sportive, per l'istruzione ed a valenza sociale.

Indice di utilizzazione fondiaria 0,60 mq/mq

Superficie utile realizzata 38.750 mq SU (superficie utile)

Capacità edificatoria residuale 50.588 mq SU

#### Zona F4 "parcheggi ed area d'interscambio":

parcheggi in struttura Parcheggi in struttura

16.000 mq SU

Edifici accessori 1.600 mq SU

### AREA PPE 40

#### Zona F1/1 "servizi con specifica destinazione istruzione di livello superiore".

Attuabile tramite Piano Urbanistico Attuativo (PUA):

**Strutture per funzioni pubbliche (F1)**, su area di mq. 98.881, con un indice di SU pari a 0,60 mq/mq,

**Strutture a funzione terziario-commerciale (D/2.3)**, su area di mq. 49.441, con un indice di Su pari a 0,50 mq/mq

### AREA PR39

#### Zona D2.2 "Insediamenti Commerciali e Direzionali di ristrutturazione",

con indice di rapporto di copertura pari al 40% ed un'altezza massima pari a m. 10.

## IL SUSSEGUIRSI DELLE PROPOSTE

### Proposta Trifoglio 2009

**Commerciale** 60.000 mq SU

**Hotel - spa** 10.000 mq SU

**Residenza\*** 35.000 mq SU = 122.500 mc\*\*

Totale edificato (privato) 105.000 mq SU

Totale commerciale potenziale\* 67.000 mq SU

**Verde pubblico 93.000** mq (di cui 13.000 adibiti per la piscina ed escluso 29.000 del centro commerciale)

*\*di cui 10.000 mq di edilizia convenzionata*

*\*\*per il passaggio da mq Su a mc è stato utilizzato il parametro di 3,5, come indicato dalla Delibera di Giunta n.259 del 16/12/2011, Allegato 2, punto 8*

### Contro proposta Fortin – non tradotta in atti amministrativi –

*Desumibile dalla Delibera di Giunta n.106 del 05/06/2009. Dati economici tratti da: prof. S. Stanghellini, "Valutazione degli aspetti economici del progetto", scenario 1a. 2008*

**Commerciale** 50.000 mq SU

**Residenziale** 10.000 mq SU = 35.000 mc

Totale edificato (privato) 60.000 mq SU

Totale commerciale potenziale\* 52.000 mq SU

**Verde pubblico;** 56.000 mq (116.000 compreso l'acquisizione del parco metropolitano)

*\*La superficie commerciale determinata sommando: il commerciale del PPE40 e del PR39; l'incremento proposto dall'amministrazione (16.800 mq); la possibilità prevista dal P.R.G. di trasformare in commerciale il 20% della SU residenziale.*

**Oneri straordinari, 2.740.475 €**

*Possibile impegno degli oneri straordinari: Realizzazione del "Parco Metropolitano" 60.000 mq 1.200.000*

### Proposta Protocollo d'intesa 2011 – sottoscritto dal sindaco Soranzo e da Trifoglio S.p.A

Non ha valore urbanistico ma equivale ad un contratto tra le parti. In cambio della sottoscrizione sono stati ritirati i ricorsi.

**Commerciale** 33.200 mq SU

**Direzionale** 25.500 mq SU

**Residenziale** 56.300 mq SU = 197.050 mc

**Residenziale in perequazione** 18.095 mq SU = 63.332,5 mc

Totale edificato (privato) 133.095 mq SU

Totale residenza 260.382,5 mc

Totale commerciale potenziale\* 51.079 mq SU (c.a)

**Verde pubblico** 41.679 mq (di cui 8.683 in golena)

*\*Le superfici commerciale determinata sommando: il commerciale del PPE40 e del PR39; il commerciale stimato nel Forum Hall (c.a 3.000 mq); la possibilità prevista dal P.R.G. di trasformare in commerciale il 20% della SU residenziale.*

**Oneri straordinari, 5.000.000 €**

*Possibile impegno degli oneri straordinari: Nido-materna, chiavi in mano (6 sezioni) 1.560.000 €; Scuola media, chiavi in mano (4 sezioni) 3.416.400 €; Passerella sul Bacchiglione 1.000.000 €; Pontile 100.000 €*

**Forum Hall:** 8.100.000 €, 3000 visitatori per attività sportive, 5000 visitatori per attività di spettacolo

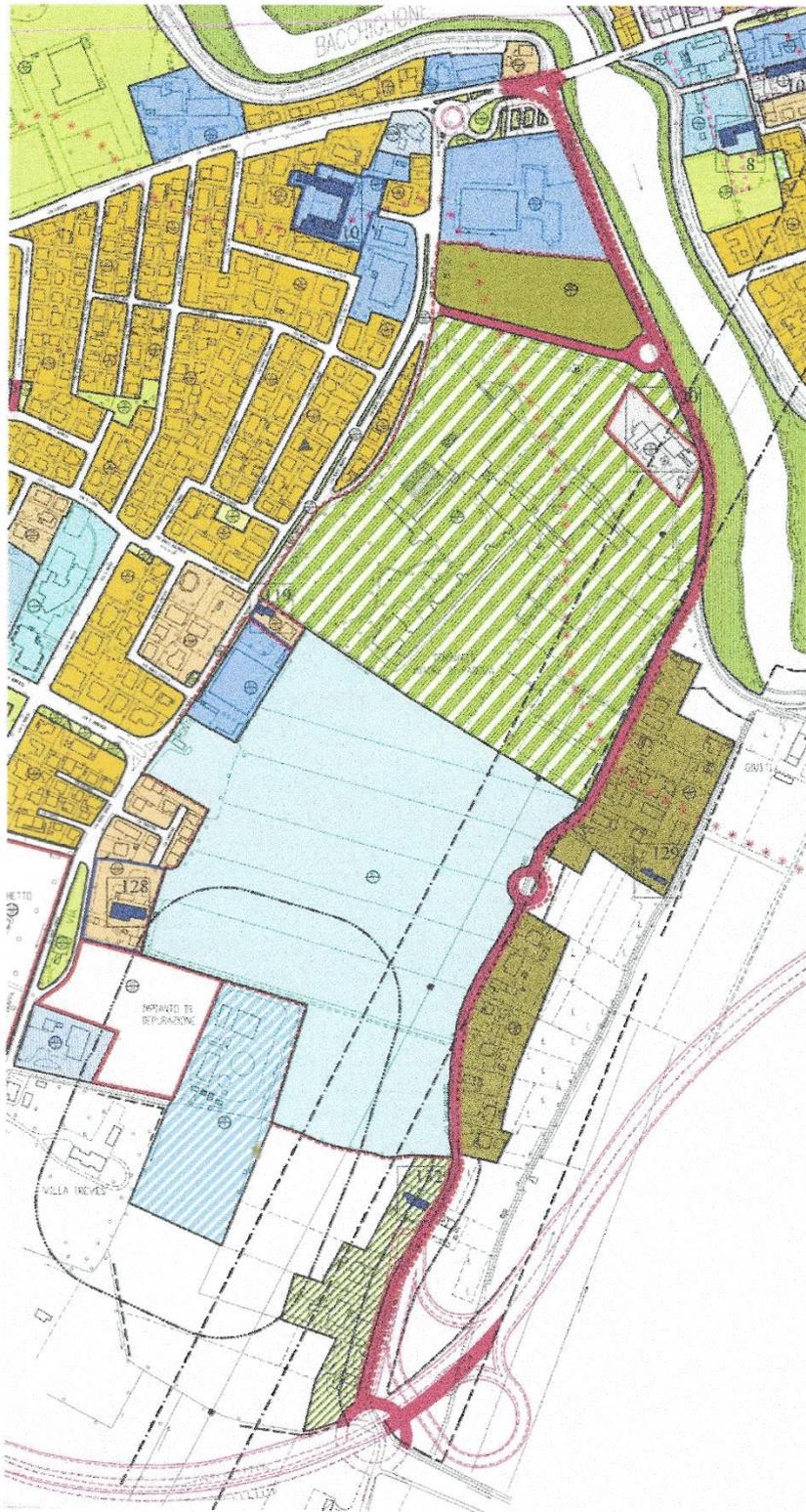
**Non va considerato tra gli oneri straordinari: per recuperare l'investimento, il privato realizza l'opera e la gestirà per 15 anni.**

variante

<p><b>Comune di Selvazzano Dentro (PD)</b></p>	<p><b>Piano degli Interventi</b>                  Variante ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004</p>															
<p>Estratti cartografici tavole Piano degli Interventi</p>	<p>Intervento n. <b>19</b></p>															
	<p>variante:</p> <p>Ex Seminario: ambito di rigenerazione urbana con azioni di riconversione e riqualificazione in recepimento delle azioni strategiche del <b>PATI della Comunità Metropolitana di Padova</b> e del PAT comunale, con obiettivo principale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per la parte nord: la rigenerazione dei volumi esistenti finalizzata alla creazione di un nuovo Polo Servizi (sportivi, culturali, espositivi) di livello sovracomunale;</li> <li>- per la parte sud: la localizzazione di una polarità di <b>carattere commerciale</b> (grande struttura di vendita);</li> </ul> <p>con previsione di due aree a parcheggio di scala metropolitana in corrispondenza dei principali punti accesso.</p> <p>Vista l'estensione dell'area, la stessa viene classificata come ZTS (Zona di Trasformazione Speciale), un ambito di progettazione unitaria per il quale dovrà essere redatto un Piano Guida con funzione di coordinamento urbanistico, sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale.</p> <p>Il Piano Guida dovrà sviluppare le scelte urbanistiche e favorire tramite la concertazione, l'integrazione e il coordinamento progettuale, finanziario, attuativo e gestionale gli interventi sia di tipo pubblico che di tipo privato.</p> <p>Il Piano Guida dovrà inoltre sviluppare una strategia di riqualificazione urbana finalizzata a recuperare e valorizzare il rapporto tra la città e il fiume Bacchiglione, con particolare riferimento all'area degradata oggetto di rigenerazione urbana.</p> <p>Le norme per l'impostazione del Piano Guida sono quelle contenute nell'articolo 28 delle NTA vigenti che si confermano.</p> <p>Nel caso in cui il Piano Guida proponesse uno scenario con una parziale destinazione d'uso a residenziale, non meno del 40% di essa dovrà essere destinato a PEEP.</p> <p><b>PARAMETRI EDILIZI</b></p> <p>Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq;                  H = altezza massima, 12,50 ml</p> <table border="1" data-bbox="973 1265 1316 1377"> <thead> <tr> <th>ZTO TIPO</th> <th>Area N°1</th> <th>Area N°2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(sup. indicativa)</td> <td>100000</td> <td>50000</td> </tr> <tr> <td>UT o UF totale</td> <td>60000</td> <td>25000</td> </tr> <tr> <td>(SU indicativa)</td> <td></td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Quote standard (sup. indicativa)</td> <td></td> <td>(25000)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Per le <b>Attrezzature d'interesse collettivo</b> si applicano i parametri di cui al punto 3 dell'art. 52 delle N.T.A. del P.R.G. approvato con D.G.R.V. 2565/91.</p> <p><b>Parcheggi ed area d'intercambio (ex F10)</b>                  Consistono in parcheggi a raso e multipiano, nonché rimesse (con funzioni di capolinea) per mezzi pubblici e taxi; sono consentite stazioni di servizio carburanti, locali di ristoro, officine per la manutenzione di automezzi. Si applicano i seguenti indici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 1 mq/mq., nel caso di parcheggi multipiano;</li> <li>- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,1 mq/mq., per edifici accessori.</li> </ul> <p><b>OBBLIGO DI PIANO GUIDA CHE INDIVIDUA LE UNITA' MINIME DI INTERVENTO OGNUNA DELLE QUALI SARA' SOGGETTA A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO O PERMESSO A COSTRUIRE CONVENZIONATO</b></p> <p><b>VIABILITA' DI PROGETTO</b></p>	ZTO TIPO	Area N°1	Area N°2	(sup. indicativa)	100000	50000	UT o UF totale	60000	25000	(SU indicativa)		100%	Quote standard (sup. indicativa)		(25000)
ZTO TIPO	Area N°1	Area N°2														
(sup. indicativa)	100000	50000														
UT o UF totale	60000	25000														
(SU indicativa)		100%														
Quote standard (sup. indicativa)		(25000)														
<p>P.I. variante</p>																

Estratti cartografici tavole Piano degli interventi vigente

Intervento n. 19



P.I. vigente

Normativa vigente:

**Zona F1 – Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo di progetto, istituti universitari.**

I parametri che regolamentano tali aree sono:  
 - Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq;  
 - per le attrezzature esistenti anteriormente all'emanazione del D.M. 18/12/1975, i parametri di cui sopra sono incrementati del 50%;  
 - altezze e distacchi sono da applicarsi in rapporto a quelli delle zone residenziali nel cui contesto le attrezzature risultano inserite osservando comunque seguenti limiti massimi:  
 H = altezza massima, 12,50 ml  
 Dc = distanza dai confini = metà dell'altezza, con minimo di 5 ml.  
 La norma si completa inoltre con la seguente tabella:

ZTO TIPO	Area N°1	Area N°2
(sup. indicativa)	F/1	D/2.3
UT o UF totale	(100000)	(50000)
(SU indicativa)	0,6	0,5
	(60000)	(25000)
Quote standard		100%
(sup. indicativa)		(25000)

Prescrizioni particolari: l'area è destinata ad attrezzature per l'istruzione superiore; l'utilizzazione avverrà con i parametri previsti dalle N.T.A. L'individuazione delle due aree avverrà in sede di P.U.A..

**Zona F3 – Attrezzature d'interesse collettivo**  
 Sono destinate alle funzioni amministrative, religiose, culturali, associative, ricreative, sportive, per l'istruzione ed a valenza sociale.  
 Si applicano i parametri di cui al punto 3 dell'art. 52 delle N.T.A. del P.R.G. approvato con D.G.R.V. 2565/91.

La modalità di utilizzo dell'area è soggetta ai seguenti parametri:  
 - Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq;  
 - distanza dai confini non inferiore all'altezza e mai scendere sotto di ml. 10,00.

**Zona F4 – Parcheggi ed area d'interscambio (ex F10)**  
 Consistono in parcheggi a raso e multipiano, nonché rimesse (con funzioni di capolinea) per mezzi pubblici e taxi; sono consentite stazioni di servizio carburanti, locali di ristoro, officine per la manutenzione di automezzi.  
 Il P.R.G. si attua mediante S.U.A..  
 Si applicano i seguenti indici:  
 - Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 1 mq/mq., nel caso di parcheggi multipiano;  
 - Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,1 mq/mq., per edifici accessori;  
 - H = altezza massima = 12,00 ml.

**OBBLIGO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO**

**VIABILITA' DI PROGETTO**

## SITUAZIONE IMU Ente Seminario vs Comune

**Causa "Pilota" €400.000 c.a.** (anno 2008 – ici, interessi e spese €700.000 c.a.)

Nei confronti dell'Ente Seminario nel 2013 è stato emesso un avviso di accertamento per mancato pagamento ICI relativamente all'ex seminario che, per il suo inutilizzo, aveva perso le caratteristiche di esenzione, in quanto dal 2003 non veniva più utilizzato per fini sociali.

Nel ricorso in 1° grado e 2° grado presso la Commissione Tributaria Provinciale il ricorrente (seminario) ha visto riconosciute le proprie ragioni,

La Corte di Cassazione dirime i contrasti giurisprudenziali interpretativi ed emette un giudizio definitivo. **La Corte di Cassazione ha dato ragione ai quesiti posti dall'Amministrazione** (sentenza n.27242/2022)  
*Respinta la sospensiva*

**Successivamente l'Ente Seminario ha proceduto con un ricorso per revocazione nei confronti della Cassazione** (tempo stimato per la sentenza: 3 anni)

*"...Questa sentenza va eseguita, quindi si deve procedere a chiedere alla controparte il pagamento prima in via bonaria, se non si ottiene il pagamento si procede con la notifica della sentenza con formula esecutiva, se non si ottiene risposta si notifica il precetto con i costi aggiuntivi per la forma coattiva e, dopo dieci giorni, si può ottenere l'esecuzione forzata con pignoramento di beni e crediti presso terzi..."*

*Avv. Oneto – Delibera Consiglio comunale n. 72 del 19-10-2022*

**Le successive cause riguardano l'ici per gli anni 2009, 2010, 2011 e l'imu per gli anni 2012 al 2018**  
**€ 4.000.000 c.a.**

## SITUAZIONE IMU Comune vs Trifoglio

**risulta che la Trifoglio non sia in regola con i versamenti IMU**

### **ASTA GIUDIZIARIA** (riguardante solo il lotto e lo stabile dell'ex seminario)

conseguenza del pignoramento richiesto dal Seminario vescovile per il mancato saldo dell'acquisto dell'immobile.

**Valore di stima** 8.901.000,00 € (Data stima 01/03/2022)

*27/09/2023 Asta rinviata (art. n.161 codice di procedura civile)*

## **CHI È L'ATTUALE PROPRIETÀ**

Trifoglio s.p.a

Attività esercitata:	lavori generali di costruzione di edifici	
Sede legale:	Padova	
Capitale sociale versato:	€4.000.000	
Data costituzione:	07/11/1980	
Amministratore unico:	Facchinetti Gianantonio	
Soci e titolari di azioni:	3	44% Leonardo S.R.L. – (BG), ammin. Ferruccio Locatelli 36% Energia & Ambiente S.R.L - 20% Metano Nord S.P.A. – (BG)
Fusioni:	2004 incorporazione Cascina Torre S.P.A.	