

# **AVVISO PUBBLICO PER LA CESSIONE DI CREDITI EDILIZI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI PADOVA**

## **1. Premessa**

In applicazione dell'art. 5, comma 4, del "Regolamento per la gestione dei crediti edilizi" (d'ora in avanti "Regolamento"), approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 29 del 26/04/2023, ed in attuazione del Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni patrimoniali per il triennio 2024/26, il Comune di Padova intende cedere la proprietà dei crediti edilizi indicati al Paragrafo n. 3.

Rientrando la fattispecie tra i cosiddetti "contratti attivi", la procedura in questione non costituisce una gara di appalto o concessione ai sensi del d.lgs n. 36/2023, bensì esclusivamente una procedura semplificata per la quale, con riferimento a detto decreto legislativo, troveranno applicazione esclusivamente i principi di cui ai primi tre articoli e gli altri articoli eventualmente richiamati nel presente avviso.

## **2. Disciplina dei crediti edilizi**

Il Credito Edilizio, come definito dall'art. 36, comma 4 della Legge Regionale n. 11/2004, rappresenta una quantità volumetrica o di superficie riconosciuta dall'Amministrazione Comunale al soggetto attuatore a seguito della realizzazione di interventi di demolizione delle opere incongrue o di elementi di degrado, di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale, di riordino della zona agricola ovvero a seguito della cessione di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.

Il Credito Edilizio da Rinaturalizzazione, come definito dall'art. 4 della Legge Regionale n. 14/2019 e dall'art. 5 della Legge Regionale n. 14/2017, rappresenta una quantità volumetrica o di superficie riconosciuta dall'Amministrazione Comunale al soggetto attuatore a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui, con ripristino del suolo naturale o seminaturale, fino alla profondità interessata dalle trasformazioni siano esse fisiche e/o chimiche.

La capacità edificatoria derivante da crediti edilizi è determinata assumendo a riferimento la Mappa dei Valori Immobiliari e i criteri di conversione dei diritti edificatori definiti dall'Elab. B2 del Piano degli Interventi "Linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione".

La titolarità dei crediti non è sottoposta ai limiti temporali di efficacia delle previsioni del Piano degli Interventi (sono fatte salve diverse previsioni stabilite da eventuali atti convenzionali stipulati con i soggetti privati).

Ai sensi dell'Art. 17, comma 5, lett. e), della Legge Regionale n. 11/2004, il Comune è dotato di un Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED), allegato al Piano degli Interventi, sul quale sono trascritti i dati identificativi degli immobili su cui è applicato l'istituto del Credito Edilizio. Il RECRED, liberamente consultabile in quanto pubblicato sul sito internet comunale e costituito da un database elettronico gestito tramite il Sistema Informativo Territoriale, è tenuto costantemente aggiornato al fine di garantire l'informazione e la pubblicità circa lo stato dei diritti edificatori. L'iscrizione nel RECRED avviene su istanza del soggetto proprietario al Comune, tramite la presentazione dell'atto che ne attesta la titolarità (atto notarile in caso di trasferimento e atto determinativo o deliberativo in caso di formazione).

I crediti possono essere utilizzati esclusivamente nelle aree individuate dal Piano degli Interventi come aree di atterraggio. Rimane esclusa, ai sensi della Legge Regionale n. 14/2019, la possibilità di utilizzazione dei crediti edilizi nelle aree agricole e, comunque, al di fuori di aree non già urbanizzate. Per aree di atterraggio si intendono le aree che (ai sensi delle NTO del Piano degli Interventi e nel rispetto dei criteri, parametri e modalità attuative definiti nella disciplina relativa alle sottozone) risultano idonee ad accogliere i volumi generati dai crediti edilizi.

Il credito può essere utilizzato solo dal titolare, salva la possibilità di cessione a terzi, ai sensi dell'art. 5 del Regolamento. I crediti sono liberamente commerciabili ai sensi dell'art. 36, comma 4, della Legge Regionale n. 11/2004 e dell'art. 2643, comma 2 bis, del Codice Civile e, pertanto, sono trasferibili a terzi, in tutto o in parte, senza necessità di autorizzazione preventiva da parte del Comune. Il trasferimento dei crediti edilizi dovrà avvenire con atto notarile di cessione o di donazione o di altro istituto idoneo al trasferimento di proprietà, debitamente registrato e trascritto all'Ufficio delle Entrate

competente. All'atto notarile dovrà essere allegato il certificato dei crediti rilasciato dal Settore competente su istanza dell'avente titolo. Contestualmente alla registrazione/trascrizione, il trasferimento del credito deve essere comunicato in forma scritta al Comune per la conseguente annotazione nel RECRED. La comunicazione è effettuata a cura dell'acquirente, entro e non oltre 30 giorni dall'atto di trasferimento, ed è necessaria al fine dell'annotazione dell'intervenuto passaggio di proprietà nel RECRED, pena l'inutilizzabilità del credito stesso.

Per una più completa disamina dei crediti edilizi e della loro disciplina, si rinvia al summenzionato Regolamento e al vigente Piano degli Interventi.

### **3. Descrizione dei crediti edilizi oggetto di cessione**

Il Comune di Padova intende alienare i crediti edilizi, iscritti nel Registro dei crediti edilizi, come di seguito specificati:

**Foglio:** 160

**Mappali:** 732 – 726 – 734 – 740 – 723 – 738 – 416 – 32 – 35 – 315 – 316 – 317 – 741 – 598 – 597 – 572 – 754 – 755 – 765 – 764 – 575 – 576 – 772 – 631 – 632 – 633 – 634 – 763 – 767 – 766 – 768 – 769 – 770 – 761 – 762 – 759 – 752 – 753 – 757 – 756 – 758 – 728 parte – 729 parte – 736 parte – 727 parte – 415 parte – 417 parte – 630 parte – 635 parte – 735 parte

**Numero crediti da cedere:** 11.532

**Descrizione sintetica dell'intervento/immobile che ha generato il credito:** ZTO C2 riclassificata in ZTO F3 (proprietà del Comune di Padova)

**Tipo di intervento che ha generato il credito:** D8a

**Atto amministrativo di generazione del credito:** deliberazione del Consiglio comunale n. 9 del 27/02/2023

**Data d'iscrizione dei crediti:** 21/03/2023

**Importo unitario a base d'asta per singolo credito:** 235 euro

Potrà, inoltre, essere valutata la cessione di ulteriori crediti edilizi previsti nel Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni patrimoniali.

### **Requisiti dei soggetti interessati**

Saranno ammessi alla procedura tutti i soggetti di cui all'art. 65, comma 2, del Decreto legislativo n. 36/2023 e le persone fisiche che non incorrano in alcuno dei motivi di esclusione di seguito indicati.

I soggetti richiedenti dovranno quindi dichiarare:

- a) di aver preso visione di tutte le condizioni previste nel presente avviso pubblico e di accettarle in modo incondizionato e senza riserve;
- b) di non aver debiti nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Padova. Tuttavia un soggetto eventualmente interessato a partecipare all'aggiudicazione (anche facente parte di un raggruppamento) che ricada nella presente situazione dovrà saldare il debito/i in un'unica soluzione e far pervenire al Settore Patrimonio e Partecipazioni copia della/e quietanza/e di avvenuto pagamento. Potranno essere prese in considerazione anche eventuali rateizzazioni autorizzate dal concessionario per la riscossione coattiva e dal gestore del servizio asporto rifiuti;
- c) l'inesistenza delle cause di esclusione dalla partecipazione alla procedura di concessione, elencate nell'art. 94 del D. Lgs. n. 36/2023, ed in particolare che non sussiste motivo di esclusione dalla partecipazione al predetto avviso pubblico per una condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per uno dei seguenti reati:
  - delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416-bis del codice penale ovvero delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'articolo 74 del decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309, dall'articolo 291-quater del decreto del Presidente della Repubblica

- 23 gennaio 1973, n. 43 e dall'articolo 260 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio;
- delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'articolo 2635 del codice civile; b-bis) false comunicazioni sociali di cui agli articoli 2621 e 2622 del codice civile;
  - false comunicazioni sociali di cui agli articoli 2621 e 2622 del codice civile;
  - frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee;
  - delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche; e) delitti di cui agli articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109 e successive modificazioni;
  - sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;
  - ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.
- g) di aver effettuato il versamento della cauzione richiesta;
- h) di aver preso visione di tutti gli oneri, adempimenti, spese a carico del soggetto aggiudicatario previsti nel citato bando;
- i) di autorizzare che tutti i dati dichiarati e riportati nei documenti presentati dall'offerente siano utilizzati e trattati - anche con strumenti informatici - nell'ambito del procedimento per il quale viene resa la dichiarazione, nel pieno rispetto delle disposizioni del D.Lgs. 196/2003 e s.m. e i. e del Regolamento Ue n. 679/2016;
- j) di non essere interdetto, inabilitato e di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo e che nei propri riguardi non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni o situazioni equivalenti per la legislazione vigente, anche dello Stato di appartenenza;
- k) che la persona giuridica per la quale si presenta questa Istanza non si trova in stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo e che non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni o situazioni equivalenti per la legislazione vigente, anche dello Stato di appartenenza;
- l) che la persona giuridica per la quale si presenta questa Istanza non ha avuto applicata la sanzione di cui all'art. 9 comma 2 lettera c) del D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231 "Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, a norma dell'articolo 11 della legge 29 settembre 2000, n. 300" o altra sanzione che comporta il divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- m) che i soggetti individuati all'art. 94 D.Lgs. 36/2023 non hanno pendente nei propri confronti procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione e che non sussiste alcuna delle cause ostative previste dal D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia" e ss.mm.ii.
- n) di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti (art. 94 comma 6 D. Lgs. 36/2023);
- o) di autorizzare l'Amministrazione Comunale ad inviare, mediante posta elettronica e/o PEC al numero e/o indirizzi indicati nella istanza, le comunicazioni inerenti la procedura di cui all'oggetto, salvo quelle che l'avviso pubblico preveda vengano effettuate tramite il sito del Comune di Padova nella pagina dedicata alla procedura relativa alla presente istanza;
- p) che con la presentazione della domanda si assumono tutte le obbligazioni e gli impegni di cui al presente avviso pubblico per sé, successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo e di dichiarare la propria offerta impegnativa e vincolante, in caso di aggiudicazione.

I soggetti dovranno, altresì, rendere le dichiarazioni previste nel **MODULO A**.

### **Modalità di presentazione delle manifestazioni di interesse**

I soggetti interessati devono presentare la manifestazione di interesse, debitamente compilata e specificando il numero di crediti che si intendono acquisire, utilizzando il **MODULO A** che dovrà essere sottoscritto dalla persona fisica ovvero dal legale rappresentante della persona giuridica. Per l'istanza di manifestazione di interesse comprensiva della dichiarazione sostitutiva, deve essere utilizzato l'apposito modello predisposto (**MODULO A**), allegato al presente avviso e presente sul sito internet del Comune di Padova [www.padovanet.it](http://www.padovanet.it) .

I soggetti interessati dovranno inviare la manifestazione di interesse **esclusivamente via PEC** all'indirizzo [patrimonio@pec.comune.padova.it](mailto:patrimonio@pec.comune.padova.it) (solo da indirizzo pec valido; non saranno ammesse offerte che perverranno da indirizzi mail ordinari) con la seguente dicitura nell'oggetto:

#### **“MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'ACQUISTO DI CREDITI EDILIZI”**

La PEC, a pena di esclusione, dovrà contenere:

- **l'istanza di partecipazione**, comprensiva della dichiarazione sostitutiva di certificazione e di marca da bollo di € 16,00, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii., dall'istante, sottoscritta e accompagnata da copia fotostatica non autenticata di un valido **documento d'identità** del sottoscrittore debitamente compilata in ogni sua parte (**MODULO A**). Se l'istante è una Società, la domanda di partecipazione, comprensiva della dichiarazione sostitutiva di certificazione, dovrà essere presentata: da tutti i componenti, se trattasi di Società in nome collettivo; da tutti gli accomandatari, se trattasi di Società in accomandita semplice; dal legale rappresentante, per gli altri tipi di Società;
- **la prova dell'avvenuto deposito cauzionale**. Per la partecipazione alla procedura, i concorrenti dovranno costituire un deposito cauzionale di importo pari al 10% del valore corrispondente al numero di crediti richiesti (ad esempio: nel caso di richiesta di 20 crediti, il valore risulta pari a 20\*235 euro ovvero 4.700 euro, il cui 10% è pari ad euro 470), con una delle seguenti modalità:
  - o con bonifico presso la Tesoreria Comunale - IntesaSanPaolo S.p.A., Corso Garibaldi, 22/26, Padova, sul conto infruttifero di Tesoreria - Causale "**DEPOSITO CAUZIONALE PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'ACQUISTO DI CREDITI EDILIZI**" - Codice IBAN IT37A0306912117100000046009;
  - o in assegni circolari intestati al Tesoriere del Comune di Padova;
  - o con fideiussione rilasciata da primaria Compagnia di Assicurazioni o Banca o Istituto di Credito di Diritto Pubblico, con formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 cod. civ. del partecipante alla gara debitore principale, escutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento.

Per poter essere ammessi alla procedura, l'avvenuto deposito dovrà essere documentato. Al termine della procedura, ai concorrenti non aggiudicatari o non ammessi verrà predisposta dichiarazione di svincolo del deposito cauzionale, in caso di bonifico (da inviare alla Ragioneria Comunale per la procedura conseguente), oppure si procederà alla restituzione della fideiussione o degli assegni circolari. Il deposito costituito dall'aggiudicatario verrà introitato dall'Amministrazione a titolo di acconto sul prezzo di acquisto dei crediti edilizi.

Qualora l'aggiudicatario non si presenti per la stipula del contratto, oppure venga accertata l'assenza dei requisiti di partecipazione richiesti dal presente avviso pubblico, l'Amministrazione tratterà il deposito cauzionale, a titolo di penale, salvo il risarcimento di maggiori danni che dovessero derivare dalla verificata inadempienza.

Non saranno ammesse manifestazioni di interesse presentate con altre modalità rispetto alla PEC, condizionate o indeterminate ovvero recanti cancellazioni, aggiunte o correzioni non espressamente approvate con postilla firmata dall'istante.

Per l'istanza di partecipazione comprensiva della dichiarazione sostitutiva, deve essere utilizzato l'apposito modello predisposto, allegato al presente avviso pubblico e presente sul sito internet del Comune di Padova [www.padovanet.it](http://www.padovanet.it) unitamente a tutta la documentazione inerente alla presente procedura.

### **Svolgimento della procedura**

Gli interessati possono presentare una manifestazione di interesse all'acquisto dei crediti edilizi specificandone il numero; entro 30 giorni dalla ricezione, le manifestazioni di interesse saranno pubblicate, in ordine cronologico di ricezione ed in forma sintetica e tabellare, in una specifica pagina del sito internet del Comune di Padova (in modalità da tutelare la riservatezza del richiedente); se, entro 30 giorni dalla pubblicazione, non pervenissero una o più contro-proposte per tale richiesta, si procederà alla cessione del quantitativo di crediti richiesto al prezzo fissato come base d'asta; in caso contrario, si procederà entro 60 giorni con asta pubblica invitando tutti coloro i quali, in possesso dei requisiti, abbiano formulato una valida richiesta per tale quantitativo di crediti. Qualora una manifestazione di interesse superasse il numero di 300 crediti edilizi, sarà suddivisa in lotti di 300 crediti ciascuno più un ultimo lotto pari alla differenza tra la richiesta e il multiplo di 300 e potranno, di conseguenza, essere presentate contro-proposte per uno o più di tali lotti. Saranno accolte le manifestazioni di interesse, in ordine di presentazione, fino a concorrenza del numero di crediti edilizi precisati nell'avviso. Tutte le spese relative alla cessione dei crediti, comprensive di quelle notarili, sono a carico dell'acquirente.

Con provvedimento motivato il Comune di Padova potrà, in ogni momento, ritirare o revocare il presente avviso.

### **Chiarimenti e trattamento dei dati personali**

Il concorrente, con la partecipazione, consente, per tutte le esigenze procedurali, il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del Regolamento Ue n. 679/2016 e, indicando i dati richiesti, autorizza implicitamente l'utilizzazione dei medesimi limitatamente agli adempimenti della presente procedura. Il rifiuto a fornire i dati richiesti determina l'esclusione dalla procedura. Le informazioni e la documentazione attinente alla procedura potranno essere acquisite presso il settore Patrimonio e Partecipazioni in via Tommaseo 60.

Per informazioni, il referente e responsabile del procedimento è il Responsabile del Settore Patrimonio e partecipazioni dott. Luca Contato (si invita ad inviare la richiesta informazioni al seguente indirizzo di posta elettronica: [gestione.patrimonio@comune.padova.it](mailto:gestione.patrimonio@comune.padova.it)). Il presente avviso, del quale si raccomanda un'attenta lettura, sarà pubblicato sul sito internet <http://www.padovanet.it> e all'albo pretorio on line del Comune di Padova.

Il presente invito è regolato dalla legge italiana; ogni controversia che dovesse insorgere in merito sarà di esclusiva competenza del Foro di Padova.

IL CAPO SETTORE PATRIMONIO E PARTECIPAZIONI

Dott. Luca Contato

## **INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI AI SENSI DEGLI ARTT. 13 E 14 DEL REGOLAMENTO GENERALE SULLA PROTEZIONE DEI DATI - REGOLAMENTO UE N.679/2016**

Il Comune di Padova intende informarla riguardo al trattamento dei dati personali da Lei forniti con l'istanza di partecipazione alla procedura di concessione del bene immobile di proprietà del Comune di Padova.

### **Titolare del trattamento e dati di contatto – art. 13 co. 1 lett. a) del Regolamento UE n.679/2016**

Il Titolare del trattamento è il Comune di Padova, via del Municipio,1 – 35122 Padova, email: risorseumane@comune.padova.it - pec: protocollo.generale@pec.comune.padova.it

### **Responsabile della protezione dei dati e dati di contatto – art.13 co.1 lett. b)**

Il Responsabile della protezione dei dati è Società LEGANT S.t.a.r.l. sede legale in via Jacob, 15 - 38068 ROVERETO (TN), email:dpo@comune.padova.it

### **Finalità del trattamento e base giuridica – art.13 co.1 lett.c)**

Il trattamento dei dati è effettuato per la gestione delle procedure di concessione ad evidenza pubblica di beni immobili di proprietà del Comune di Padova e nel rispetto degli obblighi previsti dalla Legge e dai regolamenti del Comune di Padova. La base giuridica del trattamento è l'art. 6 comma 1 lett. e) del Regolamento UE n.679/2016 nonché la normativa richiamata negli atti amministrativi inerenti il procedimento sopra indicato.

### **Luogo e modalità del trattamento – art.13 co. 2 lett. f)**

I dati personali sono trattati esclusivamente nel territorio italiano da parte di personale interno istruito, formato e autorizzato al lecito trattamento dei dati secondo i principi di correttezza, liceità, trasparenza, pertinenza e non eccedenza rispetto alle finalità di raccolta e di successivo trattamento. Il trattamento dei dati sarà effettuato con l'ausilio di strumenti informatici. All'interessato sono riservate tutte le misure di sicurezza e di riservatezza volte a prevenire la perdita dei dati, usi illeciti o non corretti ovvero accessi non autorizzati. Non è previsto l'uso di trattamenti automatizzati o processi decisionali automatizzati o volti a profilare il soggetto interessato.

### **Ambito di comunicazione dei dati – art.13 co. 1 lett. e)**

I dati raccolti saranno comunicati al personale comunale autorizzato al trattamento e possono essere comunicati a soggetti terzi, pubblici e privati, in ottemperanza ai relativi obblighi di legge, di regolamento e/o contrattuali.

### **Obbligo della comunicazione dei dati e conseguenze della mancata comunicazione – art. 13 co.2 lett. e)**

La comunicazione dei dati personali è obbligatoria nel senso che l'offerente, se intende partecipare alla gara e aggiudicarsi in concessione il bene immobile, deve fornire le informazioni e la documentazione richiesta dall'Amministrazione Comunale in base alla vigente normativa.

### **Periodo di conservazione – art. 13 co. 2 lett. a)**

I dati verranno conservati in base alle scadenze previste dalle norme di legge, nel rispetto degli obblighi di archiviazione e conservazione previsti dalla normativa, dal Manuale di gestione dei documenti e dei flussi documentali del Comune di Padova e dal Manuale di conservazione del Comune di Padova.

### **Diritti dell'interessato – artt.15-16-17-18**

L'interessato potrà richiedere l'accesso ai dati personali che lo riguardano, la rettifica, l'integrazione ed anche, ricorrendone gli estremi, la cancellazione o la limitazione al trattamento, ovvero opporsi al trattamento. Altresì può proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali, come previsto all'art. 77 del Regolamento UE n.679/2016.