



COMUNE DI CITTADELLA

PROVINCIA DI PADOVA

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
ZONA D3/009 "VIA GALILEO GALILEI"**

**DITTA: VIVARA S.R.L.**

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

**ALLEGATO H**

Il tecnico: Dott. Ing. Claudio Zanetti



Cittadella, li 14 maggio 2019



**Rep. n.**

**Racc. n.**

**Prot. n.**

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**COMUNE DI CITTADELLA**  
**(Provincia di Padova)**

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIA G. GALILEI CONVENZIONE**

L'anno **duemiladiciannove**, addì

del mese di .....

in Cittadella, presso la sede municipale

Dinanzi a me, ....., Segretario Generale del Comune di Cittadella, ufficiale rogante ai sensi dell'art. **97** del T.U. delle leggi sull'ordinamento delle autonomie locali, approvato con D.Lgs. **18.08.2000**, n. **267**, fatta concorde rinuncia, col mio assenso, all'assistenza dei testi, sono personalmente comparsi:

....., nato a ..... (.....) il ..... domiciliato per la carica presso la sede comunale di Cittadella, ....., dirigente del 4° Settore Edilizia Privata ed Urbanistica e *ad interim* del 3° Settore - Lavori Pubblici, giusto provvedimento di nomina del Sindaco di Cittadella in data ....., protocollo n. ...., e quindi in nome, per conto e quale legale rappresentante del **Comune di Cittadella** codice fiscale **81000370288**, di seguito per brevità denominato "**Comune**";

- **ZANELLA MARTINA**, nata a Camposampiero (PD) il **17 ottobre 1973** e residente a Villa Del Conte (PD), in Via Restello nr. 56, C.F. **ZNL MTN 73R57 B563A**, che agisce in questo atto in qualità di Amministratore Unico della Vivara s.r.l., con sede in San Martino di Lupari, Via Cardinale Agostini 80/A, iscritta al REA di Padova al nr. PD-304739, C.F. e P.I.V.A. 03337910289.

**Premesso che:**

- la società Vivara s.r.l. è proprietaria di un terreno situato in Comune di

Cittadella, Via Galileo Galilei, catastalmente censito:

**Comune di Cittadella, Catasto Terreni, Foglio 29,**

Mappale nr. **868 di Mq. 135;**

Mappale nr. **1350 di Mq. 4.000;**

Mappale nr. **1522 di Mq. 3.330;**

Mappale nr. **1732 di Mq. 415;**

***per complessivi* Mq. 7.880;**

- la Ditta Lottizzante ha presentato al Comune di Cittadella in data .....prot. n. .... (P.U.A. ....), un progetto di Piano Urbanistico Attuativo in Via Galileo Galilei.
- il Comune ha adottato ed approvato il Piano Urbanistico Attuativo, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004, con deliberazioni di Giunta Comunale n..... e n. .... del .....

#### **Tutto ciò premesso**

e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, i predetti comparsi, della cui identità personale io, Segretario, sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

#### **Art. 1 - Attuazione del Piano**

La Ditta Lottizzante che presenta al Comune di Cittadella la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili sopra descritti, si impegna a dare esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo di cui alla domanda in premessa secondo i seguenti elaborati di progetto:

- Tav. 1 - Planimetrie di inquadramento generale;
- Tav. 2 - Rilievo planialtimetrico e sottoservizi esistenti - stato di fatto;
- Tav. 3 - Planimetria generale - stato di progetto e dimostrazione standard con aree da cedere e/o vincolare ad uso pubblico;
- Tav. 4 - Sezioni stato di fatto - progetto - confronto;
- Tav. 5 - Rete acque meteoriche;
- Tav. 6 - Rete Enel, pubblica illuminazione, Telecom;

- Tav. 7 - Rete acquedotto e fognatura nera;
- Tav. 8 - Intersezione e rotatoria su S.R. 47 - Caratteristiche geometriche;
- Tav. 9 - Intersezione e rotatoria su S.R. 47 - Segnaletica orizzontale e verticale;
- Tav. 10 - Intersezione e rotatoria su S.R. 47 - Planimetria comparativa di raffronto;
- Tav. 11 - Opere fuori ambito - Pista ciclo pedonale su Via Europa e Via Casaretta, planimetria e sezioni stato di fatto;
- Tav. 12 - Opere fuori ambito - Pista ciclo pedonale su Via Europa e Via Casaretta, planimetria e sezioni stato di progetto;
- Tav. 13 - Opere fuori ambito - Pista ciclo pedonale su Via Europa e Via Casaretta, planimetria e sezioni stato di confronto;
- Tav. 14 - Planivolumetrico fabbricato commerciale (media struttura di vendita);
- All. A - Computo metrico estimativo e preventivo di spesa opere di urbanizzazione primarie;
- All. B - Computo metrico estimativo e preventivo di spesa opere di urbanizzazione secondarie, Rotatoria su S.R. 47 della Valsugana;
- All. C - Computo metrico estimativo opere fuori ambito - Pista ciclo pedonale su Via Europa e Via Casaretta - Perequazione;
- All. D - Norme tecniche attuative;
- All. E - Relazione tecnica illustrativa e verifica dimensionamento del piano di lottizzazione;
- All. F - Relazione geologica - geotecnica - ambientale;
- All. G - Valutazione previsionale acustico;
- All. H - Schema di convenzione;
- All. I - Documentazione fotografica;
- All. L - Prontuario mitigazione ambientale;
- All. M - Relazione impianto di illuminazione, verifica P.C.I.L. e calcolo illuminotecnico;
- All. N - Studio di compatibilità idraulica e relazione di progetto;

- All. O - Relazione sulle capacità di deflusso, verifica delle code, inserimento dei veicoli e deflessioni dei mezzi pesanti con simulazione e sagome degli stessi;
- All. P - Atti di acquisto e variazioni societarie,

adottati con deliberazione di Giunta Comunale n. .... del ..... ed approvati con deliberazione di Giunta Comunale n..... del ....., assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per sé stessa ed aventi causa a qualsiasi titolo.

### **Art. 2 - Dichiarazione di proprietà**

La Ditta Lottizzante dichiara di essere proprietaria delle aree interessate dal Piano Urbanistico Attuativo oggetto della presente convenzione.

### **Art. 3 - Cessione delle Aree per le Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria**

La Ditta Lottizzante si impegna a cedere a titolo gratuito al Comune di Cittadella, l'area destinata a opere di urbanizzazione secondarie, quale la sede viaria (la rotatoria e l'accesso al lotto) per un totale di circa 480 m<sup>2</sup>.

La Ditta Lottizzante si impegna ad assoggettare a vincolo di destinazione d'uso pubblico i relativi parcheggi, nonché le aree da destinare a verde primario per un totale di circa 4.299,00 m<sup>2</sup>. Le aree suddette, come parti si danno reciprocamente atto, sono evidenziate nella planimetria allegata alla presente.

### **Art. 4 - Esecuzione delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria**

La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare a totale sua cura e spesa le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative alle aree di cui al precedente articolo 3) in conformità del progetto e della relazione tecnica, e più precisamente:

- rete Telecom;

- rete Enel con relativa cabina di trasformazione MT-BT;
- fognatura nera;
- fognatura bianca;
- illuminazione pubblica;
- viabilità di accesso in rotatoria sulla S.R. 47;
- parcheggi pubblici;
- verde pubblico;

Tali opere saranno realizzate secondo gli schemi indicativi riportati nella Tav. 3, e la loro esecuzione è a totale carico della Ditta Lottizzante.

#### **Art. 5 - Allacciamento ai Pubblici Servizi**

La Ditta Lottizzante si impegna ad assumere l'onere di tutte le opere necessarie per allacciare il lotto ai pubblici servizi. Gli allacciamenti saranno realizzati in conformità al progetto del Piano Urbanistico Attuativo e secondo quanto citato nella relazione nonché secondo le prescrizioni impartite dagli enti erogatori dei servizi e precisamente:

- approvvigionamento idrico;
- energia elettrica per uso privato;
- telefono;
- fognatura nera.

#### **Art. 6 - Opere di Urbanizzazione Primaria e secondaria, nonché allacciamento ai Pubblici Servizi e tempi di esecuzione.**

La Ditta Lottizzante si impegna ad iniziare le opere di cui ai precedenti articoli 4) e 5) entro 30 giorni dalla notifica del Permesso di Costruire e/o dalla presentazione della S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire ai sensi art. 23 del D.P.R. 380/01 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e ad ultimarle entro 3 anni dalla data del verbale di inizio lavori.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno determinati mediante verbale redatto in contraddittorio tra un rappresentante della Ditta, un rappresentante

del Comune ed il Direttore dei Lavori.

Qualora allo scadere dei tempi di cui al primo comma del presente articolo le opere non risultassero iniziate, risultassero incomplete, o non fossero attuate le disposizioni di cui al comma precedente il Sindaco può revocare il Permesso di Costruire a Lottizzare.

#### **Art. 7 – Costo Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria**

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare, risulta così composto:

Primaria e Secondaria: importo desunto dai computi metrici estimativi allegati al P.U.A. pari a 867.818,06 (552.634,44+315.183,62) €, oltre all'I.V.A. di legge e spese tecniche.

Poiché l'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria pari a €. 867.818,06 (552.634,44+315.183,62), è superiore alla somma dell'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria, pari a €. 210.234,00 (125.134,00+85.100,00), nulla sarà dovuto da parte dei lottizzanti all'Amministrazione Comunale quali oneri di monetizzazione primaria e secondaria.

In sede di rilascio del titolo abilitativo ad edificare, nulla sarà dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria mentre dovrà essere versato il contributo per il costo di costruzione.

#### **Art. 8 - Collaudo o Certificato di regolare esecuzione**

Il Comune, su richiesta della Ditta Lottizzante, sottoporrà a collaudo o a Certificato di Regolare Esecuzione tutte le opere di cui ai precedenti articoli 4), 5) e 6) non prima di 30 giorni dalla data di ultimazione dei lavori e non oltre 90 giorni dalla medesima.

Per tale collaudo il Comune si avvale del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o di liberi professionisti. Il Collaudatore sarà scelto dall'Amministrazione Comunale tra i liberi professionisti abilitati.

Nel caso il Comune opti per il Certificato di Regolare Esecuzione, lo stesso



sarà redatto dal Direttore dei lavori, a cura e spese della Ditta Lottizzante.

Prima del collaudo la Ditta Lottizzante dovrà fornire la seguente documentazione:

- copia del tipo frazionamento, approvato dall' U.T.E. di Padova, in cui diano individuate le aree di cui al precedente Art. 3);
- atti tecnico-amministrativi corredati di idonei elaborati grafici di rilievo, a firma del tecnico abilitato, redatti in dettaglio secondo le vigenti norme in materia di lavori pubblici;

Tutte le spese di collaudo comprese quelle derivanti dalla eventuale nomina di liberi professionisti sono a carico della Ditta Lottizzante.

In caso di disaccordo sulla risultanza del collaudo la controversia sarà deferita al Tribunale di Padova.

La ditta Lottizzante si impegna, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare tutte le imperfezioni, e/o a completare le opere secondo le risultanze del collaudo entro il termine di 60 giorni dal collaudo stesso.

Scaduto tale termine, ed in casi di persistente inadempienza della Ditta Lottizzante, il Comune provvede d'Ufficio con spese a carico della Ditta medesima.

#### **Art. 9 - Manutenzione delle Opere**

Durante l'attuazione delle opere previste nel piano di Lottizzazione e di cui agli articoli 4), 5) e 6), e fino alla consegna di cui al successivo art. 13), tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'uso e all'attuazione della lottizzazione sono ad esclusivo carico della Ditta Lottizzante.

Qualora all'atto della consegna le opere non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicheranno le disposizioni di cui al precedente articolo 8).

#### **Art. 10 – Permessi di Costruire o S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire ai sensi art. 23, D.P.R. 380/01**

Il Comune rilascerà il Permesso di Costruire o Scia in alternativa al Permesso di Costruire ai sensi art.23, DPR 380/01 nel singolo lotto nel rispetto della vigente normativa e di quanto previsto nel P.U.A.

L'ultimazione delle opere di urbanizzazione, il relativo collaudo ed il trasferimento delle aree al Comune dovrà comunque avvenire prima della presentazione della SCIA di agibilità relativa al primo fabbricato eventualmente costruito nel piano di lottizzazione, ad eccezione delle opere realizzate in perequazione, che dovranno essere eseguite entro 16 mesi dalla firma della presente convenzione, salvo proroghe motivate da concordarsi tra le parti.

#### **Art. 11 - Entrata in vigore delle Nuove Previsioni Urbanistiche**

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse, salvo il caso in cui i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro 3 anni dalla data di inizio.

#### **Art. 12 - Vigilanza**

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare mediante i propri uffici sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurare la rispondenza al progetto approvato ed alla relazione tecnica parte integrante del piano di lottizzazione.

Qualora siano riscontrate difformità il Comune diffida la Ditta Lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui al precedente articolo 6).

#### **Art. 13 - Consegna delle opere**

La Ditta Lottizzante si impegna a consegnare al Comune, mediante verbale in contraddittorio fra le parti, le aree e le opere realizzate di cui ai precedenti art. 3),4),5),6) entro 30 giorni dalla data di esecutività del provvedimento di approvazione del Collaudo o del Certificato di Regolare Esecuzione con esito favorevole.

**Art. 14 - Trasferimento delle Aree al Comune/costituzione di servitù ad uso pubblico**

La Ditta Lottizzante si impegna a stipulare i relativi atti per la cessione delle aree destinate alla viabilità e per la costituzione del vincolo di uso pubblico delle aree a verde e a parcheggio, entro sei mesi dall'esecutività dell'atto di approvazione del Collaudo o del Certificato di Regolare Esecuzione con esito favorevole.

Tutti gli oneri di manutenzione delle opere ed aree oggetto di vincolo di servitù ad uso pubblico a favore del Comune di Cittadella sono poste ad esclusivo carico della Ditta Lottizzante o aventi Titolo per i quali la medesima si impegna alla stipula e trascrizione di apposito atto.

Per tali aree l'onere per la fornitura della energia elettrica per l'illuminazione pubblica rimane a carico del lottizzante o suoi aventi titolo.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere l'esecuzione immediata delle manutenzioni nel caso di non effettuazione, con applicazione delle eventuali procedure di esecuzione coatta.

**Art. 15 - Trasferimento a terzi degli Oneri di Urbanizzazione**

La Ditta Lottizzante si impegna a non trasferire a terzi, previo il consenso del Comune, gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione dichiarandosi fin d'ora quale unica responsabile per l'adempimento in termini e per la sua buona esecuzione delle opere.

**Art. 16) Garanzia**

La Ditta Attuatrice ha costituito a completa garanzia della corretta e regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, polizza fidejussoria n..... del ..... emessa dalla ....., filiale ..... per l'importo complessivo di € 954.599,87, pari al 110% dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria, di cui al presente P.U.A. n. ....

Tale garanzia sarà vincolata sino all'approvazione del Collaudo/Certificato

di regolare esecuzione con esito favorevole da parte del Comune di Cittadella.

Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte la Ditta Attuatrice autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

#### **Art. 17 – Perequazione urbanistica**

Contestualmente al ritiro del Permesso di Costruire o alla presentazione della S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire ai sensi art. 23, D.P.R. 380/01 i proprietari devono corrispondere le seguenti somme a titolo di perequazione urbanistica: la perequazione è determinata nella somma di €. 141.557,25. Tale importo è stato calcolato secondo quanto previsto nella Tabella A allegata all'Accordo Pubblico Privato e approvato con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 29.05.2018, esecutiva.

Si conviene sin d'ora che la Ditta Lottizzante, in accordo con l'Amministrazione Comunale, in alternativa al versamento monetario della somma pari a 141.557,25, si obbliga alla realizzazione di opere pubbliche di pari valore al netto di IVA e spese tecniche e precisamente alla esecuzione della pista ciclo- pedonale su Via Europa – Via Casaretta, come meglio evidenziato nelle Tavole 11-12 e 13 allegate al P.U.A. Tali opere sono garantite dalla fidejussione in essere, depositata agli atti della Amministrazione Comunale rilasciata da ..... in data .....

#### **Art. 18 – Modalità di appalto delle opere di urbanizzazione**

La Ditta Lottizzante in qualità privato titolare dell'intervento edilizio potrà eseguire direttamente le opere di urbanizzazione entro ambito e le opere extra ambito funzionali allo stesso (art. 16, comma 2 bis D.P.R. n. 380/2001). Per le rimanenti opere trova applicazione la procedura prevista

dal Codice dei contratti (art. 36, comma 3 D.Lgs. n. 50/2016) per le gare pubbliche “sotto soglia”.

#### **Art. 19 - Regime fiscale**

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per l’atto di trasferimento delle aree sono a carico della Ditta Lottizzante con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

#### **Art. 20 - Rinuncia all’ipoteca legale**

Gli obblighi e vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano, oltre alla Ditta, anche i successori ed aventi causa nella proprietà degli immobili e pertanto saranno trascritti nei Registri Immobiliari.

La Ditta Lottizzante autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all’ipoteca legale e con esonero del competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

#### **Art. 21 - Durata della convenzione**

La presente convenzione urbanistica ha la durata di validità di anni dieci.

#### **Art. 22 – Disposizioni finali**

In caso di disaccordo su quanto contenuto nella presente convenzione, la controversia sarà deferita al Tribunale di Padova.

Le parti, ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, prestano espresso consenso al trattamento dei propri dati in relazione agli adempimenti relativi al presente atto, nonché alla comunicazione dei dati medesimi nei casi e con le modalità previste dalla legge e dalla funzione notarile.

E richiesto, io Segretario Generale, ho ricevuto quest’atto del quale ho dato lettura ai predetti comparsi che lo hanno dichiarato conforme alle loro volontà e, qui con me da ultimo, in segno di accettazione, lo sottoscrivono a margine di ogni facciata ed in calce all’ultima.

Consta il presente atto di n. .... facciate in parte dattiloscritte con

sistemi elettronici da persona di mia fiducia e parte di mio pugno e per  
intere n. .... facciate e fin qui della ....., escluse le  
firme.