



STUDIO ASSOCIATO

Giorgio Antonello / Architetto - Claudio Zanetti / Ingegnere

COMUNE DI CITTADELLA

PROVINCIA DI PADOVA

**PROGETTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE
ZONA C3/20 "ZANON - VIA BATTISTEI"**

**DITTA: ZANON MASSIMILIANO
ZANON FRANCESCA**

SCHEMA DI CONVENZIONE

ALLEGATO 6

Il tecnico: Dott. Ing. Claudio Zanetti



Cittadella, lì 13 / 11 / 2025.

* All.06_Schema_Convenzione_PUA_Zanon novembre-2025.doc*

Rep. n.

Racc. n.

Prot. n.

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI CITTADELLA
(Provincia di Padova)

L'anno **duemilaventicinque**, addì del mese di
....., in Cittadella, presso la sede municipale, Dinanzi a me,
....., 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**";

- **ZANON MASSIMILIANO**, nato a Cittadella (PD) il **14 aprile 1986** e
residente a Cittadella (PD) in Via San Bernardo n. 134, codice fiscale
ZNN MSM 86D14 C743I.

Ai sensi del vigente diritto di famiglia, il sig. Zanon Massimiliano dichiara
di essere celibe.

- **ZANON FRANCESCA**, nata a Cittadella (PD) il **20 gennaio 1989** e
residente a Cittadella (PD) in Via San Bernardo n. 134, codice fiscale
ZNN FNC 89A60 C743T.

Premesso che:

- I sig.ri Zanon Massimiliano e Zanon Francesca, di seguito indicati quale
Ditta Lottizzante, sono comproprietari di un terreno situato in Comune di

Cittadella, Via San Bernardo, angolo con Via Battistei, catastalmente censito:

Comune di Cittadella, Catasto Terreni, Foglio 12, Mappali n. 831 di mq. 1.731, con sovrastante fabbricato e relativa pertinenza, e mappale 1.361 di mq. 1.128, di proprietà del sig. Zanon Massimiliano per la quota di 500/1000, e della sig.ra Zanon Francesca per la quota di 500/1000.

- La Ditta Lottizzante ha presentato al Comune di Cittadella, in data, con prot. n. (PUA), un progetto di Piano Urbanistico Attuativo
- 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, Notaio, 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 inquadramento generale;
- Tav. 2 - Stati di fatto, progetto e confronto: individuazione comparto ed aree a standard;
- Tav. 3 - Reti tecnologiche: stati di fatto e progetto;
- Tav. 4 - Stato di progetto: particolari sistemazione esterna e viabilità;
- Tav. 5 - Stati di fatto, progetto e confronto: sezione tipo A-A e tipo C-C;

- Tav. 5 bis - Stati di fatto, progetto e confronto: sezione tipo B-B;
- Tav. 6 - Documentazione fotografica dello stato di fatto;
- Tav. 7 - Planivolumetrico fabbricato lotto "A" e lotto "B", stato di progetto;
- Tav. 8 - Stati di fatto e progetto: verifica invarianza idraulica e verifica permeabilità superficiale;
- Tav. 9 - Stato di progetto: verifica conformità alla L.13/89 e al D.G.R.V. 1428/2011 + Dichiarazione conformità e relazione;
- All. 1 - Relazione, dimensionamento del P.U.A. e descrizione opere di urbanizzazione;
- All. 2 - Prontuario della mitigazione ambientale;
- All. 3 - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;
- All. 4 - Norme tecniche di attuazione;
- All. 5 - Valutazione di compatibilità idraulica + All. 5 Integrazione;
- All. 6 - Schema di convenzione e/o atto d'obbligo;
- All. 7 - Relazione geologica e geotecnica;
- All. 8 - Attestazione esistenza studi sismici (microzonazione);
- All. 9 – Valutazione incidenza ambientale (modulo P/P/P/I/A);

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 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 212,42 mq. Le aree suddette, come parti si danno reciprocamente atto, sono evidenziate nella planimetria allegata alla presente.

Art. 4 - Esecuzione delle Opere di Urbanizzazione Primaria

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

- rete Telecom;
- rete Enel;
- rete acquedotto;
- fognatura nera;
- fognatura bianca;
- illuminazione pubblica;
- viabilità;
- 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 i lotti 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;
- fognatura per uso pubblico (estensione rete) e per uso privato (allacciamento)
- energia elettrica per uso privato;
- telefono.

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

La Ditta Lottizzante si impegna ad iniziare le opere di cui ai precedenti artt. 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

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

Primaria: importo desunto dal computo metrico estimativo allegato al P.U.A. pari a 47.681,15 euro, compreso l'I.V.A. di legge.

Poiché l'importo delle opere di urbanizzazione pari a €. 47.681,15 è superiore alla somma dell'importo presuntivo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria, nulla sarà dovuto da parte dei lottizzanti all'amministrazione comunale quali oneri di urbanizzazione primaria, salvo eventuale conguaglio qualora dovuto. In sede di rilascio del titolo abilitativo a edificare, dovrà essere versato il contributo per il costo di costruzione e per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

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 artt. 4), 5) e 6) non prima di 10 giorni dalla data di ultimazione dei lavori e non oltre 30 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 siano 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 20 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 artt. 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, DPR 380/01

Il Comune rilascerà il Permesso di Costruire o S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire ai sensi art. 23 D.P.R. 380/01, nel singolo lotto nel rispetto della vigente normativa e di quanto previsto nel P.U.A. e comunque dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione previste nel P.U.A.

All'interno del perimetro del P.U.A. sono esistenti due fabbricati, uno ad uso residenziale e rurale ed una pertinenza ad uso rurale.

Il Piano, nella tavola di progetto Tav. 7, prevede la loro demolizione nell'arco della durata della presente Convenzione (10 anni), con la priorità

per la pertinenza agricola che verrà demolita entro sei mesi dal ritiro del Permesso di Costruire del fabbricato di progetto sul lotto "B".

Il fabbricato residenziale esistente sul lotto "A" verrà demolito nell'arco temporale della validità della presente Convenzione e, in quanto attualmente occupato dai comproprietari e dalle loro famiglie, non appena le stesse si trasferiranno l'una sul fabbricato previsto nel lotto "B" e l'altra per la demolizione e costruzione del fabbricato sul lotto "A".

Nel rispetto delle prescrizioni generali, di cui al precedente art. 1, l'edificazione dovrà tenere conto delle indicazioni planivolumetriche rappresentate nella tavola di progetto Tav. 7 come base dei criteri di progettazione.

L'edificazione dovrà essere contenuta entro le linee di massimo ingombro indicate nel planivolumetrico della Tav. 7 e la tipologia edilizia prevista è di fabbricati isolati o aggregati.

Per i tipi edilizi, la volumetria massima è fissata nella Tav. 2 e dal planivolumetrico della Tav. 7. Gli elementi edilizi aggettanti che sporgono dalle facciate quali pensiline, poggiori, cornici etc., sono disciplinati dalla normativa del P.I. vigente - Regolamento Edilizio.

L'ultimazione delle opere di urbanizzazione, il relativo collaudo ed il trasferimento delle aree al Comune dovrà comunque avvenire prima della richiesta di abitabilità relativa al primo fabbricato eventualmente costruito nel piano di lottizzazione.

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 artt. 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

La Ditta Lottizzante si impegna a stipulare il relativo atto per la costituzione del vincolo di uso pubblico delle aree 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 trasferimento al Comune 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.

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.

Si dà atto, nella presente convenzione, che quanto previsto nel repertorio

normativo allegato al P.I. vigente, e precisamente l'obbligo della cessione area viabilità comunale ad ovest è già stato ottemperato con decreto del 24/08/2022 Rep. 862 e provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune del mappale 1365 al foglio 12, di mq 281, trascritto a Bassano del Grappa il 21/10/2022 n. 76887.1 del 2022.

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 €. 47.681,15, 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 SCIA in alternativa al Permesso di Costruire ai sensi art.23 del DPR

380/01, i proprietari devono corrispondere le seguenti somme a titolo di perequazione urbanistica: la perequazione è determinata nella somma di €. 61.424,70 (= 2.047,49 mc. x 30 €/mc.), con eventuale riduzione nel caso di prima casa, se prevista, e vigente al momento dell'istanza di Permesso di Costruire o di S.C.I.A., qualora sussistano i requisiti previsti e definiti dagli artt. 24 bis e 83 comma 6 delle vigenti Norme Tecniche Operative di Piano degli Interventi. Tale importo è stato calcolato secondo quanto previsto nella deliberazione di Giunta Comunale n. 172/2016, esecutiva che fissa la perequazione a 30,00 Euro/mc. per il capoluogo ed immediata periferia.

Si conviene sin d'ora che l'Amministrazione Comunale, in accordo con la Ditta lottizzante, può optare entro il termine di cui al primo comma dell'art. 6, in alternativa al versamento monetario, alla realizzazione di opere pubbliche di pari valore complessivo.

Art. 18 – Modalità di pagamento monetizzazione standard primari mancanti

La Ditta Lottizzante ha richiesto la monetizzazione degli standard primari mancanti, pari a mq. 30,94 di parcheggi e pari a mq. 25,96 di verde, per un totale di mq. 56,90. La monetizzazione è pari a (mq. 56,90x196,42 €/mq) €. 11.176,29 e tale importo viene versato alla sottoscrizione della presente convenzione.

Art. 19 – Modalità di appalto delle opere di urbanizzazione

La Ditta Lottizzante, in qualità di 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 per le gare pubbliche "sotto soglia".

Art. 20 - 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. 21 - 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. 22 - Durata della convenzione

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

Art. 23 – 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 Notaio, 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.

* All.06_Schema_Convenzione_PUA_Zanon novembre-2025.doc*