ADOTTATO CON D.C.C. N. 20 IN DATA 25.06.2025

CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____

In _____ nel mio studio sito in Via _____ n°_____

Avanti a me dottor _____, Notaio in _____, iscritto nel Collegio Notarile del Distretto _____,

sono presenti

- **Signor NARDELLO FABIO**, nato a Cittadella (PD) il 30.05.1971, residente a Cittadella in Via Borgo Vicenza civ. 2 int. 2, c.f. NRDFBA71E30C743G; amministratore unico della società FK immobiliare s.r.l. con sede a Cittadella (PD) in Via Borgo Padova n° 152 codice fiscale 03463440283, iscritta al registro 312860,
- **Comune di Cittadella** con sede in Cittadella, Palazzo, codice fiscale , rappresentato da:

  _____, domiciliato per la carica presso il comune, che dichiara di agire nell'atto presente in nome, per conto ed in rappresentanza del Comune di Cittadella, a quanto infra debitamente autorizzato in forza del Decreto n. _____ del _____ prot. n. _____ del Sindaco del Comune di Cittadella e della deliberazione del Consiglio Comune n° _____ del _____, esecutiva. Detti comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, previa rinuncia, d'accordo tra loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni,

premesso:

- Che con prot. 26459/2023 il legale rappresentante della ditta C.G.N. s.r.l. con sede a Cittadella (PD) in Via Borgo Padova n° 156 ha presentato domanda di approvazione del piano di recupero del comparto 3 dell'area ex officine Facco ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11 del 2004 che interessa l'area distinta in N.C.T. al foglio 32 mappale 2056 e N.C.E.U. al foglio 32 mappale 2056 sub. 47,80,81,82;

Comune di Cittadella - Prot. n. 17682 del 08/05/2025

- che a seguito di ridistribuzione aziendale per effetto del rogito rep. 15992 in data 18.09.2024 del Notaio TRENTIN Diego di Vicenza, il comparto 3 identificato catastalmente in n.c.t. foglio 32 mappale 2056 e n.c.e.u. al foglio 32 mappale 2056 sub. 47,80,81,82 è stato assegnato alla FK immobiliare srl,
- che il suddetto progetto ha ottenuto in data 27.04.2023 verbale n° 4 parere sospensivo da parte della commissione edilizia comunale,
- che in data il progetto del piano di lottizzazione nelle tavole dalla 1 alla 24 è stato aggiornato e trasmesso al protocollo del Comune di Cittadella, includendo nei grafici tutte le prescrizioni della commissione edilizia comunale,
- che in data con verbale n° il suddetto progetto ha ottenuto il parere positivo da parte della commissione edilizia comunale,
- che con provvedimento n°_____ del _____, esecutivo, la Giunta Comunale di Cittadella deliberava l'approvazione del " piano urbanistico attuativo del comparto 3 relativo all'area ex officine Facco, autorizzando la stipula della relativa convenzione in conformità allo schema depositato agli atti al prot. _____;

tutto ciò premesso

tra il Comune di Cittadella, come sopra rappresentato, e il Signor NARDELLO FABIO, si conviene e si stipula la seguente convenzione per l'attuazione del " piano urbanistico attuativo del comparto 3 relativo all'area ex officine Facco " precisando che tutte le premesse di cui sopra, costituiscono parte integrante e sostanziale della convenzione di cui appresso.

ART. 1 – INDIVIDUAZIONE DELLA DITTA LOTTIZZANTE.

La ditta lottizzante, obbligata in solido nei confronti del Comune di Cittadella, è individuata nella ditta FK immobiliare srl con sede a Cittadella in Via Borgo Padova n° 156, codice fiscale 03463440283, iscritta al registro 312860, il quale amministratore unico e legale rappresentante è il Signor NARDELLO FABIO nato a Cittadella il

Comune di Cittadella - Prot. n. 17682 del 08/05/2025

30.11.1971 e residente a Cittadella in Via Borgo Vicenza n° 2 int. 2 c.f. = NRDFBA71E30C743G;

ART. 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO.

La ditta lottizzante presta al Comune di Cittadella la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili sopra descritti. La ditta lottizzante si impegna a dare esecuzione al piano di lottizzazione di cui alla domanda in premessa in un unico stralcio.

ART. 3 – CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA .

La ditta lottizzante si impegna a cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Cittadella le aree pubbliche previste nei progetti di urbanizzazione così destinate:

- superficie a verde di lottizzazione mq. 636,11 + mq. 116,18 = mq. 752,29 circa;
- superficie a parcheggio di lottizzazione mq. 506,67 circa;
- superficie a marciapiede mq. 351,50 circa,
- superficie a viabilità di lottizzazione mq. 526,16 circa,
- superficie libera antistante ai passi carrai mq. 41,42 circa,
- superficie cabina elettrica da vincolare a favore di e-distrubuzione mq. 33,30 circa,

Le aree suddette sono evidenziate nelle planimetrie già in atti del Comune (tav. n. 14) e saranno comunque meglio precisate in sede di frazionamento catastale che sarà approvato dall'Agenzia delle Entrate di Padova Territorio.

ART. 4 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

La ditta lottizzante si impegna a realizzare, a totale propria cura e spese, e secondo le indicazioni e sotto il controllo del collaudatore, le seguenti opere di urbanizzazione, relative alle aree di cui al precedente art. 3, in conformità al progetto esecutivo, alle prescrizione degli enti erogatori dei servizi, e precisamente:

- strade;

Comune di Cittadella - Prot. n. 17682 del 08/05/2025

- marciapiede;
- pista ciclabile;
- spazi di sosta e parcheggio;
- verde arredato;
- fognature per acque usate;
- rete di smaltimento acque meteoriche;
- segnaletica stradale (orizzontale e verticale);
- rete approvvigionamento idrico;
- rete distribuzione energia elettrica;
- rete distribuzione del telefono;
- rete distribuzione del gas;
- rete illuminazione pubblica.

La ditta lottizzante si assume inoltre l'onere per l'allacciamento ai pubblici servizi, in conformità al progetto. L'impianto di pubblica illuminazione dovrà essere consegnato oltre che funzionante anche allacciato alla rete pubblica.

Il rilascio del permesso di costruire o scia alternativa al p.c. per le opere di urbanizzazione è subordinato alla stipula della presente convenzione, nonché alla prestazione delle relative garanzie di cui al successivo art. 14.

ART. 5 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E CESSIONE DELLE AREE E

In sede di rilascio dei singoli permessi edilizi relativi agli edifici da realizzare nella lottizzazione verrà quantificato l'importo relativo al contributo per oneri di urbanizzazione secondaria e per il contributo sul costo di costruzione che verranno corrisposti regolarmente in tale sede.

ART. 6– TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Comune di Cittadella - Prot. n. 17682 del 08/05/2025

La ditta lottizzante si impegna ad iniziare le opere di cui ai precedenti artt. 3, 4, 5 e 6 entro dodici mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire e ad ultimarle entro tre anni dalla data di inizio lavori.

Il Comune di Cittadella, si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione e al completamento delle opere, in sostituzione della ditta lottizzante, qualora ne ricorrono le condizioni, e a spese della medesima utilizzando la cauzione di cui al successivo art. 14. A tale scopo la ditta lottizzante autorizza il Comune di Cittadella a prendere possesso dei terreni necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con rinuncia espressa di ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale, indennizzi e risarcimenti di sorta, anche dipendenti dalla liberazione delle aree stesse dal cantiere eventualmente in essere.

ART.7 – PERMESSI DI COSTRUIRE

Il Comune di Cittadella rilascerà i singoli permessi di costruire nel rispetto della vigente normativa urbanistica, di quanto previsto nel P.I. e nel piano Piano urbanistico attuativo di lottizzazione oggetto della presente convenzione.

I singoli permessi edilizi potranno essere rilasciati ad avvenuto ed effettivo inizio dei lavori di urbanizzazione e previo parere favorevole del Collaudatore.

La ditta lottizzante, o aventi causa, resta obbligata a non presentare domande di rilascio del certificato di agibilità, prima del collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione di cui agli articoli precedenti.

Detta clausola dovrà essere esplicitamente riportata negli eventuali atti di trasferimento dei lotti e/o delle unità immobiliari erette sui lotti medesimi.

ART. 8 – EFFICACIA DEL PIANO ATTUATIVO.

Fermo restando i tempi di attuazione previsti dall'art. 6 precedente, il piano ha efficacia per dieci anni, a partire alla data di approvazione avvenuta con della Delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____ rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto

Comune di Cittadella - Prot. n. 17682 del 08/05/2025

l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici gli allineamenti e le prescrizioni anche volumetriche stabilite dal piano stesso. La disciplina urbanistica recata dallo strumento attuativo convenzionato resterà comunque in vigore fino a un eventuale variazione della stessa a mezzo di strumento attuativo di variante.

ART.9 – VERSAMENTO DELLE QUOTE PEREQUATIVE

L'importo perequativo è suddiviso in due capitoli e precisamente:

- Volume interrato pari a mc. 9668,93 da perequare nella misura di euro 15/mc. Le quote perequative saranno versate al Comune di Cittadella ad approvazione dei progetti dei singoli edifici da erigere nei lotti 1,2,3,4,5 e determinate sulla scorta dell'effettivo volume interrato emergente dal progetto edilizio. Il volume sarà determinato partendo dalla quota del pavimento calpestabile dell'interrato fino al livello della quota 0,00 corrispondente alla quota del marciapiede di lottizzazione.

ART- 10 - MANUTENZIONE DELLE OPERE.

Durante l'attuazione delle opere di urbanizzazione previste nel piano di lottizzazione e fino alla consegna di cui al successivo art. 13, tutti gli oneri di gestione, manutenzione e sorveglianza ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione e uso delle opere medesime sono a totale carico della "ditta lottizzante".

Qualora all'atto della consegna, le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicheranno le disposizioni di cui all'art. 6.

ART. 11 – VIGILANZA.

Il comune si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per verificare la rispondenza al progetto approvato e convenzionato.

Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffiderà la ditta lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui ai precedenti articoli.

ART. 12 – TRASFERIMENTO DEFINITIVO.

Comune di Cittadella - Prot. n. 17682 del 08/05/2025

La ditta lottizzante si obbliga a trasferire le aree e opere pubbliche di cui ai precedenti articoli, al Comune non oltre sei mesi dal collaudo favorevole. A tal fine la ditta lottizzante fornirà i seguenti documenti:

- tipi di frazionamento;
- disegni esecutivi quotati di tutti i sottoservizi realizzati, nonché delle opere urbanizzate eseguite, debitamente firmati dalla ditta lottizzante e dal direttore dei lavori.
- Dichiarazioni di conformità e/o collaudi degli impianti tecnologici realizzati e dei materiali utilizzati.

ART. 13 – TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.

La ditta lottizzante si impegna a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune, gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, dichiarandosi fin d'ora unica responsabile per l'adempimento e per la buona esecuzione di tutte le opere. Il trasferimento a terzi è comunque subordinato alla presentazione ed accettazione da parte del Comune di Cittadella della cauzione di cui al successivo articolo 15, intestata al nuovo soggetto lottizzante il quale dovrà rilasciare apposita dichiarazione scritta di accettazione senza riserva degli impegni ed obblighi tutti previsti dalla presente convenzione.

ART. 14 – CAUZIONE.

A garanzia del corretto e puntuale adempimento degli impegni assunti con la presente convenzione, la ditta lottizzante costituisce cauzione direttamente escutibile mediante garanzia fidejussoria, come da polizza _____ acquisita agli atti del Comune in data _____ al _____ di protocollo generale, fino all'ammontare di € 368.156,85 (334.688,04+IVA 10%) pari agli oneri presunti delle opere di urbanizzazione di cui agli artt. 3,4,5,6 precedenti.

Comune di Cittadella - Prot. n. 17682 del 08/05/2025

Detta cauzione potrà essere progressivamente ridotta su istanza della ditta lottizzante ad avvenuto avanzamento dell'esecuzione delle opere garantite, previo parere favorevole del collaudatore in corso d'opera, fino alla concorrenza massima dell'importo dell'80% della cauzione stessa.

Il restante 20% della Cauzione sarà svincolato non oltre 12 mesi dalla data di emissione del certificato di collaudo, in assenza di difetti e/o vizi di costruzione nel frattempo emersi e/o accertati.

In caso di inadempimento, la ditta lottizzante autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa di ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero di ogni responsabilità a qualche titolo per prelievi che il Comune dovrà fare.

ART. 16 – COLLAUDO.

L'Amministrazione Comunale nominerà un organo di collaudo esterno per la verifica e collaudo in corso d'opera dei lavori, per accertare la corrispondenza a quanto previsto nel progetto del piano di lottizzazione di cui trattasi.

Le spese di collaudo saranno tutte a carico della ditta Lottizzante Il Comune sottopone a collaudo finale tutte le opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione, in genere non prima di sessanta giorni dalla ultimazione dei lavori e non oltre 180 giorni dalla data medesima. Lo svincolo totale della cauzione di cui all'art. 15 precedente, è subordinata al parere favorevole del collaudatore.

In caso di disaccordo sulle risultanze di collaudo, la controversia sarà deferita all' A.G. competente – foro di Padova - viene escluso in ogni caso il ricorso all'arbitrato.

La ditta lottizzante resta obbligata a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere secondo le risultanze del collaudo, e secondo le indicazioni del collaudatore, entro il termine stabilito dal Comune.

Comune di Cittadella - Prot. n. 17682 del 08/05/2025

Scaduto tale termine, il Comune può provvedere d'ufficio, con spese a carico della ditta medesima, utilizzando la cauzione di cui all'art. 15 precedente.

Ai fini del collaudo e sua approvazione, la "ditta lottizzante" dovrà produrre, anche in corsa d'opera, in duplice copia i disegni esecutivi quotati di tutte le opere di urbanizzazione realizzate, impianti sotterranei compresi, sottoscritti dalla stessa, dall'impresa esecutrice nonché dal Direttore dei Lavori ed i certificati dei materiali utilizzati.

ART. 17 – ONERI E REGIME FISCALE.

Tutti gli oneri, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, inclusi quelli per il trasferimento definitivo delle opere pubbliche, sono a carico della ditta lottizzante con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della Legge 28.06.1943 n. 666.

ART. 18 – RINUNZIA DELL'IPOTECA LEGALE.

La ditta lottizzante autorizza la trascrizione del presente atto nei registri Immobiliari con piena rinunzia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 19 – MODALITA' DI APPALTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto Attuatore 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 DPR n. 380/2001). Per le rimanenti opere trova applicazione la procedura prevista dal Codice dei contratti per le gare pubbliche "sotto soglia".

ART. 20 – ENTRATA IN VIGORE DELLA PRESENTE CONVENZIONE.

La presente convenzione ha efficacia da oggi ed ha validità di anni dieci a partire dalla data di approvazione del PUA da parte del Comune di Cittadella.

Comune di Cittadella - Prot. n. 17682 del 08/05/2025

Di questo atto, scritto con sistema elettronico e completato a penna da persona di mia fiducia, ho dato lettura ai costituiti che lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio nei modi di legge.

Comune di Cittadella - Prot. n. 17682 del 08/05/2025