

Rep. n.

Racc. n.

Prot. n.

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI CITTADELLA
(Provincia di Padova)

**PROGETTO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PARTE DEL
COMPARTO EDILIZIO N. C3/033 VIA CA' OVADRO – PUA N. 03/2025**

L'anno **duemilaventisei**, addìdel mese di

In Carmignano di Brenta e nel mio studio.

Innanzi a me dott. Michele Maffei notaio iscritto al Ruolo del Distretto di Padova e
residente in Carmignano di Brenta con studio ivi alla Piazza del Popolo n. 11/2

SI COSTITUISCONO

- NICHELE EMANUELE, nato a Cittadella (PD) il 29 settembre 1973, domiciliato
per la carica presso la sede Municipale del Comune di Cittadella, il quale agisce nella
sua qualità di Dirigente del 3[^] Settore - Uffici Tecnici, tale nominato con Decreto del
Sindaco n. 37/2020 in data 28 dicembre 2020 e quindi quale legale rappresentante del:
"COMUNE DI CITTADELLA", con sede in Cittadella (PD), Via Indipendenza n. 41,
codice fiscale "81000370288" e Partita Iva "00731540282",
di seguito per brevità denominato "Comune";

TOMASIN SONIA, nata a Padova il 16/09/1963 C.F. TMS SNO 63P56 G224X,
residente a Cittadella in Via Ca' Ovadro n. 30, di seguito per brevità denominato
anche "ditta lottizzante" o "trasferente", dichiara di essere coniugata in regime di
separazione dei beni ma che gli immobili interessati dal presente atto sono di sua
esclusiva proprietà, lotto sito nel Comune di Cittadella in Via Ca' Ovadro, censito al
N.C.T. Fog. 13 mapp. n. 679 – 681 – 897 (lotto 1 di 881 mq) e n. 895 – 896 (lotto 2
di 881 mq) per un totale di 1.762,00 mq, aventi ciascuno una superficie di 732 mq
cadauno ricadenti in zona C3.

premessi che:

- l'articolo 19 della Legge Regionale n. 11/2004 ed articolo 14 delle N.T.O. prevedono tra gli elaborati propri dei piani urbanistici attuativi l'atto di convenzione che codifica diritti e doveri tra le parti;
- la Ditta ha presentato istanza al Comune di Cittadella in data _____, e successive integrazioni e modifiche, per ottenere l'approvazione di un Piano urbanistico attuativo inerente l'area in proprietà, così catastalmente identificata:

COMUNE DI CITTADELLA - N.C.T – Fg. 13

- mapp. 679 di mq. 66;
- mapp. 681 di mq. 654;
- mapp. 897 di mq. 161;
- mapp. 895 di mq. 322;
- mapp. 896 di mq. 559;

per complessivi mq 1762 di cui mq 1464 ricadenti in ZTO C3/033 interessati dal PUA;

- i frazionamenti dei mappali sopra richiamati sono stati approvati dall'Agenzia del Territorio – ora Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio in data 27/05/2024 prot. n. PD0117541
- Il Comune ha approvato in via definitiva il PUA 03/2025 - Comparto ZTO C3/033 con deliberazioni di Giunta Comunale n. _____ del _____
- Il Piano Urbanistico attuativo consta dei seguenti elaborati depositati in atti presso l'Ufficio Tecnico settore Edilizia Privata, pratica SUAP/SUE N. TMSSNO63P56G224X-12062024-1605 – P.E. SU2500890:

	Prot. Suap	Prot. Comune
Relazione descrittiva		
Norme tecniche di attuazione		
Tav. 1 - Planimetria _Dati tecnici		
Tav. 2 - Planimetria _Reti		

Prontuario mitigazione ambientale		
Relazione idrogeologica e VCI		
Relazione geologica-microzonazione sismica		
Valutazione incidenza ambientale (m_P/P/P/I/A)		
Computo metrico estimativo		
Schema di convenzione		

Tutto ciò premesso

e ritenuto 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 degli interventi

La Ditta attuatrice, che presenta al Comune di Cittadella la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili sopra descritti, si obbliga a realizzare, sugli immobili indicati in premessa, un intervento avente le caratteristiche riportate negli elaborati grafici progettuali allegati al Piano Urbanistico Attuativo approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. del _____, costituente parte integrante del presente atto ancorchè non materialmente allegato, 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- Standard ed oneri di urbanizzazione

La Ditta provvederà in luogo del reperimento degli standards primari complessivamente pari a mq. 115 (77,00 mq parcheggio + 38,00 mq area di manovra) ed alla monetizzazione di mq 35,00 x 198,38 € = 6.943,30 €.

Complessivamente verranno vincolati ad uso pubblico

77 mq parcheggio;

55,00 mq area di manovra;

Mentre 78,00 mq verranno ceduti al Comune per ampliamento sede stradale;

Ai fini fiscali il valore della presente convenzione è pari complessivamente ad € 33.346,51 (importo stima lavori).

Mentre per quanto concerne oneri secondari e costo di costruzione verranno applicati i valori tabellari, ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 380/2001, in sede di rilascio del Permesso a costruire del progetto attuativo.

Art. 3 - Allacciamenti ai pubblici servizi

La Ditta provvederà a proprie spese, seguendo le direttive che verranno impartite dagli Enti gestori ed erogatori dei servizi e dal Comune, ad allacciare tutte le condutture ed impianti privati alle reti dei pubblici servizi.

Art. 4 – Entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche

L'entrata in vigore di nuove precisazioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse salvo quanto previsto dall'art. 15 del DPR 380/2001.

Art. 5 – Tempi di esecuzione

La Ditta si obbliga a presentare richiesta del Permesso a costruire per la realizzazione dei lavori previsti entro un anno dalla firma della presente convenzione e ad ultimarli entro i termini previsti dal Permesso stesso.

Il Comune per razionali motivazioni di forza maggiore può concedere eventuale proroga ai termini indicati.

Art. 6 – Obblighi

La Ditta si obbliga a dare attuazione alla presente convenzione entro i termini di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. del ovvero in anni 10 (dieci) decorrenti dalla data della medesima deliberazione, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004.

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

Art. 7 - Modalità di realizzazione dei lavori.

Ai fini della validità normativa degli elaborati allegati al Piano urbanistico attuativo, si precisa che hanno effetto vincolante solo le prescrizioni planivolumetriche e le destinazioni d'uso, mentre le altre indicazioni progettuali sono modificabili in sede di richiesta del Permesso a costruire anche in base alle richieste degli enti competenti.

Art. 8 – Vincolo ad uso pubblico e cessione area per sede stradale

La Ditta Attuatrice si impegna a vincolare ad uso pubblico a titolo gratuito dalla sottoscrizione del presente atto l'area di complessivi mq. 132,00 (77 mq parcheggio, 55,00 mq area di manovra,) mentre 78,00 mq per ampliamento sede stradale verranno ceduti al Comune di Cittadella, catastalmente individuata come segue:

COMUNE DI CITTADELLA - N.C.T – Sez. U. - Fg. 31

- parte del mapp. 679, 681, 897, 895, 896;

Art. 9 -Trasferimento a terzi degli Oneri di Urbanizzazione

La Ditta Attuatrice 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 della stessa.

Art. 10 -Versamento del contributo perequativo e monetizzazione standard

Il versamento del contributo perequativo non sarà dovuto nel caso della realizzazione della prima casa da parte dei proprietari del fondo, per se o loro parenti fino al 2° grado: in tale caso il PdC deve essere rilasciato al soggetto che realizza la propria prima casa d'abitazione;

Il venire meno anche di una sola delle condizioni di cui sopra comporta la decadenza del beneficio di non-perequazione.

Venga costituito un vincolo di non alienazione per 10 anni dalla data di rilascio dell'agibilità dell'immobile da trascrivere nei Registri Immobiliari. Tale vincolo dovrà essere costituito prima del rilascio del Permesso di Costruire.

La ditta ha presentato in atto della sottoscrizione della presente convenzione ricevuta di pagamento della monetizzazione delle aree a standard non ricavate pari a € 6.943,30.

Art. 11 – Cauzione

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, e per la corretta esecuzione delle opere, la Ditta ha prestato per sé ed eventuali successivi aventi causa adeguata garanzia finanziaria mediante fideiussione bancaria/ polizza fideiussoria, per un importo complessivo di €. 33.346,51 (trentatremilatrecentoquarantasei,51), pari all'importo complessivo delle opere di urbanizzazione, come risultanti dal quadro economico approvato. Con le garanzie prestate in deroga all'art. 1944 secondo comma del C.C., il fideiussore rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale; l'escussione della garanzia avverrà entro 15 giorni a prima richiesta dell'Amministrazione comunale e dopo un semplice avviso alla ditta, senza bisogno di preventivo consenso da parte di quest'ultima che nulla potrà eccepire al fideiussore in merito al pagamento stesso; la validità della garanzia è prevista con automatico rinnovo fino a formale ed espresso svincolo da parte dell'Amministrazione comunale. Detta garanzia sarà svincolata solo dopo l'avvenuta stipula dell'atto di costituzione di uso pubblico sulle aree a ciò preordinate.

Art. 12 - Regime fiscale

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per l'atto di cessione di cui al precedente articolo 9 sono a totale carico della Ditta Attuatrice con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

Art. 13 - Normativa vigente

Per quanto non previsto dalla presente Convenzione sono valide le disposizioni generali della vigente Normativa Nazionale e Regionale.

Art. 14- Rinunzia dell'ipoteca legale

La Ditta Attuatrice autorizza la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari con piena rinunzia alla ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 15 – 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 scritte con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e parte di mio pugno e per intere n. --- (----) facciate e quanto fin qui scritto escluse le firme.