

SCHEMA DI CONVENZIONE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE ZTO C3/107 "Via delle Pezze" – PUA N. 01/2026

Il giorno _____, innanzi a me Notaio

_____ sono presenti i Signori:

- 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, 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";
- SCUDIERO WALTER, nato a Cittadella (PD) il 05 novembre 1984, residente in Cittadella (PD) Via delle Pezze n. 14/A. Codice Fiscale: SCD WTR 84S05 C743W;
- SCUDIERO ATTILIO, nato a San Giorgio in Bosco (PD) il 26 marzo 1946, residente in Cittadella (PD) Via delle Pezze n. 2. Codice Fiscale: SCD TTL 46C26 H897Y;
- REBELLATO PIERINA, nata a Cittadella (PD) il 26 giugno 1947, residente in Cittadella (PD) Via delle Pezze n. 2. Codice Fiscale: RBL PRN 47H66 C743D;

Premesso che:

- ✓ i Signori Scudiero Walter, Scudiero Attilio e Rebellato Pierina (di seguito denominati "ditta lottizzante") risultano proprietari dell'area inserita nella Z.T.O. C3/107 di Via delle Pezze ed individuata catastalmente al N.C.T. dal fg 41 Mappale 682, 683, 684, 685, 686, 706 per una superficie reale complessiva di **1633,20 mq** interessati dal P.U.A.;
- ✓ la ditta lottizzante ha presentato al Comune di Cittadella per l'area succitata istanza di approvazione di Piano Urbanistico Attuativo ai sensi dell'art. 20 della LR 11/2004, tramite portale telematico pratica n. PRATICA N. SCDWTR84S05C743W-09122025-1112 (P.E. SU 2600020) in data 09/01/2026 – prot. N. 5107, acquisita al prot. del Comune n. 815-816-817 del 09/01/2026, con successive integrazioni documentali;
- ✓ il Comune di Cittadella ha approvato lo Strumento Urbanistico Attuativo n. 01/2026 della zona C3/107 con Delibera di Giunta Comunale n° ____ del ____;

Tutto ciò premesso come parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene quanto segue:

Art.1 – Attuazione del Piano

La Ditta Lottizzante presenta al Comune di Cittadella la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e piena disponibilità degli immobili sopra descritti costituenti l'ambito del P.D.L., si impegna a dare esecuzione al Piano di Lottizzazione di cui al P.U.A. in premessa e secondo gli elaborati di progetto approvati con D.G.C. n°_____ del_____. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione la ditta lottizzante presenterà istanza di Permesso di Costruire o Scia art. 23 del DPR 380/2001 entro un anno dalla sottoscrizione della presente convenzione.

Art. 2 – Opere di Urbanizzazione Primaria

La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare a totale sua cura e spesa le seguenti opere di urbanizzazione sulle aree di cui al successivo art.9, secondo i seguenti elaborati di progetto:

	Prot SUAP	Prot Comune
TAV. 1 - PLANIMETRIE GENERALI	178489_05/05/2026	16317_06/05/2026
TAV. 2 - PIANO QUOTATO ALTIMETRICO	178489_05/05/2026	16317_06/05/2026
TAV. 3 - INDIVIDUAZIONE AREE A STANDARD	178489_05/05/2026	16317_06/05/2026
TAV. 4 - PALNIMETRIA E SEZIONE TRASVERSALE	178489_05/05/2026	16317_06/05/2026
TAV. 5 - PLANIVOLUMETRICO - SOTTOSERVIZI	178489_05/05/2026	16317_06/05/2026
COMPUTO METRICO ESTIMATIVO	178489_05/05/2026	16317_06/05/2026
RELAZIONE GEOLOGICA E VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDRAULICA	5107_09/01/2026	817_09/01/2026
MITIGAZIONE AMBIENTALE	5107_09/01/2026	815_09/01/2026

Art.3 – Allacciamento ai Pubblici Servizi

La Ditta Attuatrice si impegna ad assumere a proprio carico l'onere di tutte le opere necessarie per allacciare il lotto residenziale del P.D.L., ai Pubblici Servizi già esistenti ai limiti della proprietà privata in conformità al progetto citato e secondo le prescrizioni impartite dagli enti erogatori dei servizi e gestori delle infrastrutture a rete.

Art.4 – Tempi di esecuzione delle opere

La Ditta Attuatrice si impegna ad iniziare le opere di cui alla presente convenzione ed indicate all'art.2, entro 12 mesi dalla data di rilascio del/i permesso/i edilizio/i 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.

I tempi e le modalità di esecuzione delle singole categorie di lavori relativi alle suddette opere di urbanizzazione dovranno essere resi noti mediante la presentazione di un programma dei lavori da consegnare all'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici del Comune per le opportune verifiche, contestualmente alla firma del verbale di inizio 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 Comune può revocare il permesso edilizio relativo alla lottizzazione.

Art.5 – Oneri di Urbanizzazione Primaria

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art.2, da realizzare all'interno dell'ambito di P.D.L. risulta pari a **€ 20.466,58** desunto dal Progetto Preliminare allegato al P.U.A.

In sede di rilascio dei 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. Relativamente alle opere di urbanizzazione primaria, in sede di rilascio del Permesso di Costruire verrà quantificato l'importo esatto. Nel caso in cui gli oneri di urbanizzazione primaria siano maggiori dell'importo di **€ 20.466,58** la ditta procederà al conguaglio del dovuto. Lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria verrà suddiviso per nella misura di 10.233,29 per ciascun lotto identificato nel PUA.

Art.6 – Certificato di regolare esecuzione dei lavori

Il Comune, su richiesta della Ditta Lottizzante, sottoporrà a collaudo tutte le opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, non prima di 30 giorni dalla data di ultimazione dei lavori e non oltre 120 giorni dalla medesima.

Per tale certificazione il Comune si avvale del Responsabile Capo Ufficio Tecnico del Comune di Cittadella - Prot. n. 24835 del 10/07/2026

Comune o di liberi professionisti con idonea capacità professionale.

Prima della certificazione di regolare esecuzione la Ditta Lottizzante dovrà fornire la seguente documentazione:

1. - Copia del tipo di frazionamento, approvato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova, in cui siano individuate le aree da cedere e/o da vincolare ad uso pubblico.
2. - Atti tecnico-amministrativi concernenti la contabilità definitiva le opere eseguite. Tutte le spese di collaudo comprese quelle derivanti dalla eventuale nomina di tecnici liberi professionisti sono a carico della Ditta attuatrice.

La Ditta Attuatrice si impegna a provvedere, 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 stabilito dal Comune.

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

Art.7 – Manutenzione delle Opere

Durante l'attuazione delle opere previste nel Piano di Lottizzazione e di cui alla presente convenzione e fino alla loro cessione, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'uso e all'attuazione della lottizzazione sono a totale ed esclusivo carico della Ditta Lottizzante.

Qualora all'atto della consegna delle opere in argomento non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicheranno le disposizioni di cui ai due ultimi commi del precedente art.6.

Art.8 – Cessione delle Aree e Vincoli

La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare le opere da destinare a standard urbanistici nell'ambito di P.D.L., (aree parcheggio e verde), da cedere al Comune di Cittadella. Su tutte queste aree permane l'obbligo di manutenzione a carico della ditta lottizzante, successori ed aventi causa, per un periodo di 10 anni dalla loro cessione al Comune.

Art. 9 – Monetizzazione Standard (Area Parcheggio- Area Verde)

Come indicato in Tavola 3 - Individuazione aree a standard - Planimetria generale,

lungo il fronte strada su Via delle Pezze sono stati ricavati standard a parcheggio per un totale di 121,66 mq a parcheggio, composti da n. 5 posti auto dei quali uno per disabili e n. 2 aiuole a delimitazione agli stalli.

Gli standard complessivi previsti dal PUA risultano essere 150,00 mq. Gli standard non ricavati, pari a mq 28.34 vengono monetizzati per un importo pari ad € 198.38/mq come da Determina Dirigenziale del Comune di Cittadella n. 02/2026 del 05/01/2026.

Alla firma della presente convenzione la ditta lottizzante presenta attestazione dell'avvenuto versamento pari ad € 5.622.10.

Art.10 – Permessi a Costruire ed Agibilità

Il Comune rilascerà i singoli permessi edilizi relativi alla realizzazione delle unità immobiliari, nel rispetto della vigente normativa e di quanto previsto nel Piano di Lottizzazione dopo l'avvenuta presentazione del verbale di inizio delle opere di urbanizzazione.

La Segnalazione Certificata di Agibilità degli immobili di cui all'art. 24 del DPR 380/2001 potrà essere presentata dopo l'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e cessione delle aree ed opere al Comune.

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 parte integrante del Piano di Lottizzazione.

Qualora siano riscontrate difformità il Comune diffida la Ditta Lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali.

Art.13 – Trasferimento a terzi degli Oneri di Urbanizzazione

La Ditta Lottizzante si impegna a non trasferire a terzi, senza il preventivo 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 nei termini e per la buona esecuzione di tutte le opere in essa previste.

Tutte le condizioni contenute nella presente convenzione si intendono comunque vincolanti non solo per la Ditta Lottizzante, ma anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; conseguentemente sia la Ditta Lottizzante che gli eventuali successori si intendono solidamente responsabili nei confronti del Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti in Convenzione.

La Ditta Lottizzante assume specifico impegno di curare l'inserimento delle norme e delle prescrizioni di cui alla presente Convenzione in ogni atto di compravendita dei terreni di sua proprietà compresi nell'ambito del Piano di Attuazione.

Art.14 – Cauzioni e garanzie

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, e per la corretta esecuzione delle opere, la Ditta Lottizzante ha prestato per sé ed eventuali successivi aventi causa adeguata garanzia finanziaria mediante fideiussione bancaria/ polizza fideiussoria, per un importo complessivo di €. 22.513.24 (ventiduemilacinquecentotredici/24), pari al 110% dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria, di cui al Progetto 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 approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione previste e la relativa consegna al Comune.

Qualora allo scadere della presente convenzione, risulti essere rilasciato il Permesso Edilizio e le opere risultino non ultimate, l'Amministrazione Comunale può riscuotere le polizze per l'importo relativo ai lavori mancanti ed ultimarle direttamente o in affido al soggetto aggiudicatario dei lavori.

Art.15 – Perequazione Urbanistica

Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione dei fabbricati, i proprietari devono corrispondere le somme a titolo di perequazione urbanistica, che

verrà calcolata dall'ufficio edilizia privata, con eventuale riduzione e/o esonero nel caso di prima casa, se prevista e vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire qualora sussistono i requisiti previsti e definiti dall'art. 8 delle vigenti Norme Tecniche Operative di Piano degli Interventi.

Art.16 – 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.17 – 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 l'esonero del competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo.

Art.18 – Durata della Convenzione

La presente convenzione urbanistica ha una durata di validità di **anni dieci** a partire dalla data di sottoscrizione.

Art.19 – 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.