

	COMUNE DI SAN MARTINO DI LUPARI (PROV. DI PADOVA)	
	CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO	
	DENOMINATO "PUA ZORZATO VIA ALBERIE - PRIMO STRALCIO"	
	REP. n.	
	Repubblica Italiana	
	L'anno....., addì (.....) del mese di,	
	innanzi a me dott. notaio iscritto al Ruolo del	
	Distretto di con studio in sono	
	personalmente comparsi i Signori:	
	- BAGGIO GIUSEPPE STEFANO , nato a Cittadella (PD) il 15 giugno	
	1964, domiciliato per questo atto in San Martino di Lupari, presso la sede	
	municipale, quale responsabile dell'Area 4 ^a "Governo del Territorio", che	
	dichiara di intervenire al presente atto in nome e per conto del Comune di San	
	Martino di Lupari C.F. 81000530287, che legalmente in questo atto	
	rappresenta, in virtù del Decreto del Sindaco n. 5 del 2 gennaio 2026, in	
	seguito indicato anche come “Comune” ;	
	- ZORZATO RENZO nato a San Martino di Lupari (PD) il 15 novembre	
	1961 C.F. ZRZRNZ61S15I008N, ivi residente in Via Julia n. 18;	
	- BERGAMIN LORETTA nata a Lucerna (Svizzera) il 6 ottobre 1960 C.F.	
	BRGLTT96R46Z133Z, residente in San Martino di Lupari in Via Julia n. 18,	
	in seguito, denominati nel presente atto “Soggetto attuatore” o “Ditta	
	Lottizzante” .	
	I comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono	
	di ricevere il presente atto pubblico per far constare quanto segue:	
	PREMESSE	

	a) Con D.C.C. n. 30 del 23 settembre 2025 è stato approvato il Piano Guida	
	“VIA ALBERIE”, di cui all’art. 11.4 delle Norme Tecniche Operative del	
	vigente Piano degli Interventi, il quale assicura che l’organizzazione	
	infrastrutturale ed architettonica dei nuovi insediamenti si integra	
	organicamente con gli insediamenti esistenti per quanto riguarda la urbana e	
	le relazioni viarie e ciclopedonali;	
	b) il soggetto attuatore con nota assunta allo S.U.A.P. del Comune in data	
	06/08/2024 con prot. SUPRO 321258, ID SUAP ZRZRNZ61S15I008N-	
	18072024-1515, pratica edilizia PL/058, ha prodotto istanza, ai sensi dell’art.	
	8 del D.P.R. n. 160/2010, per l’approvazione di P.U.A. denominato "PUA	
	ZORZATO VIA ALBERIE - PRIMO STRALCIO" che si compone dei	
	seguenti elaborati:	
	TAV. 1 – inquadramento generale – piano guida ed estratti cartografici.	
	TAV. 2 – planimetria stato di fatto - rilievo	
	TAV. 3 – planimetria di progetto con individuazione ambito intervento e	
	standards	
	TAV. 4 – planimetria reti tecnologiche - stato di fatto	
	TAV. 5 – planimetria reti tecnologiche – stato di progetto	
	Allegato A - Rilievo fotografico;	
	Allegato B - Relazione tecnica;	
	Allegato C - Norme di attuazione;	
	Allegato E - Computo metrico;	
	Allegato F - Prontuario di mitigazione;	
	c) l’ambito di intervento del Piano attuativo denominato “PUA ZORZATO	
	VIA ALBERIE - PRIMO STRALCIO" comprende le aree identificate nel	

	vigente P.I. come Z.T.O. C2/PER11 soggetta a P.U.A. e censite nel Catasto	
	Terreni del Comune di San Martino di Lupari al Foglio 9 mappali nn. 3174 –	
	3176 – 3177 – 3178 – 3179 – 3180 – 3182 – 3183 – 3184 (Ex: 384 parte –	
	615 parte – 382 parte);	
	d) i terreni di cui alla lettera a) costituiscono uno stralcio funzionale del	
	P.U.A. “ZORZATO VIA ALBERIE”, per la cui attuazione è prescritta la	
	presentazione di un autonomo P.U.A.;	
	e) con deliberazione di Giunta Comunale n. del..... è stato	
	adottato il piano attuativo in questione ed è stato pubblicato dal	
	 al	
	f) espletati gli adempimenti di pubblicazione, in ordine al piano attuativo non	
	sono pervenute osservazioni (<i>ovvero: nei termini di legge sono pervenute n.</i>	
	<i>___ osservazioni e/o n. ___ opposizioni</i>);	
	g) con deliberazione di Giunta Comunale n. del	
	 il Comune (<i>eventuale: ha controdedotto alle</i>	
	<i>osservazioni e/o alle opposizioni pervenute e</i>) ha approvato il P.U.A.	
	denominato “PUA ZORZATO VIA ALBERIE - PRIMO STRALCIO”.	
	Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente	
	atto tra le parti, si conviene e stipula quanto segue:	
	Art. 1 – Obblighi del soggetto attuatore	
	Il soggetto attuatore dichiara di avere la piena disponibilità delle suddette aree	
	e conseguentemente di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti	
	nella presente convenzione e si obbliga per sé e per i propri aventi causa a	
	qualsiasi titolo, a realizzare le opere descritte nella relazione tecnica e negli	
	elaborati tecnici, nei modi e nei tempi ivi prescritti.	

	Il soggetto attuatore si impegna, altresì, a cedere al Comune le aree inerenti	
	alle opere di urbanizzazione interne all'ambito del piano attuativo, così come	
	individuare negli elaborati tecnici.	
	Art. 3 – Esecuzione delle Opere di Urbanizzazione Primaria	
	La ditta lottizzante si impegna a realizzare a scomputo totale o parziale di	
	quanto dovuto quale contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria, a	
	realizzare le opere di urbanizzazione primaria mancanti ed espressamente	
	descritte negli elaborati di progetto di cui al precedente art. 1.	
	I lavori da eseguire sono quelli necessari a dotare l'area oggetto del piano	
	urbanistico attuativo delle opere di urbanizzazione primaria precisamente:	
	1) Opere stradali,	
	2) Sistemazione area verde,	
	3) Fognature acque nere,	
	4) Reti – gas – acquedotto,	
	5) Predisposizione illuminazione pubblica,	
	Per un totale delle opere pari a € (.....)	
	La proposta progettuale prevede la trasformazione di 1653 mq di superficie	
	territoriale con la cessione al Comune di parcheggio della superficie pari a	
	37,50 mq., di verde della superficie di 36,50 mq e di area della superficie di	
	489 mq con sottofondo stradale di spessore 40 cm;	
	La ditta si dichiara fin d'ora responsabile per l'adempimento dei termini e per	
	la buona e regolare esecuzione delle opere fino al collaudo favorevole.	
	Art. 4 – Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali	
	Per gli adempimenti degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, la	
	ditta lottizzante ha costituito, quale garanzia finanziaria, fideiussione bancaria	

	rilasciata da in data n.	
	relativa all'importo di tutte le opere di urbanizzazione primaria, fino	
	all'ammontare del 100% (cento per cento) dell'importo dei Lavori di cui	
	all'art. 3, quantificato in €	
	La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico	
	di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento	
	connesso, compreso altresì la stipula dell'atto notarile o pubblico	
	amministrativo di cessione a favore del Comune delle aree e opere.	
	La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva	
	escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944,	
	comma 2, del codice civile. In ogni caso, la Ditta lottizzante è obbligata in	
	solido con i suoi fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta a	
	escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva	
	diffida o messa in mora, con il solo rilievo dell'inadempimento che comunque	
	dovrà essere specificato nella richiesta di escussione da inviarsi	
	contestualmente anche alla Ditta lottizzante.	
	Art. 5 – Tempi di esecuzione	
	La Ditta lottizzante si impegna a dare inizio ai lavori relativi alle opere di	
	urbanizzazione entro mesi 12 (dodici) dalla data di rilascio del relativo	
	Permesso di Costruire. Tutte le opere di urbanizzazione primaria e gli	
	allacciamenti ai pubblici servizi dovranno essere ultimate entro mesi 36	
	(trentasei) dalla data di inizio lavori.	
	Art. 6 – Ulteriori obblighi dei soggetti attuatori	
	Il soggetto attuatore si obbliga, per sé o per i propri aventi causa a qualsiasi	
	titolo, ad attuare le opere di cui al Computo metrico allegato, a scomputo	

	degli oneri di urbanizzazione primaria; qualsiasi modifica del progetto edilizio	
	che andasse in contrasto alle previsioni del P.U.A., possono essere assentite,	
	previa approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, parziali modifiche del	
	posizionamento dell'area ad uso verde pubblico, senza variarne la	
	consistenza.	
	Art. 7 – Spese	
	Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico	
	del soggetto attuatore.	
	Art. 8 – Regime fiscale	
	Gli obblighi contenuti nella presente convenzione hanno carattere reale e	
	pertanto la stessa verrà trascritta a carico dei proprietari ed a favore del	
	Comune.	
	Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente	
	convenzione, sono a carico del soggetto attuatore con richiesta di ogni	
	beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei	
	benefici della L. 28.01.1977, n. 10 e successive modifiche.	
	Viene inoltre esclusa l'iscrizione di ipoteca legale, stante la natura	
	pubblicistica delle obbligazioni regolate dalla presente convenzione.	
	Art. 9 – Decadenza del P.U.A.	
	Il P.U.A. decade ad ogni effetto ove i lavori non vengono iniziati entro dodici	
	mesi dalla sua pubblicazione, salvo eventuale proroga, concessa con	
	provvedimento motivato del Consiglio Comunale per fatti sopravvenuti	
	estranei alla volontà del richiedente l'intervento.	

	La proroga per l’inizio dei lavori non può essere superiore a 12 (dodici) mesi	
	e la relativa richiesta deve essere presentata prima della scadenza del termine	
	per l’inizio dei lavori.	
	Art. 10 – Permessi di Costruire e contributo di costruzione	
	Dopo la registrazione e trascrizione della presente convenzione, la Ditta	
	Lottizzante potrà presentare domanda per il rilascio del Permesso di Costruire	
	per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.	
	A seguito della stipula della presente convenzione urbanistica, il Comune	
	rilascerà uno o più permessi di costruire per l’edificazione dei fabbricati a	
	destinazione residenziale, in conformità ai vigenti strumenti urbanistici	
	nonché al PUA, con particolare riguardo alle norme di attuazione di	
	quest’ultimo.	
	L’agibilità degli edifici privati potrà essere richiesta/segnalata solo dopo	
	l’avvenuto collaudo, anche parziale, con esito favorevole delle opere di	
	urbanizzazione.	
	Il rilascio dei Permessi di Costruire per gli edifici privati è subordinato al	
	pagamento del contributo di costruzione di cui all’art. 16 del D.P.R. n.	
	380/2001, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio	
	stesso.	
	Art. 11 – Manutenzione e consegna delle aree e delle opere	
	La manutenzione e la conservazione delle aree e opere di urbanizzazione resta	
	a carico della Ditta Lottizzante fino al trasferimento al Comune.	
	È a carico della Ditta Lottizzante ogni responsabilità relativamente	
	all’esecuzione delle opere e all’uso delle stesse. Al momento della consegna	
	le opere dovranno risultare in perfetto stato di manutenzione.	

	Rimane a carico della Ditta Lottizzante e suoi successori e aventi causa la	
	manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde. Tali aree dovranno	
	essere mantenute in perfetto stato in modo che sia sempre garantita la	
	fruibilità ad uso pubblico. La manutenzione e conservazione delle aree a	
	verde di lottizzazione è in perpetuo a completo carico della ditta lottizzante.	
	Art. 12 – Collaudo	
	Una volta completate e ultimate le opere di urbanizzazione, la Ditta	
	Lottizzante presenterà al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione.	
	Il Comune sottoporrà a collaudo tutte le opere di urbanizzazione previste dal	
	piano non oltre 120 (centoventi) giorni dall’ultimazione dei lavori.	
	Per il collaudo il Comune si avvarrà di liberi professionisti e, a tale scopo, la	
	Ditta Lottizzante comunicherà il nome di tre professionisti tra i quali	
	l’Amministrazione potrà scegliere.	
	La nomina del collaudatore dovrà essere effettuata prima dell’inizio di	
	esecuzione delle opere di urbanizzazione.	
	La Ditta Lottizzante si impegna, assumendo a proprio carico tutte le spese, a	
	riparare le imperfezioni e/o completare le opere, secondo le risultanze del	
	collaudo, entro il termine stabilito dal Comune. Scaduto il termine ed in caso	
	di persistente inadempienza della Ditta Lottizzante, il Comune provvederà	
	d’ufficio con spese a carico delle medesime.	
	Le determinazioni del collaudatore saranno definitive e vincolanti per la Ditta	
	Lottizzante e per il Comune.	
	Art. 13 – Controversie	
	Ogni controversia concernente l’interpretazione o l’esecuzione della presente	
	convenzione è attribuita al Tribunale Amministrativo Regionale competente	

	per territorio.	
	Art. 14 – Trasferimento degli obblighi	
	Nel caso di cessione di aree comprese nell’ambito territoriale oggetto della	
	presente convenzione, la Ditta Lottizzante ha l’obbligo di trasferire agli	
	acquirenti tutti gli oneri di cui alla presente convenzione. A tale scopo le parti	
	cedenti si impegnano a riportare negli atti di trasferimento delle suddette aree,	
	a qualunque titolo stipulati, tutte le clausole contenute nella presente	
	convenzione.	
	Art. 15 – Trattamento dati personali	
	Ai sensi dell’art. 13 del Regolamento UE 679/16, il Comune informa che i	
	dati personali acquisiti in occasione della sottoscrizione ed esecuzione del	
	presente contratto saranno trattati, sia in forma cartacea che con strumenti	
	elettronici, per fini istituzionali, per gestire gli adempimenti istruttori ed	
	amministrativi previsti nel presente procedimento e per adempiere a	
	prescrizioni previste dalla legge, nonché per finalità di verifica	
	autocertificazioni, pubblicazione in albo pretorio o amministrazione	
	trasparente e per archiviazione e conservazione entro i tempi previsti dalla	
	legge.	
	I trattamenti sopra descritti sono leciti ai sensi dell’art. 6 comma 1 lett. b), c)	
	ed e) e 9, lett. b) e g) del suddetto Regolamento UE 679/16.	
	I dati di contatto del Responsabile della Protezione dei dati (DPO), nonché il	
	modello completo di informativa, sono pubblicati sulla sezione privacy del	
	sito web del Comune di San Martino di Lupari.	
	Richiesto, io Notaio rogante ho ricevuto questo atto, redatto da persona di mia	
	fiducia mediante strumenti informatici su n. pagine a video, dandone	

lettura alle parti, le quali l'hanno ritenuto conforme alla loro volontà, ed a

conferma di ciò lo sottoscrivono come segue:

IL RESPONSABILE DELLA 4^a AREA: geom. Giuseppe Stefano Baggio

IL SOGGETTO ATTUATORE: Zorzato Renzo

Bergamin Loretta