



COMUNE DI CITTADELLA

Cittadella Città d'Arte

PROVINCIA DI PADOVA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 23 del 28/07/2026

Sessione ORDINARIA - Prima convocazione - Seduta Pubblica.

**OGGETTO: INTERVENTO DI EDILIZIA IN DEROGA ALLO STRUMENTO URBANISTICO
DITTE FLAMEGAL CO. S.R.L./SARTORE ALESSANDRO - AUTORIZZAZIONE ALLA
MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE
AGGIORNATO AI SENSI DELL'ART. 3 DELLA L.R. 55/2012.**

L'anno **duemilaventisei**, il giorno **ventotto** del mese di **luglio** alle ore **20:52** in Cittadella, presso la sala delle adunanze di Villa Malfatti Rina, convocato nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale con l'intervento dei Signori:

PIEROBON LUCA	Presente	SABATINO LUIGI	Presente
PASINATO RICCARDO	Presente	VALOTTO FEDERICO	Presente
BERNARDI STEFANO	Presente	CHIURATO CESARE	Presente
BALSAMO MARTA	Presente	DIDONE' ALESSIA	Presente
PETTENUZZO ORNELLA	Presente	MENEGHETTI GIULIO	Presente
ERENO TAMARA	Presente	LOLATO PAOLA	Presente
PAVAN LUCA	Presente	FRIGO LAURA	Presente
ZURLO MARCO	Presente	PAROLIN GIOVANNI	Presente
PAN MARCO ALVISE	Presente		

PRESENTI N. 17

ASSENTI N. 0

Partecipano alla seduta il SINDACO Pierobon Luca e gli assessori esterni: Beltrame Marina, Bertollo Andrea, De Rossi Filippo, Galli Diego, Perozzo Antonia.

Assume la Presidenza il Sig. Marco Alvise Pan, nella sua qualità di PRESIDENTE.

Partecipa alla seduta il VICE SEGRETARIO Dott. Nicola Mosele.

Dato atto che il numero dei Consiglieri presenti è legale per la validità dell'adunanza, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione degli argomenti scritti all'ordine del giorno.

Sono designati scrutatori i Consiglieri: Pasinato Riccardo, Ereno Tamara, Lolato Paola.

Viene esaminata la seguente proposta di delibera redatta dal Responsabile del Servizio, sulla quale sono stati espressi i pareri ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D. Lgs. 267/2000.

**OGGETTO: INTERVENTO DI EDILIZIA IN DEROGA ALLO STRUMENTO URBANISTICO
DITTE FLAMEGAL CO. S.R.L./SARTORE ALESSANDRO - AUTORIZZAZIONE ALLA
MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE
AGGIORNATO AI SENSI DELL'ART. 3 DELLA L.R. 55/2012.**

IL CONSIGLIO COMUNALE

DATO ATTO CHE:

- con conferenza dei servizi del 27.05.2009 ratificata con DGRV n. 2895 del 29.09.2009 è stato approvato il P.A.T.I.;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 26.02.2010 è stato adottato il Piano degli Interventi;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 12.07.2010 è stato approvato il Piano degli Interventi;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 23.02.2018 è stato approvato il Secondo Piano degli Interventi;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 28.11.2018 è stata adottata la 1^ Variante al 2° Piano degli Interventi successivamente approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 29.04.2019;
- con delibera n. 47 del 30/12/2020 con la quale è stata approvata la variante di adeguamento alla L.R. 14/2017 del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI "ALTA PADOVANA");
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 29/04/2021 è stata approvata la variante puntuale n. 2 al Secondo Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 13/08/2021 è stata approvata la variante n. 3 al secondo piano degli interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 10/02/2023 è stata approvata la variante n. 4 al secondo piano degli interventi relativa allo studio di microzonazione sismica;

VISTO CHE le ditte Flamegal Co. S.r.l., con sede in via Massarani n. 12, Verano Brianza (MB), P.IVA/C.F. 08032300967, e Sartore S.r.l., con sede in via Case Bianche n. 83, a Cittadella (PD), P.IVA/C.F. 01627240284, hanno presentato istanza per l'ampliamento della superficie produttiva, pratica SUAP 08032300967-12042023-1243, acquisita agli atti prot. 23364-23365-23366-23367 in data 25.06.2024 e successive integrazioni in data 03.07.2024 prot. 24321, in data 16.09.2024 prot. 33230, in data 30.09.2024 prot. 35381, in data 18.11.2024 prot. 42923, in data 16.12.2024 prot. 46828-46830, in data 16.05.2025 prot. 18825, in data 02.02.2026 prot. 3999 e in data 10.03.2026 del prot. 9370, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 55/2012;

RICHIAMATI:

- la legge regionale n. 55/2012 e s.m.i., la quale detta le procedure urbanistiche semplificate per il procedimento di sportelli unico per le attività produttive (SUAP) di cui

al D.P.R. 160/2010, al fine di agevolare l'azione della pubblica amministrazione con particolare riferimento all'attività d'impresa;

- l'art. 3 della L.R. 55/2012 e s.m.i. il quale prevede che: *Sono soggetti al procedimento unico di cui all'articolo 7 del DPR 160/2010, previo parere del consiglio comunale, gli interventi che comportano ampliamenti di attività produttive in difformità dallo strumento urbanistico purché entro il limite massimo dell'80 per cento del volume e/o della superficie netta/lorda esistente e, comunque, in misura non superiore a 1.500 mq. Nel caso in cui l'ampliamento sia realizzato mediante il mutamento di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, gli stessi devono essere situati all'interno del medesimo lotto sul quale insiste l'attività da ampliare o, comunque, costituire con questa un unico aggregato produttivo.*
- le note esplicative contenute nella Circolare Regionale n. 1 del 20/01/2015;
- l'istruttoria tecnica favorevole nel rispetto di quanto previsto dall'art. 3 della L.R. 55/2012 e s.m.i.;
- i verbali della conferenza dei servizi;
- i pareri favorevoli dei vari enti e/o uffici coinvolti;
- la determina dirigenziale n. 1229/2025 del 03.11.2025 di conclusione della conferenza dei servizi decisoria ai sensi dell'art. 14 e 14bis della lg. 241/1990;
- la DCC n. 4 del 16.03.2026 con la quale il Comune di Cittadella ha espresso il proprio parere favorevole all'intervento in deroga proposto ed ha approvato lo schema di convenzione urbanistica;

DATO ATTO CHE:

- l'ampliamento della superficie coperta dell'edificio è funzionale al consolidamento dell'attività produttiva esistente e pertanto sussistevano le condizioni per autorizzare l'intervento richiesto in deroga al P.I. Vigente ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 55/2012 e s.m.i.;
- come stabilito dall'art. 3 della LR 55/2012 e s.m.i., con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 16.03.2026 il Comune di Cittadella aveva espresso il proprio parere favorevole in ordine alla proposta di deroga in argomento e, contestualmente, aveva approvato lo schema di convenzione urbanistica;
- con l'approvazione del progetto, giusta DCC n. 4 del 16.03.2026, la ditta si era impegnata a conferire al Comune di Cittadella 698,23 mq in luogo dei complessivi 764,75 mq, prevedendo quindi, la monetizzazione di 66,44 mq di standard;
- con nota del 25.06.2026, depositata al prot. com. n. 23040 in data 29.06.2026, la ditta proponente ha presentato istanza di monetizzazione totale delle aree a standard previste per l'intervento in argomento;
- l'Amministrazione Comunale di Cittadella ha ritenuto meritevole di accoglimento la richiesta avanzata dalla ditta proponente dato atto che la stessa, anche a seguito dell'ampliamento proposto, esercita sul territorio un carico urbanistico ridotto e la posizione in cui è collocato l'intervento risulta molto defilata rispetto al tessuto edificato principale per il quale è, di norma, auspicabile il reperimento degli standard urbanistici in luogo della monetizzazione;
- il corrispettivo totale per la monetizzazione complessiva degli standard è definito, per l'anno 2026, in 198,38€/mq, come da determina dirigenziale n. 2 del 05.01.2026;

PRECISATO CHE, a seguito dell'accoglimento della proposta avanzata dalla di ditta proponente circa la monetizzazione totale degli standard si rende necessario adeguare lo schema di convenzione già precedentemente approvato con DCC n. 4 del 16.03.2026;

DATO ATTO CHE, la ditta proponente, unitamente alla richiesta di monetizzazione degli standard trasmessa al prot. com. n. 23040 in data 29.06.2026, ha inoltrato anche un nuovo schema di convenzione aggiornato alla proposta succitata;

ACCERTATO CHE la richiesta di monetizzazione totale degli standard avanzata dalla ditta non incide sui parametri stereometrici del progetto approvato e non comporta, quindi, la modifica/aggiornamento degli elaborati scritto/grafici già approvati ad eccezione dello schema di convenzione urbanistica, per la quale si rende necessaria l'approvazione del nuovo schema;

RITENUTO, per quanto su esposto, di procedere con l'accoglimento della richiesta di monetizzazione avanzata dalla ditta e con la conseguente approvazione dello schema di convenzione urbanistica aggiornato;

DATO ATTO dell'avvenuto assolvimento degli obblighi di astensione di cui agli artt. 6 e 7 del codice di comportamento approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 338/2021 e dell'art. 6-bis della L. 241/90 e pertanto, in ordine al presente provvedimento non sussiste situazione di conflitto di interessi né in capo al responsabile del procedimento, né in capo ai soggetti che sottoscrivono a vario titolo il presente atto, né in capo a chi partecipa, a qualsiasi titolo a detto procedimento";

VISTE le disposizioni di legge:

- DPR N. 160/2010;
- L.R. 11/2004;
- L.R. 55/2012;
- D.G.V.R. n. 2045/2013;
- circolare regionale n. 1/2015;

DELIBERA

1. di esprimere, per le motivazioni indicate in narrativa e che qui vengono integralmente richiamate, PARERE FAVOREVOLE alla richiesta presentata dalla ditta, prot. com. n. 23040 del 29.06.2026, di monetizzazione totale degli standard richiesti per l'attuazione dell'intervento approvato con DCC n. 4 del 16.03.2026;
2. di dare atto che la richiesta di cui al punto 1) non incide sui parametri stereometrici del progetto approvato con DCC n. 4 del 16.03.2026, tuttavia si rende necessario aggiornare lo schema di convenzione urbanistica;
3. di prescrivere ed autorizzare la monetizzazione totale degli standard previsti dall'intervento, subordinando il rilascio del provvedimento finale alla trasmissione degli elaborati scritto/grafici aggiornati;
4. di approvare, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 55/2012, lo schema di convenzione urbanistica aggiornato, in atti al prot. 26600 del 22.07.2026, che regola le modalità ed i criteri di attuazione dell'intervento richiesto e di conferimento degli standard urbanistici e che prevede, oltre agli obblighi convenzionali, il divieto per due anni di mutamento di destinazione d'uso e di frazionamento in più unità immobiliari, con vincolo trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari;
5. di demandare al dirigente del III Settore gli adempimenti conseguenti alla presente deliberazione, compresa la sottoscrizione della nuova convenzione, con facoltà di apportare alla stessa le modifiche di carattere non sostanziale;
6. di confermare che l'intervento è soggetto a perequazione urbanistica calcolata secondo i criteri di cui al PRC vigente e di autorizzare altresì la monetizzazione totale delle aree, come da richiesta della ditta proponente giusta nota del 29.06.2026, prot. com. n. 23040, secondo le tariffe vigenti;
7. di dare atto che, il corrispettivo per la monetizzazione totale delle aree a standard per l'anno 2026 è fissato in 198,38€/mq, come da determina dirigenziale n. 2 del 05.01.2026;
8. di comunicare in modalità telematica il presente provvedimento alla ditta interessata;

9. di pubblicare la presente deliberazione e gli elaborati sul sito internet del comune di Cittadella nella sezione "Amministrazione Trasparente" ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013;

10. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4, del decreto legislativo n. 267/2000 al fine di dare celere corso alla realizzazione del procedimento SUAP.

COMUNE DI CITTADELLA



PROVINCIA DI PADOVA

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICORDATO che la trattazione del presente argomento è conservata agli atti su supporto digitale, ai sensi dell'art. 43, comma 4 del regolamento del Consiglio Comunale, approvato con deliberazione di C.C. n. 4 del 19.01.2022 e successive modificazioni ed integrazioni;

ESAMINATA la proposta di delibera su riportata relativa all'argomento in oggetto, sulla quale sono stati espressi i relativi pareri, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D. Lgs. 267/2000 e riportati a conferma in calce alla presente;

DATO ATTO che detto argomento è stato esaminato dalla 3^a Commissione Consiliare nella seduta del 21 Luglio 2026;

ILLUSTRA l'argomento il Dirigente del III Settore, ing. Emanuele Nichele;

UDITI gli interventi di seguito sinteticamente riportati:

PRESIDENTE

Procediamo con il terzo punto all'ordine del giorno: "Intervento di edilizia in deroga allo strumento urbanistico ditta Flamegal Srl/Sartori Alessandro, autorizzazione alla monetizzazione degli standard e approvazione schema di convenzione aggiornato ai sensi dell'articolo 3 della legge regionale 55/2012". Lascio la parola all'ingegner Nichele.

INGEGNERE NICHELE

Molto velocemente: se vi ricordate, il Consiglio Comunale ha deliberato questo intervento nell'ultima seduta. Nel frattempo è arrivata una richiesta da parte della ditta, che chiede di monetizzare tutti gli standard. La precedente delibera aveva approvato la realizzazione degli standard in loco, in quanto situati verso nord, in direzione di via Case Bianche, e quindi direttamente fruibili dall'esterno.

La ditta ci ha ripensato e ha specificato che i parcheggi rimarranno e non verrà modificato nulla, ma ha espresso la volontà che non siano ad uso pubblico. Intende quindi mantenerli privati, chiedendone la monetizzazione.

Il parere tecnico degli uffici è stato favorevole poiché, considerando la posizione della ditta, alla collettività non occorre disporre di parcheggi in quel punto, dato che servono di fatto solo alla ditta stessa. L'azienda li manterrà comunque come parcheggi privati e pagherà la monetizzazione, che non è una cifra trascurabile.

Viene quindi proposto al Consiglio Comunale di monetizzare gli standard di questo intervento SUAP, che era già stato approvato. Andiamo a modificare la convenzione, eliminando l'obbligo di realizzazione degli standard e prevedendo di conseguenza il pagamento della relativa monetizzazione. Tutto qua.

ESAURITI gli interventi, il Presidente del Consiglio Comunale pone ai voti, resi per alzata di mano, l'argomento in oggetto che ottiene il seguente risultato accertato dagli scrutatori e proclamato dal Presidente:

Presenti: 17
Votanti: 17

Favorevoli: 17
Contrari: 0
Astenuti: 0

PRESIDENTE

Si dà atto che il Consiglio approva all'unanimità.

SI DA' ATTO CHE ESCE IL CONSIGLIERE FRIGO.
PERTANTO IL NUMERO DI CONSIGLIERI PRESENTI E VOTANTI E' 16.

DELIBERA

- 1 di approvare e far propria la proposta di delibera sopra riportata nella sua formulazione integrale, ovvero senza alcuna modificazione o integrazione.
- 2 di dichiarare la presente delibera immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 267/2000, con successiva e separata votazione, espressa per alzata di mano, controllata dagli scrutatori e così proclamata dal Presidente:

Presenti: 16
Votanti: 16
Favorevoli: 16
Contrari: 0
Astenuiti: 0

PRESIDENTE

Si dà atto che il Consiglio all'unanimità dichiara l'immediata eseguibilità.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE
Marco Alvise Pan

IL VICE SEGRETARIO
Nicola Mosele



COMUNE DI CITTADELLA

Cittadella Città d'Arte

PROVINCIA DI PADOVA

Proposta N. 1745/ 2026

URBANISTICA

OGGETTO: INTERVENTO DI EDILIZIA IN DEROGA ALLO STRUMENTO URBANISTICO
DITTE FLAMEGAL CO. S.R.L./SARTORE ALESSANDRO - AUTORIZZAZIONE ALLA
MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE
AGGIORNATO AI SENSI DELL'ART. 3 DELLA L.R. 55/2012

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di
deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in ordine alla sola regolarità tecnica, dando
atto che la presente proposta:

comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio
dell'ente;

Li, 22/07/2026

IL DIRIGENTE

NICHELE EMANUELE

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI CITTADELLA

Cittadella Città d'Arte

PROVINCIA DI PADOVA

Proposta N. 1745/ 2026

URBANISTICA

OGGETTO: INTERVENTO DI EDILIZIA IN DEROGA ALLO STRUMENTO URBANISTICO
DITTE FLAMEGAL CO. S.R.L./SARTORE ALESSANDRO - AUTORIZZAZIONE ALLA
MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE
AGGIORNATO AI SENSI DELL'ART. 3 DELLA L.R. 55/2012

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Parere del Responsabile di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile (art. 49, comma 1, D. Lgs 18.08.2000 n. 267, così come sostituito dall'art. 3 del D.L. 174/2012) :

parere FAVOREVOLE

Lì, 22/07/2026

IL DIRIGENTE

DI COMO ROBERTA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)