



COMUNE DI CITTADELLA

Cittadella Città d'Arte

PROVINCIA DI PADOVA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 25 del 28/07/2026

Sessione ORDINARIA - Prima convocazione - Seduta Pubblica

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO AI SENSI ART. 28 DPR 380/2001 - COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE BIFAMILIARE LOTTI 3 E 4 PUA 11/2007 E RELATIVE OO.UU. PRIMARIE - PRATICA SUAP VNNRTT69M66L407L-17062025-16598 - P.E. SU2501000: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE E OPERE DI URBANIZZAZIONE.

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

PRESENTI N. 16

ASSENTI N. 1

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: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO AI SENSI ART. 28 DPR 380/2001 - COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE BIFAMILIARE LOTTI 3 E 4 PUA 11/2007 E RELATIVE OO.UU. PRIMARIE - PRATICA SUAP VNNRTT69M66L407L-17062025-16598 - P.E. SU2501000: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE E OPERE DI URBANIZZAZIONE.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Cittadella assieme ai comuni di Campo San Martino, Fontaniva, Galliera Veneta e Tombolo ha predisposto il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale – P.A.T.I. Alta Padovana approvato in data 27.9.2009 in Conferenza di Servizi, divenuto efficace, ai sensi dell'art. 15, comma 7 della L.R. 11/2004 decorsi i 15 giorni dalla data della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto, (BUR n. 86 del 20.10.2009 - DGRV n. 2895 del 29.9.2009);
- con delibera n. 47 del 30/12/2020 è stata approvata la variante di adeguamento alla L.R. 14/2017 del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI “ALTA PADOVANA”);
- in data 9.7.2009 era stato presentato al Consiglio Comunale, da parte del Sindaco, il Documento Programmatico Preliminare al primo Piano degli Interventi (DCC n. 48 del 9.7.2009), così come previsto dall'art. 18, comma 1, della LR 11/2004;
- il primo Piano degli Interventi è stato approvato con deliberazione consiliare n. 43 del 12.7.2010 e nel corso degli anni il percorso di adeguamento del primo P.I. è proseguito con l'approvazione delle successive varianti:
 - D.C.C. n. 40 del 12.09.2011 di approvazione della Variante 1;
 - D.C.C. n. 2 del 12.03.2012 di approvazione della Variante 2;
 - D.C.C. n. 57 del 23.11.2012 di approvazione della Variante 3;
 - D.C.C. n. 35 del 02.08.2013 di approvazione della Variante 4;
 - D.C.C. n. 36 del 29.09.2014 di approvazione della Variante 5;
 - D.C.C. n. 43 del 24.11.2014 di approvazione della Variante 6;
 - D.C.C. n. 49 del 21.12.2015 di approvazione della Variante 7;
 - D.C.C. n. 43 del 15.11.2017 di approvazione della Variante 8;
 - D.C.C. n. 53 del 28.11.2016 di approvazione della Variante 9;
- il secondo Piano degli Interventi è stato approvato con deliberazione consiliare n. 3 del 23.2.2018 con successive varianti:
 - DCC n° 13 del 29.04.2019 di approvazione della Variante 1;
 - DCC n° 9 del 29/04/2021 di approvazione della variante puntuale n. 2;
 - DCC n° 34 del 13/08/2021 di approvazione della Variante 3;
 - DCC n° 31 del 26/07/2023 di approvazione della Variante 4;

VISTA la delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 03/12/2007 avente ad oggetto “APPROVAZIONE DEL PDL DI INIZIATIVA PRIVATA NELLA ZTO C2 DI VIA SAN ROCCO – DITTA GENNARO SERGIO”;

VERIFICATO CHE per l'attuazione del PUA non risulta sottoscritta la convenzione e che risultano decorsi i termini di efficacia di cui all'art. 20 commi 9-10 della LR 11/2004;

ACCERTATO CHE le aree previste nel PUA per le opere di urbanizzazione e in perequazione sono state cedute con atto del segretario generale rep. 3399 del 2012, registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa in data 04/07/2012;

VISTA l'istanza di Permesso di Costruire presentata dalla Sig.ra VANIN ORIETTA tramite portale telematico in data 20/06/2025 prot. n. 0341823; pratica n° VNNRTT69M66L407L-17062025-1659 (P.E. SU2501000) acquisita al protocollo del Comune n° 23691-23692-23693-23694 del 23/06/2025 e successive integrazioni documentali, per l'esecuzione dell'intervento di COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE BIFAMILIARE LOTTI 3 e 4 PUA 11/2007 E RELATIVE OO.UU. PRIMARIE;

PRESO ATTO dagli atti istruttori che:

- l'area oggetto di intervento ricade in zona classificata dal vigente P.I. zona C2/072 – Residenziale di espansione;
- il progetto prevede la costruzione di un fabbricato residenziale bifamiliare nei terreni catastalmente censiti al foglio 42 mappali 1160 e 1161 di proprietà della ditta richiedente e la realizzazione delle opere di urbanizzazione sul mappale n. 1163 di proprietà del Comune di Cittadella;
- il progetto prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione in coerenza con quanto approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 03/12/2007, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per la costruzione del fabbricato;

RICHIAMATO l'art. 28-bis del DPR 380/2001 che stabilisce che qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato e che la convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi;

PRESO ATTO del parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella riunione del 24/07/2025 con verbale n. 5/2500006;

VISTI i pareri congiunti Polizia Locale-Ufficio Lavori Pubblici prot. n. 27089 del 15/07/2025 e prot. n. 14407 del 20/04/2026;

VISTA la proposta di convenzione depositata al portale telematico prot. n. 214199 del 26/05/2026, acquisita al prot. del Comune n. 18965 del 27/05/2026;

DATO ATTO CHE l'intervento oggetto di convenzione è rappresentato nei seguenti elaborati:

	Prot SUAP	Prot Comune
Tav. 04 - Opere a standard e sistemazioni esterne	102558_16/03/2026	10217_16/03/2026
Computo metrico estimativo	102558_16/03/2026	10220_16/03/2026
Illuminazione pubblica – Computo metrico estimativo	102558_16/03/2026	10217_16/03/2026
Tav. 1E – Impianto di illuminazione pubblica	102558_16/03/2026	10220_16/03/2026
Tav. 2E – Impianti elettrici	102558_16/03/2026	10220_16/03/2026

CONSIDERATO CHE la proposta di PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO AI SENSI ART. 28 DPR 380/2001 per la COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE BIFAMILIARE LOTTI 3 e 4 del PUA 11/2007 E RELATIVE OO.UU. PRIMARIE – PRATICA SUAP VNNRTT69M66L407L-17062025-16598 – P.E. SU2501000, sia idonea al soddisfacimento dell'interesse pubblico in quanto coerente con le previsioni insediative approvate dal Consiglio Comunale con la delibera n. 97 del 03/12/2007 e confermate dai successivi strumenti urbanistici generali;

RITENUTO pertanto in applicazione dell'art. 28-bis del DPR 380/2001 di procedere all'approvazione dello schema di convenzione depositato dalla Ditta proponente al portale telematico prot. n. 341823 del 20/06/2025, acquisita al prot. del Comune n. 23691 del 23/06/2025 e dell'intervento con essa disciplinato, rappresentato negli elaborati progettuali depositati al portale telematico prot. 102558 del 16/03/2026, acquisiti al prot. del Comune n. 10217-10220 del 16/03/2026;

VISTA la LR 11/2004 e s.m.i;

VISTO il DPR 380/2001 e s.m.i.;

VISTO l'art. 11 della L. 241/90 e s.m.i.;

Visto il D.Lgs 267/2000 e s.m.i.;

DATO ATTO altresì dell'avvenuto assolvimento degli obblighi di astensione di cui agli artt. 5 e 6 del codice di comportamento approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 12/2014 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;

DELIBERA

1. di approvare ai sensi e per gli effetti dell'art. 28-bis del DPR 380/2001 per le ragioni citate in premessa che qui vengono richiamate integralmente, lo schema di convenzione depositato dalla Ditta proponente al portale telematico prot. n. 214199 del 26/05/2026, acquisita al prot. del Comune n. 18965 del 27/05/2026 ai fini del rilascio del Permesso di Costruire convenzionato avente ad oggetto: COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE BIFAMILIARE LOTTI 3 e 4 del PUA 11/2007 E RELATIVE OO.UU. PRIMARIE – PRATICA SUAP VNNRTT69M66L407L-17062025-16598 – P.E. SU2501000;
2. di approvare altresì le opere di urbanizzazione previste nello schema di convenzione, come rappresentate neo seguenti elaborati:

	Prot SUAP	Prot Comune
Tav. 04 - Opere a standard e sistemazioni esterne	102558_16/03/2026	10217_16/03/2026
Computo metrico estimativo	102558_16/03/2026	10220_16/03/2026
Illuminazione pubblica – Computo metrico estimativo	102558_16/03/2026	10217_16/03/2026
Tav. 1E – Impianto di illuminazione pubblica	102558_16/03/2026	10220_16/03/2026
Tav. 2E – Impianti elettrici	102558_16/03/2026	10220_16/03/2026

3. di autorizzare il Dirigente del 3° Settore alla sottoscrizione dello schema di convenzione e all'assunzione degli atti conseguenti alla presente deliberazione;
4. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 267/2000.

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 quinto punto all'ordine del giorno: "Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28 del D.P.R. 380/2001 - Costruzione di un edificio residenziale bifamiliare sui lotti 3 e 4 del PUA 11/2007. Approvazione dello schema di convenzione e delle opere di urbanizzazione". Lascio la parola all'ingegner Nichele per l'illustrazione.

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

INGEGNER NICHELE

Viene proposta al Consiglio Comunale l'approvazione, ai sensi dell'articolo 28 del D.P.R. 380/2001, di un permesso di costruire convenzionato.

Vi illustro brevemente la situazione. Si tratta di un'area già oggetto di un piano di lottizzazione di iniziativa privata approvato dal Consiglio Comunale nel 2007, quando i piani di lottizzazione erano ancora di competenza del Consiglio, mentre oggi rientrano in quella della Giunta.

Cos'è successo? Il piano è stato approvato, ma la convenzione non è mai stata sottoscritta. Trascorsi molti anni, la convenzione è ormai decaduta, ma le previsioni urbanistiche sono rimaste invariate. Si tratta di una piccolissima lottizzazione composta sostanzialmente da due lotti. Un privato ha presentato un'istanza per edificare su entrambi i lotti e ci ha proposto di utilizzare lo strumento del permesso di costruire convenzionato, evitando così di ripetere l'intero procedimento di lottizzazione. Questo è possibile in quanto la strada di accesso al lotto è già stata ceduta al Comune, rendendo l'area idonea a un intervento unitario che comprenda sia l'approvazione del progetto dell'edificio sia quella delle opere di urbanizzazione. Lo strumento normativo che consente tale procedura è proprio l'articolo 28

del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), la cui competenza spetta al Consiglio Comunale.

Se invece avessimo seguito l'altra strada, ossia la riapprovazione del piano di lottizzazione, la competenza sarebbe stata della Giunta, sia per l'adozione sia per l'approvazione. In questo contesto i due strumenti sono pressoché equivalenti e, nel caso di interventi di ridotta entità, si può procedere anche con la modalità proposta questa sera.

Come avrete visto dalle tavole, l'intervento prevede la realizzazione di un edificio sui due lotti situati a nord e la contestuale urbanizzazione di un tratto di strada tramite l'estensione delle varie reti tecnologiche: fognatura bianca, fognatura nera, rete telefonica e fibra ottica, rete elettrica, illuminazione pubblica e acquedotto. L'atto di stasera serve appunto a convenzionare tali interventi.

ESAUIRITI 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: 16

Votanti: 16

Favorevoli: 16

Contrari: 0

Astenuti: 0

PRESIDENTE

Si dà atto che il Consiglio approva all'unanimità.

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
Astenuti: 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. 1741/ 2026

SETTORE TECNICO

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO AI SENSI ART. 28 DPR 380/2001 - COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE BIFAMILIARE LOTTI 3 E 4 PUA 11/2007 E RELATIVE OO.UU. PRIMARIE - PRATICA SUAP VNNRTT69M66L407L-17062025-16598 - P.E. SU2501000: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE E OPERE DI URBANIZZAZIONE

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;

Lì, 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. 1741/ 2026

SETTORE TECNICO

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO AI SENSI ART. 28 DPR 380/2001 - COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE BIFAMILIARE LOTTI 3 E 4 PUA 11/2007 E RELATIVE OO.UU. PRIMARIE - PRATICA SUAP VNNRTT69M66L407L-17062025-16598 - P.E. SU2501000: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE E OPERE DI URBANIZZAZIONE

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.)