

Reg. Delib. N. 66  
Prot. N.  
Seduta del 23/12/2010



**COMUNE DI MAROSTICA**  
Provincia di Vicenza

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**Originale**

**OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO ANCONETTA COMPARTO 7/2A - DITTA SOLBEA. PRESA D'ATTO DELLA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE SU AREA DI PROPRIETA' DELLA PROVINCIA DI VICENZA LUNGO LA SP 248 VIA GENERALE SCREMIN**

L'anno duemiladieci, addì ventitre del mese di dicembre alle ore 20.30, nella Sala Consiliare del Castello Inferiore, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, il Consiglio Comunale si è riunito sotto la presidenza del geom. Emanuel Cortese in qualità di Presidente del Consiglio.

N.	Cognome e Nome	P	A
1	SCETTRO rag. Gianni	SI	
2	BERTAZZO prof. Alcide		SI
3	BUCCO geom. Simone	SI	
4	COSTA arch. Mariateresa	SI	
5	MINUZZO ing. Matteo	SI	
6	OLIVIERO S.Ten. cav. Giuseppe	SI	
7	CUMAN prof.ssa Maria Angela	SI	
8	CORTESE geom. Emanuel	SI	
9	RUBBO geom. Alessandro		SI
10	TASCA Luca	SI	
11	BONAN rag. Riccardo	SI	

N.	Cognome e Nome	P	A
12	DALLA VALLE Giovanni	SI	
13	MORESCO dott. Ivan	SI	
14	VIVIAN Matteo	SI	
15	BERTACCO dott. Lorenzo	SI	
16	MAROSO Nereo		SI
17	ZAMPESE dr. Pierantonio		SI
18	DINALE arch. Duccio	SI	
19	BASSETTO ins. Daniela	SI	
20	ZANFORLIN dr. Valerio	SI	
21	MARCHIORATO arch. Giuseppe Loris	SI	

TOTALE

17	4
----	---

Partecipa Il Segretario Generale Francesca Lora

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a trattare l'argomento di cui in oggetto.

**OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO ANCONETTA COMPARTO 7/2A - DITTA SOLBEA. PRESA D'ATTO DELLA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE SU AREA DI PROPRIETA' DELLA PROVINCIA DI VICENZA LUNGO LA SP 248 VIA GENERALE SCREMIN**

Il consigliere G. Marchiorato lascia l'aula in quanto direttamente interessato. (presenti n. 16).

**Il Presidente E. Cortese**, passa la parola all'Ass. Moresco perché relazioni.

L'Assessore all'Urbanistica l'Urbanistica Moresco Ivan riferisce. Il Piano Particolareggiato denominato "Anconetta", relativo all'area C2 artigianale-commerciale compresa fra via Generale Scremin e C.so della Ceramica, è stato approvato con delibera di Consiglio comunale n. 69 del 27/09/2000. Successivamente con delibera di Consiglio comunale n. 92 del 14/11/2000 è stata approvata la "Convenzione tipo" per l'attuazione dello stesso Piano particolareggiato "Anconetta". Il progetto relativo alle opere di urbanizzazione del comparto 7/2A e la convenzione urbanistica, nel rispetto delle quantità approvate nella DCC n. 80/2006, furono approvati con DGC n. 90 del 11-07-2007; i lavori sono iniziati in data 16 ottobre 2007 e conclusi in data 23 dicembre 2009. Quale collaudatore delle opere è stato incaricato l'architetto Loris Marchiorato. In data 25 gennaio 2010 è stato depositato il collaudo preliminare dal quale si evince che "i lavori corrispondono complessivamente alle previsioni della convenzione ed al permesso di costruire rilasciato, salvo lievi modifiche rientranti nei limiti e poteri discrezionali della direzione tecnica dei lavori". Il certificato di collaudo preliminare è stato approvato demandando al collaudo finale l'esatta individuazione delle aree da cedere al Comune di Marostica. Ora, in sede di verifica finale è emerso che parte delle opere di urbanizzazione (canaletta di scolo acque meteoriche e parte di pista ciclabile per un totale di circa mq 200) previste lungo la SP 248 sono state realizzate su area di proprietà della Provincia di Vicenza. Nella convenzione urbanistica tuttavia, la Provincia di Vicenza non era stata individuata fra i soggetti interessati direttamente dall'intervento. Per altro la Provincia aveva autorizzato tutti gli interventi previsti nel comparto, compresi quelli ricadenti nelle aree di sua proprietà, consistenti nel fossato di raccolta delle acque meteoriche della SP 248 e in parte nella pista ciclabile. La Provincia di Vicenza pertanto ha dato il suo nulla osta alle opere e la ditta lottizzante ha realizzato le opere così come autorizzata. A causa di ciò, la ditta lottizzante cederà al Comune di Marostica solo le aree oggetto di urbanizzazione di sua proprietà; le opere realizzate nell'area di proprietà della Provincia di Vicenza saranno computate esclusivamente come opere realizzate e non cedute. Tale conseguenza non comporta la necessità di rivedere gli standard in quanto l'edificabilità dei comparti all'interno del PP Anconetta non è legata ad un indice territoriale predefinito spalmato su una superficie, ma è generata da un disegno urbanistico che ha individuato dei perimetri massimi di edificabilità all'interno dei quali sono edificabili le volumetrie indicate su una apposita tabella allegata al PP medesimo e gli standard non sono individuati all'interno di ogni comparto proporzionalmente alla capacità edificatoria, ma rispondono invece a scelte distributive di piano urbanistico che hanno privilegiato un disegno unitario complessivo di insieme. Pertanto l'area di proprietà della Provincia di Vicenza interessata dalla realizzazione di parte della pista ciclabile del comparto 7/2A e della canaletta di scolo delle acque meteoriche, non influisce in alcun modo nel conteggio della capacità edificatoria del comparto e nemmeno nelle superfici a standard da realizzare.

Il Presidente terminata la relazione dichiara aperta la discussione, alla quale partecipano i seguenti componenti consiliari, i cui interventi vengono così sommariamente sintetizzati, dando atto che gli interventi integrali sono registrati su nastro magnetico, conservato in atti:

**Dinale:** ricorda la discussione che si è svolta sull'argomento in commissione urbanistica. Pone il dubbio se la Provincia, quando ha rilasciato il decreto, era a conoscenza nel 2007 che l'area su cui sono state parzialmente realizzate le opere di urbanizzazione era di sua proprietà. Oppure tale fatto è emerso in una fase successiva al momento dell'intervento?

Entra il consigliere Rubbo (presenti n. 17).

**Moresco:** risponde che all'epoca la Provincia ha dato il nullaosta all'attuazione dei lavori con proprio decreto con il quale ha autorizzato l'intervento 'come dagli elaborati depositati. Nel decreto si precisava altresì che qualsiasi variazione alla modalità di occupazione o di superficie era soggetta a seconda dei casi al rilascio di un nuovo decreto o di un semplice benestare. Le opere realizzate sono relative ad una scolina per il raccoglimento delle acque stradali. Il settore interessato non è un mappale ma la sede stradale che è più ampia rispetto alla carreggiata. Gli elaborati vidimati sono depositati in Provincia.

**Zanforlin:** la Provincia si è espressa in ordine alla viabilità. Non è stato segnalato alla Provincia che parte delle opere venivano realizzate nella sua proprietà; ciò non risultava neppure negli elaborati progettuali, poiché per un errore tecnico si è spacciato di proprietà privata ciò che era della Provincia. A fronte della superficie prevista ora il lottizzante ne dà meno al Comune. In sede di contratto il lottizzante si era impegnato a cedere di più, quindi c'è anche il problema del minore valore che verrà ceduto. E' legittimo?

**Moresco:** risponde che sono state realizzate più opere rispetto a quelle previste, come viene spiegato nell'atto di collaudo preliminare, ad esempio il verde. Di fatto, la sede stradale catastale individuata è più larga rispetto alla carreggiata stessa. Il P.P. Anconetta è disegnato su una planimetria datata che non coincide con la mappa catastale. I punti fissi non coincidono, le opere convenzionate arrivano fino al limite della viabilità. La Provincia non si è posta il problema della proprietà in quanto la viabilità non è individuata da un mappale. Inoltre ha chiesto che venissero realizzate più opere in fregio alla carreggiata per lo smaltimento delle acque.

**Zanforlin:** non ci si capisce..... dal punto di vista sostanziale non c'è problema, ma formalmente la Provincia non sa che una parte delle opere ricade sulla sua proprietà. L'ufficio patrimonio della Provincia si sarebbe dovuto pronunciare. Se si fa un contratto e la situazione cambia, cioè si cede meno di quanto promesso, va bene lo stesso?

**Moresco:** ritiene di sì, perché si è ragionato su planimetrie diverse : l'errore nasce dalla discordanza delle cartografie.

**Zanforlin:** è una questione di principio e una comunicazione alla Provincia con cui si segnala il problema della minore area si poteva fare e gli rimane comunque il dubbio che l'atto stipulato non sia stato rispettato.

**Bertacco:** il dubbio che resta è se la delibera è sostenibile. La Provincia non ha conoscenza dell'intervento e non ha autorizzato : è il caso di acquisire il parere della Provincia per integrare il procedimento e sostenere la deliberazione comunale?

**Dinale:** è stato prospettato che si sta riparando ad un errore. Di solito per un piano urbanistico attuativo, si chiede un rilievo sullo stato reale, una comparazione e sovrapposizione con i dati catastali e una sovrapposizione anche con il perimetro di piano; in più si fa un piano particellare con l'elenco delle proprietà. Questo crede non sia stato fatto nel 2007. Ritiene che la Provincia non sapesse altrimenti si sarebbe rimediato subito. Perché quei documenti necessari non sono stati

*richiesti? Perché la Provincia non è stata informata subito? Un errore c'è. Chi ha sbagliato? Il tecnico del privato? Gli uffici comunali? E' stata mandata una comunicazione alla Provincia? Potrà essere che un domani la Provincia intenda allargare la strada occupando le opere di urbanizzazione attuate?*

**Moresco:** *ci sono comparti individuati per l'intervento diretto convenzionato. Le opere fatte nell'ambito, sono state richieste dalla Provincia in fregio alla strada e sono autorizzate.*

**Bertacco:** *ritiene che il procedimento, per essere corretto, necessitava della preventiva richiesta di un parere favorevole della Provincia.*

**Segretario:** *il procedimento di approvazione del piano particolareggiato è noto. Se l'errore fosse stato rilevato a suo tempo e avesse avuto una certa consistenza, sarebbe stato necessario ritornare in Consiglio, per una modifica della convenzione. L'errore è stato rilevato invece ora, a collaudo eseguito. Si è cercato quindi di individuare un procedimento adeguato per portare a termine il convenzionamento. Qual è il procedimento previsto solitamente : si approva il collaudo, il notaio redige l'atto per la cessione delle aree e delle opere realizzate. In questo caso, le opere erano state eseguite regolarmente, come da progetto e da convenzione; a causa dell'errore catastale alcune opere ricadono in proprietà della Provincia, ma pur sempre in area pubblica: si poteva ritenere sufficiente prenderne semplicemente atto. Ma si è ritenuto, per una esigenza di correttezza formale, fosse necessario un passaggio in Consiglio per prendere atto di questa discordanza. Poi certo ci sarà la comunicazione alla Provincia.*

**Bertacco:** *ribadisce che la Provincia doveva essere sentita prima; il Consiglio deve esprimersi dopo che la Provincia ha dato il suo parere. Nel merito è d'accordo ma si astiene ritenendo che prima si doveva verificare la posizione della Provincia.*

**Zanforlin:** *annuncia anch'egli l'astensione perché di fatto si decide su una proprietà che non è del Comune e neppure del privato lottizzante. E' una proprietà di terzi. Ritiene sia un aspetto non da poco.*

Terminata la discussione, il Presidente pone ai voti la proposta.

Quindi,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

PREMESSO quanto segue:

- il Piano Particolareggiato denominato "Anconetta", relativo all'area C2 artigianale-commerciale compresa fra via Generale Scremin e C.so della Ceramica, è stato adottato con delibera di Giunta comunale n. 44 del 30/03/99 ed approvato "con modifiche" con delibera di Consiglio comunale n. 80 del 30/11/99; ha fatto seguito una stesura cartografica definitiva sulla base delle modifiche conseguenti alle controdeduzioni formulate dal Consiglio Comunale in occasione dell'approvazione ed una ulteriore modifica alla delimitazione di alcuni comparti, il tutto è stato approvato con delibera di Consiglio comunale n. 69 del 27/09/2000;
- con delibera di Consiglio comunale n. 92 del 14/11/2000 è stata approvata la "Convenzione tipo" per l'attuazione dello stesso Piano particolareggiato "Anconetta";

- con delibera di Consiglio comunale n. 34 del 18/06/2002 è stata approvata una variante parziale per la suddivisione del comparto 2 e relativo aggiornamento della tabella allegata allo schema di convenzione del Piano particolareggiato “Anconetta”;
- con delibera di Consiglio Comunale n°52 del 27\04\2004 è stata approvata una variante in seguito all'accoglimento di richieste di modifica presentate da alcuni proprietari;
- con delibera di Consiglio Comunale n°67 del 22\07\2004 è stata approvata una variante parziale alla normativa di attuazione del PP Anconetta;

SUCCESSIVAMENTE con delibera di Consiglio Comunale n° 80 del 19/12/2006 è stata approvata la variante n.1/2006 con la quale è stato diviso il comparto 7/2 in due ambiti, 7/2A e 7/2B, e di conseguenza sono stati modificati i rispettivi valori tabellari riportati sia nella tabella n.1 delle NTA sia nella tabella della convenzione tipo, riproporzionando le volumetrie, gli spazi pubblici e le spese tecniche per i due comparti A e B, senza modificare i valori numerici totali degli stessi riferiti al comparto originario 7/2;

PRESO ATTO che con DGC n. 90 del 11-07-2007 è stato approvato il progetto relativo alle opere di urbanizzazione del comparto 7/2A oltre che la convenzione urbanistica, nel rispetto delle quantità approvate nella DCC n. 80/2006 e che in data 19-07-2007 è stata sottoscritta la convenzione dal Notaio Fietta di Bassano del Grappa, n. rep. 176.704 e di registro n. 4578 del 23-07-2007;

VERIFICATO che in data 24-07-2007 è stato ritirato il permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione (PdC n.1001/comp 7/2A/P), e che i lavori sono iniziati in data 16 ottobre 2007 e conclusi in data 23 dicembre 2009;

DATO ATTO che con determina n. 250 del 27-03-2008 è stato incaricato l'arch. Loris Marchiorato con studio a Marostica quale collaudatore delle opere di urbanizzazione e che in data 25 gennaio 2010 prot. 1166 è stato depositato il collaudo preliminare dal quale si evince che “i lavori corrispondono complessivamente alle previsioni della convenzione ed al permesso di costruire rilasciato, salvo lievi modifiche rientranti nei limiti e poteri discrezionali della direzione tecnica dei lavori”;

PRESO ATTO che con determina n. 59 del 1 febbraio 2010 è stato approvato il certificato di collaudo preliminare nel quale è stato specificato che si demanda al collaudo finale l'esatta individuazione delle aree da cedere al Comune di Marostica;

CONSIDERATO CHE in sede di verifica finale è emerso che parte delle opere di urbanizzazione ( canaletta di scolo acque meteoriche e parte di pista ciclabile per un totale di circa mq 200) previste lungo la SP 248 sono state realizzate su area di proprietà della Provincia di Vicenza e che in sede di convenzione urbanistica la Provincia di Vicenza non era stata individuata fra i soggetti interessati direttamente dall'intervento;

PRESO ATTO CHE in data 20 giugno 2007 prot. 9713 la Provincia di Vicenza ha trasmesso il decreto con il quale sono stati autorizzati tutti gli interventi previsti nel comparto, compresi quelli ricadenti nelle aree di sua proprietà, consistenti nel fossato di raccolta delle acque meteoriche della SP 248 e in parte nella pista ciclabile;

SOTTOLINEATO che la Provincia di Vicenza ha dato il suo nulla osta alle opere e che pertanto risulta che la ditta lottizzante ha realizzato le opere così come autorizzata;

PRESO ATTO che nella convenzione urbanistica sottoscritta non era stato evidenziato che parte delle opere da realizzare ricadevano in un'area di proprietà della Provincia di Vicenza e che pertanto non è stato specificato che tali opere non potevano essere oggetto di cessione al Comune di Marostica;

CHIARITO che la ditta lottizzante cederà al Comune di Marostica solo le aree oggetto di urbanizzazione in proprietà, mentre le opere realizzate nell'area di proprietà della Provincia di Vicenza saranno computate esclusivamente come opere realizzate e non cedute;

SOTTOLINEATO che l'edificabilità dei comparti all'interno del PP Anconetta non è legata ad un indice territoriale predefinito spalmato su una superficie, ma è generata da un disegno urbanistico che ha individuato dei perimetri massimi di edificabilità all'interno dei quali sono edificabili le volumetrie indicate su una apposita tabella allegata al PP medesimo;

VERIFICATO altresì che anche gli standard urbanistici del PP Anconetta non sono individuati all'interno di ogni comparto proporzionalmente alla capacità edificatoria, ma rispondono invece a scelte distributive di piano urbanistico che hanno privilegiato un disegno unitario complessivo di insieme;

CONSTATATO pertanto che il disegno urbanistico che individua le aree a parcheggio, a verde e per la viabilità del PP Anconetta è vincolante per le proprietà, e che non è legato ad alcun rapporto di proporzionalità fra le superfici territoriali dei comparti, l'edificabilità in essi individuata e le aree/opere a standard da realizzare;

VERIFICATO pertanto che l'area di proprietà della Provincia di Vicenza interessata dalla realizzazione di parte della pista ciclabile del comparto 7/2A e della canaletta di scolo delle acque meteoriche, non influisce in alcun modo nel conteggio della capacità edificatoria del comparto e nemmeno nelle superfici a standard da realizzare;

PRESO ATTO del parere favorevole espresso Commissione Consigliere Urbanistica riunitasi il 14 dicembre 2010 di integrazione della convenzione urbanistica, specificando che parte delle opere di urbanizzazione (mq 200 circa) sono state realizzate su area di proprietà della Provincia di Vicenza e che pertanto al ditta lottizzante cederà al Comune di Marostica esclusivamente le aree a standard realizzate all'interno della proprietà;

VISTA la legge regionale n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

ACQUISITI, sulla proposta di deliberazione, il parere favorevole, espressi per quanto di competenza dal responsabile dell'Area IV Sviluppo del territorio urbanistica ai sensi dell'art.49 comma 1 del D.Lgs 267/2000, nonché il visto di conformità a leggi, statuto e regolamenti espresso dal Segretario Comunale ai sensi dell'art.97, comma 2 del D.Lgs 267/2000 e dell'art.65 comma 3° del vigente statuto comunale;

A seguito di votazione espressa nelle forme di legge, con le seguenti risultanze proclamate dal Presidente:

Presenti	n. 17
Favorevoli	n. 13
Astenuti	n. 4 (Bertacco, Dinale, Bassetto e Zanforlin)
Contrari	n. ==

## **DELIBERA**

1. di prendere atto e accettare che parte delle opere di urbanizzazione (circa mq 200) attuate nel Comparto 7/2A del PP Anconetta sono state realizzate su area di proprietà della Provincia di Vicenza e che non saranno oggetto di cessione al Comune di Marostica da parte della ditta lottizzante;
2. di prendere atto pertanto che i dati riportati all'art. 1 della convenzione urbanistica sottoscritta, si devono intendere corretti nella totalità delle superfici, specificando che le aree oggetto di cessione al Comune di Marostica sono esclusivamente quelle ricadenti all'interno del perimetro di proprietà della ditta lottizzante.

Rientra il consigliere Marchiorato (presenti n. 18).

Oggetto : PIANO PARTICOLAREGGIATO ANCONETTA COMPARTO 7/2A - DITTA SOLBEA. PRESA D'ATTO DELLA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE SU AREA DI PROPRIETA' DELLA PROVINCIA DI VICENZA LUNGO LA SP 248 VIA GENERALE SCREMIN

### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. approvato con D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Marostica, li 20/12/2010

Il Responsabile del SETTORE  
URBANISTICA-SVILUPPO TERRITORIO  
Arch. Laura Carbognin

---

### **PARERE DI CONFORMITA'**

La deliberazione è conforme alle norme legislative, statuarie e regolamentari.

Il presente parere è reso nell'ambito delle funzioni consultive e di assistenza agli organi dell'Ente, di cui all'art. 97, comma 2, del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267 e art. 65, comma 3, dello Statuto Comunale.

Marostica, li 20/12/2010

Il Segretario Generale  
Francesca Lora



Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio  
geom. Emanuel Cortese

Il Segretario Generale  
Francesca Lora

---

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certifico io sottoscritto SEGRETARIO GENERALE che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il **10/02/2011** ed ivi rimarrà per la durata di 15 giorni consecutivi ai sensi del 1° comma dell'art. 124 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 (T.U.E.L.).

Il Segretario Generale  
Francesca Lora

---

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto SEGRETARIO GENERALE, visti gli atti d'ufficio

#### ATTESTA

che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune in data \_\_\_\_\_ e che contro la stessa non è stato presentato alcun ricorso.
- è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_ per decorrenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione, ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.
- è stata dichiarata immediatamente eseguibile.

Il Segretario Generale  
Francesca Lora

- 
- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Segretario                     | <input type="checkbox"/> Area 1^ Affari Generali                       |
| <input type="checkbox"/> Ufficio personale              | <input type="checkbox"/> Area 2^ Economico Finanziaria                 |
| <input type="checkbox"/> Servizi Sociali                | <input type="checkbox"/> Area 3^ Lavori Pubblici                       |
| <input type="checkbox"/> Servizi Demografici            | <input type="checkbox"/> Ufficio Progettazione                         |
| <input type="checkbox"/> C.e.d.                         | <input type="checkbox"/> Area 4^ Sviluppo del Territorio – Urbanistica |
| <input type="checkbox"/> Ufficio Cultura e Biblioteca   | <input type="checkbox"/> Vigili  |
| <input type="checkbox"/> Ufficio Segreteria e Contratti | <input type="checkbox"/> Protezione Civile                             |

Unione dei Comuni