



COMUNE DI CAMISANO VICENTINO

36043

PROVINCIA DI VICENZA

Ufficio Tecnico

Prot. n. 19140

Camisano Vic.no, 15.10.2021

**OGGETTO: Delibera di Consiglio Comunale n.67 del 24.09.2020 "Piano delle Alienazioni e valorizzazioni dei beni Immobili comunali anno 2020" – approvazione variante al Piano degli Interventi.
Esame Osservazioni presentate. Controdeduzioni.**

Premesso che:

- con Deliberazione Consiliare n. 67 in data 24.09.2020 è stata adottata la Variante parziale per l'area contraddistinta con la scheda n. 5 denominata "Piazza della Repubblica";
- in data 04/12/2020, protocollo generale n. 21.120, è stata depositata una osservazione dal sig. Giovanni PONSIO Legale Rappresentante della Ditta G.P. Immobiliare S.r.l. relativa alla suddetta variante (osservazione n. 1);
- in data 09/12/2020, protocollo generale n. 21.442, è stata depositata un'ulteriore osservazione dall'avvocato Annalisa Ponso anche questa relativa alla suddetta variante (osservazione n. 2);
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 in data 15.12.2020 l'Amministrazione Comunale approvava il "Piano delle Alienazioni e valorizzazioni dei beni Immobili comunali anno 2020" stralciando la scheda n.5 "Piazza della Repubblica" e rinviando la sua approvazione successivamente alla valutazione delle due osservazioni pervenute per l'avvertita "... necessità di approfondire gli aspetti sottoposti all'attenzione dell'Amministrazione con le osservazioni n. 1 e 2, relative all'area in via Feriani e soprattutto la necessità di verificare la presenza in concreto di eventuali affidamenti qualificati, inducono a rinviare ad altro momento l'esame e le conseguenti determinazioni del Consiglio Comunale".

Considerato che:

- il Piano Urbanistico denominato "Piazza della Repubblica", risulta concluso con il collaudo delle opere di urbanizzazione approvato con Deliberazione Consiliare n. 58 in data 29.09.2011 e con la cessione all'Amministrazione Comunale delle opere e delle aree relative, avvenuta con atto del notaio CORRADI Cesare di Piazzola sul Brenta in data 13 Dicembre 2011 Rep.n. 87.220;
- nello specifico per tale zona, valgono i parametri edificatori vigenti al momento dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo così come descritto all'Art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- con la suddetta variante urbanistica viene prevista la modifica della destinazione d'uso dell'area individuata con la scheda n. 5, ricompresa in una Zona classificata dal P.I. come "Zone soggette a Piani Esecutivi/Perimetro strumenti attuativi vigenti" (P. di L. "Piazza della Repubblica"), da destinazione "verde pubblico" a destinazione residenziale "C2b - Zona residenziale estensiva";

Valutato, in merito all'osservazione n.1, che:

- con la modifica della destinazione dell'area in oggetto, sono comunque garantiti gli standard

minimi di legge. Tale dato si evince, oltre che dalle tabelle numeriche allegata al piano attuativo stesso, anche da quanto contenuto nella Convenzione Urbanistica del 28.11.1997 rep. n. 62.600 regolante i rapporti per il medesimo piano attuativo, che all'art. 10 "Aree a disposizione" (prevedeva come di seguito specificato) la possibilità di acquisto da parte dell'Amministrazione Comunale. *"Premesso che nell'ambito del piano di lottizzazione è ricompresa una quantità di area destinata dal P.R.G. a verde secondario e parcheggio, superiore, nel suo complesso, alla quantità di area che la Ditta Lottizzante è tenuta a cedere come standard secondario per il Piano di Lottizzazione, la Ditta Lottizzante medesima si impegna a mantenere tali aree a disposizione del Comune per il loro eventuale futuro acquisto"*.

Dando seguito a detta previsione, l'area verde oggetto di modifica è stata acquistata dal Comune in provenienza dai lottizzanti con atto del Notaio CORRADI di Piazzola sul Brenta in data 13.12.2011 Rep. 87.220 Racc. 18.182.

- l'obbligo di rispettare gli allineamenti previsti da un piano attuativo, alla scadenza dello stesso, rimangono in essere solamente per i lotti ineditati già individuati dallo strumento attuativo come edificabili;
- l'area oggetto della presente modifica di destinazione d'uso non risulta oggetto di progettazione unitaria per la sistemazione degli spazi verdi del piano attuativo, risultando solamente un'area verde residuale lungo la roggia "Poina" sino al margine della zona residenziale prevista dal piano stesso. Tale zona di terreno, come si osserva dalla conformazione dell'area, resta un'area di completamento derivante dalle scelte urbanistiche nella conformazione dei lotti, che sono stati progettati in allineamento alle rispettive sedi stradali ed alla piazza come punto centrale della lottizzazione;
- l'eliminazione del "cul de sac" e degli eventuali posti auto non comporta diminuzione degli standard del piano attuativo sotto i limiti di legge in quanto già previsti in esubero al momento dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo.

pertanto si ritiene l'osservazione non condivisibile e da respingere;

Valutato, in merito all'osservazione n.2, che:

- non vi sono violazioni rispetto ai contenuti del piano attuativo "Piazza della Repubblica" come già dimostrato nelle motivazioni in risposta all'osservazione n. 1 sopra evidenziate, che qui si richiamano, sia in relazione alle quantità di standard che agli allineamenti obbligatori;
- non vi sono violazioni alla L.R. 14/2017 in quanto l'area oggetto della presente trasformazione rientra in ambito consolidato e non viene superato il dato complessivo di superficie trasformabile assegnato al comune di Camisano Vicentino;

pertanto si ritiene l'osservazione non condivisibile e da respingere;

Considerato inoltre che:

- le osservazioni acquisite nel corso del procedimento di formazione di piani urbanistici o loro varianti costituiscono un mero "apporto collaborativo" e non un rimedio giuridico, con conseguente assenza in capo all'Amministrazione di un obbligo puntuale di motivazione oltre a quella che si desume dai criteri e dalle finalità generali delle discrezionali scelte urbanistiche del Comune;
- nel caso specifico le finalità generali delle scelte urbanistiche in esame, in sostanza, coincidono con le finalità del Piano delle Alienazioni e valorizzazioni, che costituisce uno strumento che il legislatore ha riconosciuto ai Comuni allo scopo di razionalizzare e rendere proficua la gestione del patrimonio comunale per il perseguimento di interessi pubblici con modalità sostenibili per le risorse comunali;
- l'indice fondiario del nuovo lotto in trasformazione (mq/mq. 1,35) è molto al di sotto degli indici attribuiti dal piano di lottizzazione ai lotti residenziali, come verificabile dai dati parametrici contenuti negli elaborati del piano stesso, a cui si rimanda, e che quindi l'incremento del carico

urbanistico non incide in maniera significativa e resta ben inserito nel contesto residenziale dell'area già urbanizzata;

si ritiene che le due osservazioni non siano accoglibili nel merito e pertanto da respingersi.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO



Geom. Massimo MESSINA

Massimo