



# COMUNE DI MALO

PROVINCIA DI VICENZA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 51 del 26/11/2019

**OGGETTO: SPORTELLINO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE - INTERVENTO EDILIZIO IN DEROGA ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE CON PROCEDURA DI CUI ALL'ART. 3 DELLA L.R. 55/2012 PER L'AMPLIAMENTO DI FABBRICATO ESISTENTE AD USO COMMERCIALE/RESIDENZIALE CON MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL PIANO TERRA E RISTRUTTURAZIONE DEL PIANO PRIMO – DITTA: ZANETTIN BENIAMINO, ZANETTIN ANNARITA E ZAMBON MARIA.**

L'anno **duemiladiciannove**, addì **ventisei** del mese di **Novembre** in Malo, nella sala delle adunanze, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, il Consiglio Comunale si è riunito sotto la presidenza del sig. Nelvio Piazza, in qualità di Presidente del Consiglio Comunale.

Partecipa il Vice Segretario Generale, dott. Oscar Raumer.

Intervengono i signori:

<u>Cognome e Nome</u>	<u>A/P</u>	<u>Cognome e Nome</u>	<u>A/P</u>
LAIN PAOLA	P	COGO MAURIZIO	P
MARSETTI MORENO	P	PIZZOLATO FEDERICO	P
PIAZZA NELVIO	P	URBANI FABIO	P
DANIELI ROBERTO	P	DE MARCHI ILARIO ORESTE	P
SPILLARE FEDERICO	P	BARBIERI STEFANIA	P
SETTE ROBERTO	P	MANO ANDREA	P
BERLATO SILVIA	P	GONZO ELISA	P
DALLA RIVA CLAUDIO	P	SAMPAOLESI ALDO	P
SALATA IRENE	P		

Presenti: 17 Assenti: 0

Partecipa alla riunione l'Assessore esterno senza diritto di voto sig.a CORZATO MARIA TERESA.

Sono stati nominati scrutatori i sigg: URBANI FABIO, DE MARCHI ILARIO ORESTE, SAMPAOLESI ALDO.

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

**Oggetto: SPORTELLO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE - INTERVENTO EDILIZIO IN DEROGA ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE CON PROCEDURA DI CUI ALL'ART. 3 DELLA L.R. 55/2012 PER L'AMPLIAMENTO DI FABBRICATO ESISTENTE AD USO COMMERCIALE/RESIDENZIALE CON MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL PIANO TERRA E RISTRUTTURAZIONE DEL PIANO PRIMO – DITTA: ZANETTIN BENIAMINO, ZANETTIN ANNARITA E ZAMBON MARIA.**

**PRESIDENTE:** Sportello Unico Attività Produttive.

Come prima anche in questa delibera sussiste l'obbligo di astensione degli amministratori per interessi propri e di loro parenti fino al quarto grado.

La parola all'Ass. Dalla Riva.

**ASS. DALLA RIVA:** Grazie. Anche questo è un intervento in deroga, ma con l'art. 3 della solita legge 55, in quanto dimensioni, superfici, volumi e quant'altro dell'intervento sono molto, molto ridotti. Però quanto meno viene sistemata questo ingresso del nostro Paese, diciamo che il sito è l'ex trattoria Zambon, dove vengono sistemate, "finalmente", direi fra virgolette, anche tutte le aree esterne, con parcheggi, accessi e quant'altro. L'art. 3 prevede appunto la variante diretta, essendo le superficie inferiore ai 1.500 metri, e quindi si chiede l'approvazione. Grazie.

**PRESIDENTE:** Grazie Ass. Dalla Riva.

Qualche intervento?

Cons. Sampaolesi.

**CONS. SAMPAOLESI:** Grazie. Anche qua non si può non riconoscere la necessità di approvare una situazione del genere, anche per tirare via il degrado, le occupazioni abusive che ci sono state in passato e anche una brutta presentazione all'entrata del paese. Qua, lo abbiamo detto in Commissione, c'è da dare una medaglia d'oro a questa gente qua, che ha intenzione con i tempi che corrono di fare investimenti di questo tipo. Quindi, il nostro voto sarà favorevole. Grazie.

**PRESIDENTE:** Grazie. Cons. Sampaolesi.

Qualche altro intervento? Cons. Spillare.

**CONS. SPILLARE:** Grazie signor Presidente. Confermo le impressioni proposte dall'Ass. Dalla Riva, importante soprattutto perché questo intervento permette di ridare dignità anche ad un luogo che è un po' il biglietto di visita per chi entra a Malo. Credo che sia veramente anche un momento per dire: finalmente perché, a memoria mia, penso che siano 20 anni se non di più che è veramente una situazione inguardabile. Quindi, ben venga questo tipo di intervento. Il mio intervento vale anche come dichiarazione di voto, favorevole.

**PRESIDENTE:** Qualche altro intervento?

Metto ai voti la proposta di delibera: 1) di esprimere parere favorevole alla deroga secondo quanto ammesso dall'art. 3 della legge regionale n. 55/2012, per l'ampliamento di fabbricato esistente con manutenzione straordinaria del piano terra e ristrutturazione del piano primo di via Leonardo da Vinci censito catastalmente al Foglio 18, mappale 167, sub 4, 8, 11, 12 e 13 a seguito della domanda in premessa citata; 2) di approvare lo schema di convenzione come sottoscritto dai proprietari e pervenuta in data 11.11.2019, in applicazione di quanto previsto dall'art. 5 della legge regionale n. 55/2012; 3) di demandare al responsabile del settore Assetto del territorio gli adempimenti previsti dalla legge n. 55/2012 con particolare riferimento a quanto previsto dagli articoli 3 e 5.

Per dichiarazione di voto. Cons. Spillare.

**CONS. SPILLARE:** Già fatta nel corso dell'intervento, confermo.

**PRESIDENTE:** Cons. Gonzo.

**CONS. GONZO:** Come ha anticipato il Cons. Sampaolesi siamo favorevoli. Condividiamo anche la posizione della maggioranza in merito alle considerazioni del luogo. Una piccola nota, l'auspicio che in futuro anche altri privati possano comunque andare a fare interventi soprattutto di recupero per quanto riguarda il centro storico, perché ci sono tante altre porzioni di Malo che avrebbero bisogno, come dire, dell'intervento privato, laddove ovviamente possibile. Grazie.

**PRESIDENTE:** Cons. De Marchi.

**CONS. DE MARCHI:** Sì in questo caso si fa seguito a quanto ho detto pochi minuti fa, stiamo trattando di una ristrutturazione e di un recupero che appare oltretutto anche decoroso, e sembra venire molto bello. Sarà un biglietto da visita per Malo, per cui in questo caso noi siamo favorevoli.

**PRESIDENTE:** Passiamo alla votazione.

Favorevoli? Contrari? Astenuti?

Approvata con voto unanime.

Pongo quindi in votazione l'immediata eseguibilità del presente atto.

Favorevoli? Contrari? Astenuti?

Dichiaro approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

Quindi,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Il Presidente richiama l'attenzione del Consiglio Comunale sugli obblighi di astensione previsti all'art. 78 del D.Lgs. 267/2000 "doveri e condizione giuridica degli Amministratori Locali", il quale dispone, ai commi 2 e 4:

1. Gli amministratori di cui all'articolo 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado.
2. Nel caso di piani urbanistici, ove la correlazione immediata e diretta di cui al comma 2 sia stata accertata con sentenza passata in giudicato, le parti di strumento urbanistico che costituivano oggetto della correlazione sono annullate e sostituite mediante nuova variante urbanistica parziale. Nelle more dell'accertamento di tale stato di correlazione immediata e diretta tra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini è sospesa la validità delle relative disposizioni del piano urbanistico.

#### **Premesso che:**

- il D.Lgs. n. 112/1998 attribuisce ai Comuni le funzioni amministrative riguardanti la realizzazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione, la localizzazione e la rilocalizzazione di impianti produttivi, oltre a stabilire che i Comuni devono dotarsi di uno Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), al quale gli interessati si rivolgono per tutti gli adempimenti previsti dai relativi procedimenti;
- il D.P.R. n. 160/2010 recante "Regolamento per la semplificazione e il riordino della disciplina dello sportello unico per le attività produttive ai sensi dell'art. 38, comma 3, D.L. 25/06/2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla legge 06/08/2008, n. 133", ha introdotto una nuova disciplina relativa al SUAP, abrogando le previgenti disposizioni previste dal D.P.R. n. 447/1998;
- in ordine all'individuazione di "beni e servizi" ricadenti nell'ambito di applicazione del nuovo Regolamento, si evidenzia che l'art. 1, comma 1, lett. i) specifica che sono da includere tra le attività produttive "*le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazioni*";

- l'art. 2, comma 1 di tale regolamento individua il SUAP quale *“unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazioni di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al D.Lgs. 26/03/2010, n. 59”*, stabilendo altresì una disciplina a favore dello snellimento delle procedure, come previsto dagli artt. 7 e 8 del medesimo regolamento;
- la legge regionale 31/12/2012, n. 55 detta procedure urbanistiche semplificate per il procedimento di sportello unico denominato SUAP di cui al D.P.R. n. 160/2010, al fine di agevolare l'azione della pubblica amministrazione con particolare riferimento all'attività di impresa;
- a tale scopo, la normativa regionale in questione disciplina tre distinte ipotesi:
  - a) interventi di edilizia produttiva che non configurano variante allo strumento urbanistico generale (art. 2)
  - b) interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale (art. 3)
  - c) interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale (art. 4);
- in particolare, l'art. 3 sopra citato comprende *“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 1500 mq.”* oltre al mutamento di destinazione d'uso di fabbricati all'interno del medesimo lotto, sempre mantenuto entro tali limiti;
- lo stesso articolo dispone che tali interventi sono soggetti al procedimento unico di cui all'art. 7 del D.P.R. n. 160/2010 (presentazione dell'istanza in modalità telematica al SUAP – successiva istruttoria ed eventuale richiesta di documentazione integrativa – possibilità di indire conferenza di servizi per acquisire intese, nulla osta, concerti o assensi di diversi enti) previo parere del Consiglio Comunale;
- l'art. 16, comma 4 bis del D.P.R. n. 380/01 prevede la corresponsione di un contributo straordinario relativo alla trasformazione urbanistica in deroga allo strumento urbanistico generale;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 25/07/2019 è stato approvato il *“Regolamento per la determinazione e l'applicazione del contributo straordinario a favore del Comune in rapporto al maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso”*;

**Vista** la domanda presentata telematicamente allo Sportello Unico per le Attività Produttive in data 05/02/2019 al n. 0028952 di protocollo dal geom. Gennaro Alessandro in qualità di tecnico incaricato dai signori Zanettin Beniamino C.F. ZNTBMN74A09E864H, Zanettin Annarita C.F. ZNTNRT78D65E864X e Zambon Maria C.F. ZMBMFR34A60E864E residenti a Malo (VI), intesa ad ottenere il provvedimento edilizio per l'ampliamento di fabbricato esistente ai sensi dell'art. 3 della legge regionale n. 55/2012 con manutenzione straordinaria del piano terra e ristrutturazione del piano primo sull'immobile sito in via Leonardo da Vinci, censito catastalmente al foglio 18, mappale 167 sub 4-8-11-12-13;

**Considerato che** il complesso edilizio e l'area di pertinenza ricadono in zto E – Agricola come classificata dal vigente Piano degli Interventi e che il fabbricato esistente, come desunto dalla documentazione agli atti, ha destinazione commerciale/residenziale rispettivamente al piano terra e al piano primo;

**Vista** la relazione descrittiva del progetto, nella quale si legge: *“L'intera area in oggetto attualmente versa in uno stato di abbandono: si interverrà, quindi, sia sugli immobili che sull'area di pertinenza, al momento invasa da vegetazione spontanea che aggrava notevolmente le condizioni di degrado dell'insieme. A ciò si aggiunge la necessità di impedire l'utilizzo degli immobili, già avvenuto in passato, da parte di persone non autorizzate, introdotesi furtivamente nei locali, con reali rischi, viste le condizioni fatiscenti, di incidenti e/o infortuni.”*;

**Atteso che** i proprietari, stante la reale situazione di degrado e di abbandono in cui si trova l'area, chiedono di poter realizzare un intervento edilizio di riqualificazione del fabbricato con destinazione commerciale-residenziale, adeguamento dell'area esterna da adibire a parcheggio con individuazione degli stalli di sosta e dell'area di manovra, nonché realizzazione di due aiuole con piantumazione di siepe lungo la strada provinciale;

**Preso atto che** l'area oggetto di intervento è posta a fianco di una zona edificata all'ingresso del territorio comunale, lungo la strada provinciale "SP 46 – Pasubio" e che il progetto, oltre a proporre il riordino dell'intero complesso, prevede la pulizia e la sistemazione del fosso di guardia con la regolarizzazione degli accessi carrai ai sensi del Codice della Strada;

**Rilevato** che l'intervento proposto prevede l'ampliamento del fabbricato con destinazione commerciale/residenziale non compatibile con la zona di appartenenza;

**Accertato che** l'intervento di ampliamento rientra tra quelli indicati dall'art. 3 della legge regionale n. 55/2012 in quanto comporta l'ampliamento dell'edificio esistente in difformità dallo strumento urbanistico entro il limite massimo dell'80% della superficie netta/lorda e comunque in misura non superiore a 1500 mq;

**Atteso** che a seguito della convocazione della conferenza di servizi con nota del SUAP del 13/03/2019 sono pervenuti i seguenti pareri:

- parere favorevole espresso da ViAcqua SpA con nota del 03/04/2019
- parere favorevole con prescrizioni espresso dal Dipartimento di Prevenzione – Ulss 7 con nota del 04/04/2019
- parere favorevole con prescrizioni espresso da Viabilità s.r.l. con nota del 04/04/2019 per un solo accesso carraio, seguita dalla nota del 25/09/2019 con la quale è stato espresso parere favorevole con prescrizioni per due accessi carrai in sostituzione del precedente parere;

**Vista** la domanda presentata dai proprietari in data 16/05/2019 intesa ad ottenere la proroga del termine di presentazione della documentazione integrativa, a cui hanno fatto seguito altre due domande pervenute rispettivamente in data 02/07/2019 e in data 01/08/2019;

**Vista** la documentazione progettuale in atti presso il SUAP del Comune di Malo comprendente:

- Relazione tecnica di asseverazione
- Relazione tecnica descrittiva
- Documentazione fotografica
- Relazione sull'accessibilità e dichiarazione di conformità (eliminazione barriere architettoniche)
- Estratto catastale e del Piano degli Interventi
- Elaborati grafici progettuali (tavole nn. 01-02-03-04-05-0607-08-09-10)
- Scheda regionale di monitoraggio
- Documentazione VINCA
- Dichiarazione conformità normativa antisismica
- Valutazione previsionale delle prestazioni acustiche
- Dichiarazione liberatoria normativa antincendio
- Relazione geologica-geotecnica
- Relazione di compatibilità idraulica;

**Visto** lo schema di convenzione sottoscritto dai proprietari e pervenuto in data 11/11/2019, in applicazione di quanto previsto dall'art. 5 della legge regionale n. 55/2012 in atti presso il SUAP del Comune di Malo;

**Visto** il D.lgs 18/08/2000, n. 267;

**Richiamati** il DPR 07/09/2016, n. 160 e la legge regionale 31/12/2012, n. 55;

**Viste** la DGR n. 2045 del 19/11/2013 e la circolare regionale n. 1 del 20/01/2015;

**Visto** il vigente Piano degli Interventi e le Norme Tecniche Operative ad esso allegate;

**Visto** lo statuto del Comune e il Regolamento per l'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

**Visti/o** i/il pareri/e obbligatori/o riportati/o in calce alla presente;

Con votazione espressa per alzata di mano, che dà il seguente risultato finale proclamato dal Presidente:

Componenti il Consiglio presenti:	n. 17
Voti favorevoli:	n. 17
Voti contrari:	n. ==
Astenuti:	n. ==

### **DELIBERA**

- 1) di esprimere parere favorevole alla deroga secondo quanto ammesso dall'art. 3 della legge regionale n. 55/2012 per l'ampliamento di fabbricato esistente con manutenzione straordinaria del piano terra e ristrutturazione del piano primo sito in via Leonardo da Vinci, censito catastalmente al foglio 18, mappale 167 sub 4-8-11-12-13 a seguito della domanda in premessa citata;
- 2) di approvare lo schema di convenzione come sottoscritto dai proprietari e pervenuto in data 11/11/2019 in applicazione di quanto previsto dall'art. 5 della legge regionale n. 55/2012;
- 3) di demandare al Responsabile del Settore Assetto del Territorio gli adempimenti previsti dalla legge n. 55/2012, con particolare riferimento a quanto previsto dagli articoli 3 e 5.

\*\*\*\*\*

Il **Presidente** pone quindi in votazione l'immediata eseguibilità del presente atto, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000.

La votazione, espressa per alzata di mano, dà il seguente risultato:

Componenti il Consiglio presenti:	n. 17
Voti favorevoli:	n. 17
Voti contrari:	n. ==
Astenuti:	n. ==

Il **Presidente** dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
Nelvio Piazza

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
dott. Oscar Raumer

(Documento firmato digitalmente)

(Documento firmato digitalmente)

---