COMUNE DI MALO
PROVINCIA DI VICENZA

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 2 DEL 12/01/2017

OGGETTO: CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE IN MERITO ALLA VARIANTE N. 1/2016 AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO DI MALO CAPOLUOGO ED APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 11 DEL 23/04/2004

L'anno **duemiladiciassette**, addì **dodici** del mese di **gennaio**, in Malo, nel palazzo comunale si è riunita la Giunta Comunale sotto la presidenza del Sindaco dott.ssa Paola Lain.
Partecipa il Segretario Generale dott. Umberto Sambugaro.
Intervengono i signori:

Cognome e Nome	A/P
LAIN PAOLA	P
DALLA RIVA CLAUDIO	A
MARSETTI MORENO	P
SALATA IRENE	A
DANIELI ROBERTO	P
SETTE ROBERTO	P

PRESENTI: 4 ASSENTI: 2

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta e invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla seguente proposta di deliberazione:

OGGETTO: CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE IN MERITO ALLA VARIANTE N. 1/2016 AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO DI MALO CAPOLUOGO ED APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 11 DEL 23/04/2004

LA GIUNTA COMUNALE

Il Sindaco richiama l'attenzione dei presenti 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:

2. 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.

4. 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.

Richiamata la precedente deliberazione n. 136 del 25/10/2016, esecutiva, con la quale è stata adottata la variante n. 1/2016 al Piano di Recupero del Centro Storico di Malo Capoluogo;

Accertato che detta variante è stata depositata a disposizione del pubblico per 10 giorni consecutivi a partire dal 07/11/2016 presso la Segreteria del Comune (Ufficio Relazioni con il Pubblico) oltre che sul sito istituzionale del Comune e dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante avviso pubblicato all'albo on-line del Comune e con l'affissione di manifesti secondo la procedura stabilita dall'art. 20 della L.R. 23/04/2004, n. 11;

Preso atto che la procedura di deposito e pubblicazione si è svolta regolarmente e che nei successivi venti giorni (scadenza 07/12/2016) sono pervenute le seguenti osservazioni:

N.	Nominativo	Prot.	Data
1	Lanaro Maria	25368	24/11/2016
2	Drago Maria Teresa	25370	24/11/2016
3	De Facci Luca e Ruaro Erika	26100	05/12/2016
4	De Toni Roberto	26101	05/12/2016

Ritenuto quindi di procedere all'esame delle osservazioni pervenute, valutandone l'accoglibilità in relazione alla pertinenza di ogni singola osservazione nei confronti dei contenuti e temi trattati dalla variante 1/2016 al Piano di Recupero del Centro Storico di Malo Capoluogo ed ai presupposti che ne hanno determinato l'adozione, secondo lo schema di seguito riportato:

OSSERVAZIONE N. 1 presentata da: **Lanaro Maria**

A. CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE:
In merito alla variazione puntuale 2.10, si chiede che:

1) per il nuovo volume "Me", ferma restando la larghezza pari a 9 m, venga contemplata una lunghezza di 25 m (al posto dei 21 m previsti dalla variante) e che l'aumento richiesto sia concesso verso il nuovo volume "Mf". L'aumento della lunghezza si può realizzare verso il nuovo volume "Mf", anche se ciò diminuirebbe la distanza tra i due corpi di fabbrica in questione. Questo potrebbe non essere un problema in quanto entrambi i due nuovi volumi in parola sono ad un solo piano, il nuovo volume "Mf" non sarà destinato a residenza vera e propria, ma ad accessori residenziali, ed eventualmente si può prescrivere che sulla facciata del nuovo volume "Me" rivolta verso il nuovo volume "Mf" siano realizzate solo aperture di locali accessori (bagni o altro) e non di locali abitabili veri e propri (cucina, soggiorno, camere, ecc.);
2) per il nuovo volume "Me" venga sostituita la tipologia "*bifamiliare*" con "costruzione residenziale o unifamiliare o bifamiliare o trifamiliare";
3) per il nuovo volume "Mf" venga tolta la locuzione "*ad uso autorimessa*";
4) in riferimento a quanto adottato per i nuovi volumi "Me" e "Mf", venga modificata la superficie da cedere per l'allargamento di via Macello, da 70 mq a 40 mq, in quanto si ritiene comprenda anche aree di altre propietà;
5) che sia tolto l'obbligo di subordinare gli interventi relativi ai nuovi volumi "Me" ed "Mf" alla valorizzazione del fronte interno dell'unità "M15a" tramite l'eliminazione dei serramenti esterni in alluminio anodizzato.

B. CONTRODEDUZIONI

1) La distanza indicata negli elaborati progettuali di 10 m tra il nuovo volume "Me" ed il nuovo volume "Mf" è dovuta alle disposizioni del D.M. 2 aprile 1968.
   Tale D.M. emanato in forza dell’art.17 della "legge ponte", trae da questa la forza di integrare con efficacia precettiva il regime delle distanze nelle costruzioni, sicché l’inderogabile distanza di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti vincola anche i Comuni in sede di formazione e di revisione degli strumenti urbanistici, con la conseguenza che ogni previsione regolamentare in contrasto con l’anzidetto limite minimo è illegittima, essendo consentita alla P.A. solo la fissazione di distanze superiori (vds. C. di S. 3929/2002).
   Quanto sopra, vale anche per le zone "A" (vds. TAR Veneto 1383/2015): "agli interventi edilizi che assumano le caratteristiche della nuova edificazione non può che applicarsi la disciplina generale dettata per le nuove costruzioni (di cui al comma 1, n. 2, dell’art. 9 D.M. 2 aprile 1968), atteso che la necessità di evitare intercapedini dannose per la salute non cambia a seconda delle zone e anzi nelle zone A (caratterizzate da insediamenti più addensati) essa appare maggiormente pressante (in tal senso Consiglio di Stato, n. 5281/2012; Tar Liguria, I, n. 704/2013; Tar Campania Salerno, n. 473/2014; T.A.R. Toscana n. 1217/2014; T.A.R. Bolzano n. 295/2014)".
   Quest'ultimo orientamento viene ribadito anche dalla recente pronuncia della Corte Costituzionale n. 134 del 2014, la quale configura altresì l'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968 come "costituente un corpo unico con la regolazione codicistica" e "fonte

principale della disciplina nazionale in materia di distanze tra edifici".
Nel caso in cui solo una porzione della stessa parete risultasse finestrata, non farebbe alcuna differenza poichè "*sono le pareti, non le finestre aperte in esse, a costituire dati di riferimento per il calcolo della distanza, per cui il rispetto della distanza minima è dovuto anche per i tratti di parete che sono in parte privi di finestre"* (vds. TAR Veneto 561/2014).
Infine anche il riferimento alla medesima proprietà non riconosce alcuna deroga considerato che "*il rispetto delle distanze imposte dal D.M. 1444/68, art. 9, è norma che trova comunque applicazione, senza che assuma alcuna rilevanza l'eventuale unica proprietà dei due edifici*" (vds. TAR Veneto 1137/2014).
Per sua conformazione essendo anche addossato ad altri edifici, il nuovo volume "Mf" dovrà ricavare le proprie aperture sulla parete prospieciente il nuovo volume "Me", pertanto non risulta possibile prevedere alcun ampliamento del nuovo volume "Me" che comporti la riduzione della distanza di 10 m.
Cercando quindi di mediare tra la richiesta di ampliamento manifestata e il necessario rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/1986, il nuovo volume "Me" viene ampliato verso via Macello prevedendo una lunghezza di 24 m ed una volumetria massima realizzabile di 650 mc.

2) La previsione a "bifamiliare" riportata nella prescrizione particolare riferita al nuovo volume "Me", deriva dalla proposta di variante presentata in data 04/02/2016, in cui al paragrafo B.2 "descrizioni delle esigenze e delle motivazioni della proposta di variante" si specificava che la richiesta mirava a "*ricavare due abitazioni per due dei proprietari o per i loro familiari con relativi accessori (autorimesse, ecc) a servizio sia delle varie unità abitative esistenti che delle due in previsione*".
Appreso dall'osservazione che la volontà del richiedente è mutata, si provvede a modificare la prescrizione particolare specifica riportanto la dicitura "uni o plurifamiliare".

3) Analogamente al punto precedente, si recepisce la più precisa richiesta sottesa all'osservazione e si provvede a modificare la prescrizione particolare relativa al nuovo volume "Mf" eliminando l'uso specifico ad autorimessa.
Tuttavia, poichè dovranno comunque essere realizzati i pacheggi privati nella misura prevista dalla legge 122/89, si ritiene opportuno prescrivere che tali dotazioni siano ricavate all'interno del nuovo volume "Mf" o in alternativa del nuovo volume "Me".

4) Precisato che in entrambe le prescrizioni relative ai nuovi volumi "Me" ed "Mf" è indicato in merito alla superficie da cedere per l'allargamento di via Macello "*fatte salve eventuali rettifiche in fase di frazionamento e di stipula del rogito notarile*", appare comunque opportuno tenere conto delle diverse proprietà. La superfcie da cedere viene quindi rideterminata in 30 mq in luogo dei 70 mq previsti in sede di adozione.

5) Si evidenzia che la stessa proposta di variante presentata in data 04/02/2016 al paragrafo B.2 "descrizioni delle esigenze e delle motivazioni della proposta di variante" specificava che l'unità "M15a" ha "*una certa valenza edilizia-architettonica*" e che "*anche nel suo retro merita di venire - per così dire - liberata*". Proprio prendendo spunto da tale proposta, la realizzazione dei nuovi volumi "Me" ed "Mf" è stata subordinata alla demolizione delle unità "M15b", "M15c", "M15e" e "M15f" con l'evidente finalità di conseguire un riordino complessivo della proprietà. Tale riordino

inciderà anche sull'unita "M15a" essendo questa in aderenza con l'unità "M15e" di cui è prevista la demolizione.
In linea con i principi ispiratori del P.R.C.S. nei casi di interventi di riordino di questa entità viene prescritta anche la rimozione degli elementi avulsi e/o detrattori quali appunto i serramenti esterni in alluminio anodizzato. Si ritiene pertanto di confermare tale prescrizione.

L'osservazione n. 1 pertanto è accolta parzialmente nei termini sopra precisati.

Le modifiche apportate risultano meglio evidenziate negli elaborati che seguono in atti al Servizio Pianificazione del Territorio:

- Estratti Tavole P.4 3/5/6 - Stralci comparati: adozione/controdeduzione;
- Prescrizioni Particolari - Testo Comparato: adottato controdedotto.

OSSERVAZIONE N. 2 presentata da: **Drago Maria Teresa**

A. CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE:
In merito alla variazione puntuale 2.14, si chiede che:

1) sia prevista la realizzazione di un fabbricato residenziale staccato dalle unità "S05a", "S05b" e "S05c" così come da proposta protocollata in data 19/02/2016;

2) in subordine, qualora non fosse accolta la richiesta di cui al precedente punto 1) che vengano eliminate le previsioni relative ai nuovi volumi "Sf" e "Sh".

B. CONTRODEDUZIONI
L'ubicazione del fabbricato secondo la proposta di variante presentata in data 19/02/2016 non rispetta le distanze di cui al D.M. 1444/1968 in quanto previsto a meno di dieci metri rispetto alla prospettante parete finestrata dell'unità "S06a".
Tale D.M. emanato in forza dell’art.17 della "legge ponte", trae da questa la forza di integrare con efficacia precettiva il regime delle distanze nelle costruzioni, sicché l’inderogabile distanza di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti vincola anche i Comuni in sede di formazione e di revisione degli strumenti urbanistici, con la conseguenza che ogni previsione regolamentare in contrasto con l’anzidetto limite minimo è illegittima, essendo consentita alla P.A. solo la fissazione di distanze superiori (vds. C. di S. 3929/2002).
Quanto sopra, vale anche per le zone "A" (vds. TAR Veneto 1383/2015): "agli interventi edilizi che assumano le caratteristiche della nuova edificazione non può che applicarsi la disciplina generale dettata per le nuove costruzioni (di cui al comma 1, n. 2, dell’art. 9 D.M. 2 aprile 1968), atteso che la necessità di evitare intercapedini dannose per la salute non cambia a seconda delle zone e anzi nelle zone A (caratterizzate da insediamenti più addensati) essa appare maggiormente pressante (in tal senso Consiglio di Stato, n. 5281/2012; Tar Liguria, I, n. 704/2013; Tar Campania Salerno, n. 473/2014; T.A.R. Toscana n. 1217/2014; T.A.R. Bolzano n. 295/2014)".
Quest'ultimo orientamento viene ribadito anche dalla recente pronuncia della Corte Costituzionale n. 134 del 2014, la quale configura altresì l'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968 come "costituente un corpo unico con la regolazione codicistica" e "fonte principale della disciplina nazionale in materia di distanze tra edifici".

In sede di adozione, appurato che il richiedente è proprietario sia dell'area su cui si

proponeva di realizzare il fabbricato residenziale richiesto, sia dell'area su cui esistono le unità edilizie "S05a", "S05b" e "S05c" si era optato per l'individuazione di una volumetria in aderenza alle unità "S05a e "S05b".
A seguito delle considerazioni suesposte, rilevata l'inamissibilità della richiesta di cui al punto 1) viene accolta la subordinata richiesta di cui al punto 2) e quindi si provvede ad eliminare le previsioni relative ai nuovi volumi "Sf" e "Sh".

L'osservazione n. 2 pertanto è accolta parzialmente nei termini sopra precisati.

Le modifiche apportate risultano meglio evidenziate negli elaborati che seguono in atti al Servizio Pianificazione del Territorio:

- Estratti Tavole P.4 3/5/6 - Stralci comparati: adozione/controdeduzione;
- Prescrizioni Particolari - Testo Comparato: adottato controdedotto.

OSSERVAZIONE N. 3 presentata da: **De Facci Luca e Ruaro Erika**

A. CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE:
Considerato che nelle prescrizioni d'intervento per l'unità edilizia Lb UMI L/3 si evince che: "*Eventuali altre soluzioni planimetriche o compositive, fermo restando il volume massimo e il numero dei piani, potranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione*" si comunica che si intenderà procedere alla realizzazione delle previsioni del P.R.C.S. a condizione che nella convenzione sia evidenziato quanto segue:

1) i proprietari eseguiranno opere di urbanizzazione ed arredo urbano sulle aree previste da cedere al Comune per un importo non superiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria compresso I'eventuale monetizzazione di parcheggi;
2) i parcheggi necessari alla nuova volumetria potranno essere computati considerando anche le aree che saranno cedute;
3) l'Amministrazione Comunale presterà garanzie per il completamento della viabilità e parcheggi che insistono su altre proprietà;
4) l'eventuale differenza dei costi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed arredo urbano di cui al punto uno saranno a carico dell'Amministrazione Comunale od in alternativa i costi potranno essere contenuti riducendo l'area da cedere.

B. CONTRODEDUZIONI
Il documento presentato, non si configura come una vera e propria osservazione, quanto piuttosto come una manifestazione d'interesse all'attuazione delle previsioni del P.R.C.S. condizionata a specifiche clausole da inserirsi nella convenzione che regolerà i rapporti tra l'Amministrazione Comunale ed i richiedenti. Non si rilevano infatti richieste o proposte volte a modificare le previsioni della variante adottata.

Premesso che la convenzione attiene alla fase attuativa, necessariamente successiva all'approvazione della variante al P.R.C.S., si rileva l'evidente inopportunità di cristallizzare all'inteno dello strumento urbanistico i contenuti di un atto di natura negoziale, che ha nei suoi elementi costitutivi la ricerca di un'intesa tra le parti.
Vista l'ampia portata delle condizioni poste, si precisa tuttavia che i contenuti della convenzione devono rimanere nell'alveo della normativa urbanistica vigente, non essendo

ammessi accordi tra le parti che siano contrari alla legge.

L'osservazione n. 3 non è pertinente per le ragioni suesposte e non è pertanto accoglibile.

OSSERVAZIONE N. 4 presentata da: **De Toni Roberto**

A. CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE:
Si chiede di eliminare dalle tavole di progetto le nuove volumetrie "Ld" ed "Le" in quanto prive di interesse, dichiarando comunque la disponibilità alla cessione delle aree da destinare ad opere pubbliche (nuova viabilità e parcheggio) ad un prezzo equo da concordare con l'Amministrazione Comunale.

B. CONTRODEDUZIONI
A compensanzione della cessione di circa 360 mq da adibire a parcheggio pubblico e di circa 107 mq di area da adibire a viabilità ad alta moderazione del traffico la variante adottata ha previsto la possibilità di realizzare due nuove volumetrie identificate come "Ld" e "Le".
Poichè con l'osservazione de quo, il proprietario dichiara di non avere interesse alla realizzazione delle stesse, rendendosi comunque disponibile alla cessione delle aree necessarie per la realizzazione della previsione urbanistica adottata, si provvede ad eliminare le nuove volumetrie dagli elaborati di piano.

L'osservazione viene quindi accolta nei termini sopra precisati.

Le modifiche apportate risultano meglio evidenziate negli elaborati che seguono in atti al Servizio Pianificazione del Territorio:
- Estratti Tavole P.4 3/5/6 - Stralci comparati: adozione/controdeduzione;
- Prescrizioni Particolari - Testo Comparato: adottato controdedotto.

Vista la presa d'atto del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste Sezione Bacino Idrografico Brenta Bacchiglione - Sezione Di Vicenza attinente la compatibilità idraulica ex allegato A, punto 2 alla D.G.R.V. n. 2948 del 06/10/2009;

Vista la Legge Regionale 23/04/2004 n. 11 così come modificata ed integrata;

Visto il D.lgs 18.8.2000 n. 267;

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 voti unanimi favorevoli espressi nelle forme di legge;

D E L I B E R A

1) di controdedurre, accogliendo, accogliendo parzialmente o non accogliendo le osservazioni pervenute relative alla variante parziale n. 1/2016 al Piano di Recupero

del Centro Storico di Malo Capoluogo;

2) di dare atto che gli elaborati di seguito elencati, in atti al Servizio Pianificazione del Territorio, costituiscono la traduzione grafica del parere espresso e votato con la presente:
   - Prescrizioni particolari d'intervento - Testo Comparato: adottato/controdedotto;
   - Estratti Tavole P.4 3/5/6 - Stralci comparati: adozione/controdeduzione;

3) di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 della L.R. 11/04, la variante n. 1/2016 al Piano di Recupero del Centro Storico di Malo Capoluogo, redatta dal Servizio Pianificazione del Territorio e composta dai seguenti elaborati in atti presso il medesimo Servizio:
   - Tav. P.1 – Attrezzature collettive (Scala 1/2000);
   - Tav. P.2 – Aree progetto ed unità minime d'intervento (Scala 1/2000);
   - Tav. P.3 – Orientamenti progettuali (Scala 1/1000);
   - Tav. P.4.1 – Prescrizioni progettuali (Scala 1/500);
   - Tav. P.4.2 – Prescrizioni progettuali (Scala 1/500);
   - Tav. P.4.3 – Prescrizioni progettuali (Scala 1/500);
   - Tav. P.4.4 – Prescrizioni progettuali (Scala 1/500);
   - Tav. P.4.5 – Prescrizioni progettuali (Scala 1/500);
   - Tav. P.4.6 – Prescrizioni progettuali (Scala 1/500);
   - Prescrizioni particolari d'intervento;
   - Norme Tecniche di Attuazione;

4) di disporre la pubblicazione all'Albo Pretorio e nella sezione "Pianificazione e governo del territorio" inclusa nella pagina "Amministrazione Trasparente" del sito web del Comune, della variante, per la definitiva entrata in vigore, ai sensi del combinato disposto dell'art. 20, comma 8 della L.R. 23/04/2004 n. 11 e dell'art. 39 commi 3 e 4 del D.Lgs. 14/03/2013 n. 33.

Comune di Malo (VI)

PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA

OGGETTO:	CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE IN MERITO ALLA VARIANTE N. 1/2016 AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO DI MALO CAPOLUOGO ED APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 11 DEL 23/04/2004

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica-amministrativa

motivazioni:

Li, 28/12/2016

IL RESPONSABILE SUAP - SUE - ASSETTO DEL TERRITORIO

Arch. Giovanni Segalla

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
dott.ssa Paola Lain

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Umberto Sambugaro

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'albo Pretorio OnLine di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 30/01/2017 .

La presente deliberazione viene contestualmente inviata ai Capigruppo Consiliari.

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Umberto Sambugaro

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza del termine di 10 giorni dalla data di pubblicazione il _____.

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Umberto Sambugaro