



# Città di Villorba

Provincia di TREVISO

Deliberazione numero: **18**

In data: **04/06/2018**

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Seduta pubblica Straordinaria di prima convocazione

OGGETTO: PIANO DEGLI INTERVENTI, VARIANTE N. 3 - NORMATIVA. ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE E APPROVAZIONE.

L'anno duemiladiciotto in questo giorno quattro del mese di Giugno, alle ore 20.07, presso la sala consiliare, per disposizione del Presidente del Consiglio, SERENA MARCO, diramata con avvisi scritti in data 29/05/2018 prot. n. 19248, inviata in tempo utile al domicilio dei sigg. Consiglieri Comunali, si è riunito il Consiglio Comunale.

Assume la presidenza il Sindaco del Consiglio, SERENA MARCO. Partecipa alla seduta il Segretario Generale, SESSA CARLO, che procede all'appello nominale.

Risultano:

	Presente
SERENA MARCO	SI
ANDREOLA RAFFAELLA	SI
DUSSIN ALESSANDRO	SI
CARRON MARINA	SI
HAAS BARBARA	SI
PIZZINATO RICCARDO	SI
CARRARO DARIO	SI
GALIAZZO DARIO	SI
NARDOTTO GIULIA	SI
PARCHI LORIANA EMANUELA	SI
GAGNO RICCARDO	SI
DAMO LUIGI	SI
ZANIER FEDERICA	SI
BRANCA MARIAGRAZIA	SI
ZANATTA DIEGO	SI
CALLEGARI ALESSANDRA	SI
GUIDOLIN CLAUDIO	A

Totale Presenti: 16 Totale assenti: 1

Constatata la legalità dell'adunanza, il Presidente dichiara aperta la seduta e chiama all'Ufficio di Scrutatori i Sigg. CALLEGARI ALESSANDRA, ZANIER FEDERICA, HAAS BARBARA.

Il Presidente pone in trattazione l'argomento in oggetto indicato e cede la parola al Sindaco e al Responsabile del Settore V "Assetto e utilizzo del Territorio", arch. Stefano Anzanello, per la relativa illustrazione.

Sindaco: «Come i Consiglieri sanno, abbiamo dato avvio l'anno scorso alla terza revisione del Piano degli Interventi. Questa revisione è una revisione che non riguarda puntuali richieste di cittadini rispetto alle singole proprietà, o rispetto a determinati lotti che ricadono all'interno del territorio comunale, ma è una revisione generale normativa. Cosa abbiamo cercato di fare? Abbiamo cercato di semplificare la stesura delle nostre Norme Tecniche di Attuazione nell'ottica di andare incontro alle richieste che abbiamo avuto da professionisti e cittadini negli ultimi anni, cioè da quando abbiamo approvato il Piano degli Interventi, se non ricordo male, nel 2013.

La prima fase di adozione l'abbiamo già superata, questa sera siamo chiamati ad approvare definitivamente questo articolato normativo e quindi a vedere quali sono le osservazioni, quindi sostanzialmente le proposte e le richieste che i soggetti portatori di interesse possono aver fatto nel termine previsto dalla legge per la pubblicazione delle Norme.

Secondo me - adesso vedremo le osservazioni, che non sono molte in verità - il lavoro è coerente rispetto all'impianto e comunque raggiunge anche l'obiettivo di semplificare la vita dei professionisti e dei nostri cittadini in alcuni passaggi. Chiaramente le norme non sono norme che possono eludere altre disposizioni di rango superiore, e quindi regionale o statale, e devono comunque essere rispettose dell'articolato normativo generale che riguarda gli interventi sul nostro territorio, che è il Piano di Assetto del Territorio, il cosiddetto P.A.T..

Quindi, per precisazione, questa variante normativa è comunque rispettosa del Piano di Assetto del Territorio approvato dal Consiglio Comunale nel 2011.

Io mi fermo, lascerei spazio all'architetto Anzanello. Scusate, c'è l'avvertimento, quello previsto dalla legge, perché l'art. 78 del Testo Unico Enti Locali stabilisce che gli amministratori, quindi tutti noi, Assessori e Consiglieri, devono astenersi dal prendere parte alla discussione e dalla votazione di delibere riguardanti interessi propri, o di loro parenti o affini sino al 4° grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali per esempio quello che stiamo affrontando, quali i Piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta tra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al 4° grado. Pertanto, se qualcuno sa già che qualche parente avrà un vantaggio diretto dall'applicazione di queste norme è pregato di uscire dalla sala. Ho detto tutto quello che dovevo dire. Le diciamo dopo le modalità di votazione.»

Presidente: «Sì, mi diceva il Segretario votiamo una per una.»

Arch. Anzanello: «Buonasera. Illustrerò quindi un'osservazione per volta, dopo di che ci sarà la votazione.

Allora, sono arrivate nel periodo previsto dalla legge per le osservazioni solo 6 osservazioni che adesso andiamo a vedere una per una.»

Pertanto,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

PREMESSO che il Comune di Villorba:

- è dotato del PAT Piano di Assetto del Territorio, approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 5.12.2012, ratificato da parte della Giunta Provinciale con provvedimento n. 524 del 17.12.2012 e pubblicato sul BUR della Regione Veneto n. 3 del 11.01.2013;

- ha approvato con deliberazione n. 36 del 17.06.2014 e n. 37 del 18.06.2014, in vigore dal 19.07.2014, il primo Piano degli Interventi;
- ha approvato con deliberazione n. 22 del 25.05.2015, la prima Variante al Piano degli Interventi di adeguamento alla LR 50/2012;
- ha approvato con deliberazione n. 33 del 27.05.2016, la seconda Variante al Piano degli Interventi – accordi ex art. 6 LR 11/2004;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 21.02.2018 con la quale è stata adottata la Variante n. 3 al Piano degli Interventi - Normativa, ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004;

DATO ATTO che l'avviso di deposito prot. 7991 del 28.02.2018 è stato pubblicato all'albo pretorio del Comune per 60 giorni dal 28.02.2018 al 29.04.2018;

DATO ATTO che, così come puntualmente elencate nel certificato a firma del Responsabile del Settore V prot. n. 19379 del 30.05.2018, le osservazioni pervenute al Comune sono n. 6, tutte entro il termine prescritto del 29.04.2018;

VISTO l'articolo 18, comma 4, della LR 23.04.2004 n° 11 e s.m.i., il quale dispone che il Consiglio Comunale, nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, decide sulle stesse e approva il piano;

RITENUTO quindi di procedere all'esame e decisione in ordine alle osservazioni pervenute;

VISTO il fascicolo contenente copia delle osservazioni pervenute e le proposte di controdeduzione, allegato sub A alla presente;

PRECISATO che, ai sensi dell'art. 78 del TUEL (D.Lgs. 18.08.2000 n. 267), *“gli amministratori [...] 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”*;

DATO ATTO che la giurisprudenza ritiene legittimo procedere a votazione sulle osservazioni senza la presenza di quei consiglieri che, di volta in volta, si ritengono interessati e successivamente a votazione conclusiva, avente a oggetto l'intero documento pianificatorio, con la partecipazione di tutti i consiglieri;

VISTO il Piano di Assetto del Territorio vigente;

VISTA la Legge Regionale 23.04.2004 n. 11 e s.m.i. nonché la Legge Regionale 27.06.1985 n. 61 e s.m.i.

VISTA la Legge 17.08.1942 n. 1150, il DM 1 aprile 1968 n. 1404, il DM 2 aprile 1968 n. 1444, la Legge 28.01.1977 n. 10, la legge 5.08.1978, n. 457, il DPR 6.06.2001 n. 380, il D.Lgs 22.01.2004 n. 42 e loro modifiche e integrazioni;

VISTE le altre norme statali e regionali in tema di urbanistica, edilizia e materie correlate;

VISTO l'allegato parere favorevole espresso ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs 18/08/2000, n. 267;

## **PROCEDE**

all'esame delle singole osservazioni, come segue:

**Osservazione n. 1** - prot. n. 12689 del 6.04.2018, presentata da UTENSILMEC S.n.c. di Cenedese Fabio.

Arch. Anzanello: «La prima osservazione è stata presentata dalla ditta UTENSILMEC di Cenedese Fabio e riguarda un immobile sito in Via Borgo 14 a Catena, che attualmente è un fabbricato a destinazione commerciale in zona agricola. La richiesta è di riclassificare l'area in zona E 4, oppure in una zona C speciale, con un indice edificatorio di 1mc/1mq, per motivi di esigenze di espansione dell'attività commerciale in essere, oppure, altrimenti, di disciplinare comunque diversamente la zona per realizzare comunque un intervento di ampliamento in deroga, o un'abitazione per il custode.

Allora, come già ha detto il Sindaco, questa variante non riguarda singoli immobili o singole zone, perché è una variante normativa a carattere generale, per cui la nostra proposta è quella di non accogliere questa osservazione in quanto non pertinente.»

Sindaco: «Adesso facciamo subito eventuali chiarimenti e domande in maniera che così votiamo osservazione per osservazione, in maniera che sia tutto più fresco e più chiaro. Tanto per capirsi un po' meglio e così individuare anche la zona, si tratta di un capannoncino ad uso commerciale nel mezzo di una zona agricola che è posta immediatamente a sud della Postumia Romana vicino al cimitero, diciamo dalla parte opposta al cimitero di Catena.

È evidente che in questo frangente questo tipo di osservazione non è pertinente, perché l'abbiamo appena detto: stiamo trattando di un impianto normativo e generale che riguarda tutte le norme e non di singole fattispecie precise. Peraltro, il Consiglio Comunale si è già espresso quando abbiamo approvato il P.A.T. negando la possibilità di trasformazione alla destinazione di questo immobile. Domande, dubbi, perplessità, incertezze? Nessuna. La proposta di controdeduzione da leggere è questa, e votiamo su questo.»

Aperta la discussione sull'osservazione n. 1, non vi sono richieste di intervento;

Presidente: «Allora, il Consiglio è chiamato a votare la proposta di controdeduzione all'osservazione n. 1, prot. n. 12689 del 6.04.2018, presentata da UTENSILMEC S.n.c. di Cenedese Fabio. Proposta di controdeduzione: *“La richiesta non è pertinente in quanto la presente variante non prevede la modifica delle zone territoriali omogenee, per cui si propone di **non accogliere** l'osservazione.”*»

Vista l'osservazione n. 1 assunta al protocollo n. 12689 del 6.04.2018, presentata da UTENSILMEC S.n.c., come sopra illustrata, discussa e controdedotta;

Con la seguente votazione, resa in forma palese per alzata di mano, sulla proposta di controdeduzione di **non accoglimento** dell'osservazione n. 1:

Presenti	n.	16	
Votanti	n.	16	
Astenuti	n.	0	
Maggioranza richiesta	n.	9	
Favorevoli	n.	16	
Contrari	n.	0	

### **DELIBERA**

di approvare la controdeduzione e quindi il **non accoglimento dell'osservazione n. 1** protocollo n. 12689 del 6.04.2018, così come proposta ed illustrata, per le motivazioni e con i



contenuti riportati nell'allegato sub A;

\*\*\*

**Osservazione n. 2** – prot. n. 13204 in data 11.04.2018, presentata dal sig. Segatto Marco.

Arch. Anzanello: «Osservazione n. 2 presentata da Segatto Marco. Allora, la ditta richiedente è proprietaria di un terreno in Via Boccaccio, che è classificato dal Piano degli Interventi in zona standard di tipo Fc, quindi, attrezzature sportive. La richiesta è di prevedere che, nel caso in cui gli interventi nelle zone di tipo F siano realizzati dai privati proprietari dei terreni, non sia necessario istituire un vincolo di destinazione d'uso pubblico bensì un vincolo di destinazione d'uso convenzionato, quale attrezzatura di interesse pubblico. Allora, in questo caso, è chiaro che la domanda proviene da un privato per una motivazione contingente, però l'osservazione si estende a tutte le zone F, quindi è di carattere generale.

Ora, l'art. 67, comma 5, delle Norme, prevede la possibilità per i privati di attuare degli interventi nelle zone F purché venga presentato un Piano Guida deliberato dal Consiglio Comunale nel quale risulti che gli interventi sono compatibili con gli indirizzi generali e con i programmi comunali. Vanno previsti: le modalità della realizzazione delle opere, l'uso e l'eventuale trasferimento delle opere al Comune tramite convenzione.

La norma dice anche però che per tali aree che non vengano cedute al Comune deve essere costituito un vincolo di destinazione d'uso pubblico. Ora le due parti di questo articolo 67 sembrano un attimo in contrasto, perché da una parte dicono che un privato può, convenzionando l'intervento con il Comune, realizzare l'intervento che desidera, dall'altra parte dice che è necessario costituire un vincolo di destinazione d'uso pubblico, che compromette notevolmente l'utilizzo da parte del privato dell'opera.

Effettivamente quindi abbiamo pensato di accogliere l'osservazione, prevedendo non più un vincolo di destinazione d'uso pubblico, ma un vincolo di destinazione d'uso, lo abbiamo chiamato "convenzionato" come da osservazione, in modo che resti trascritto comunque nei registri immobiliari che non può essere fatto un uso liberamente privato dell'attrezzatura, ma comunque deve essere sempre convenzionata con il Comune.»

Sindaco: «Avete capito? In buona sostanza - Consigliere Branca, se vuol fare una domanda, sennò cerco di semplificare - semplifico. Allora le aree così denominate e individuate come F sono le aree da destinare a servizi, quindi, dove si possono fare scuole, impianti sportivi, aree verdi e quindi aree da destinare all'interesse della collettività.

Nelle aree F la legge non inibisce al proprietario - perché ovviamente di questi terreni ce ne sono di proprietà comunale, ma anche di proprietà privata - di fare comunque delle attività o anche di poter sviluppare delle cubature, ma tutto questo deve essere regolamentato con l'amministrazione, perché se un'area è individuata con la destinazione d'uso F vuole dire che in una delle pianificazioni territoriali si è pensato di utilizzarla in un certo modo. Facciamo un esempio: tutte le aree poste ad est del Palaverde sono aree denominate F dal Piano Regolatore del 1990, perché già gli amministratori di Villorba del 1990 hanno pensato che tutta l'area retrostante il Palaverde dovesse essere destinata ad un utilizzo di natura sportiva. Poi, è chiaro che i proprietari nel frattempo hanno continuato a coltivare, a fare le loro attività, eccetera, e così coltiveranno fintanto che il Comune non dovesse espropriarle tutte per fare le attività che sono state programmate e che passo passo si realizzano. Peraltro quest'area è proprio posta al limitare sud di questo ampio comparto e il proprietario, il proponente signor Segatto, vuole realizzare una struttura per fare *agility dog*, scuola di addestramento cani, una destinazione di questo genere.

Allora, c'è l'esigenza di regolamentare in maniera chiara, così da semplificare la vita ai cittadini, che qualora volessero utilizzare queste aree F per fare delle attività che siano comunque generalmente compatibili con la pianificazione e che siano anche sviluppate e promosse dal privato, comunque debbano essere rispettose: 1) della pianificazione e 2) di un accordo pubblico-privato che consenta anche alla collettività in qualche modo, secondo le modalità che deciderà il Consiglio Comunale, di goderne.

Quindi, di volta in volta, quando un privato vuole sviluppare qualcosa in un'area F di sua proprietà dovrà proporre una convenzione che regolamenti l'utilizzo, il Consiglio Comunale la valuterà e dirà: *si, c'è un interesse collettivo che viene soddisfatto*, oppure: *no, la convenzione proposta non va bene, e quindi l'attività non si può fare.*»

Aperta la discussione sull'osservazione n. 2, intervengono:

Consigliere Branca: «Allora, ringrazio il Sindaco anche per gli ulteriori chiarimenti semplificatori e volevo appunto chiedere se quindi a seconda dei casi, di volta in volta, la convenzione viene discussa in Consiglio Comunale.»

Sindaco: «Certo.»

Consigliere Branca: «Allora ho capito bene, quindi. Questo non è espressamente scritto però nella modifica che si deve apportare.»

Sindaco: «Sì, c'è un passaggio in cui dice che deve essere approvato dal Consiglio Comunale.»

Consigliere Branca: «Allora non avevo letto, perché di volta in volta la convenzione è differente, a seconda dei casi, e quindi di volta in volta viene discussa in Consiglio Comunale. Grazie.»

Sindaco: «Certo. Corretto.»

Consigliere Callegari: «Io volevo chiedere proprio in riferimento ai terreni vicini, che sono sempre area F, al Palaverde, siccome diversi privati a tempi alterni hanno chiesto come utilizzare quei terreni, per poterli anche uniformare a quello che era il progetto di un tempo, una volta stabilita la convenzione con il Comune, se il Comune dovesse comunque in un futuro voler ampliare il servizio offerto dagli impianti sportivi, che tipo di controindicazioni si verrebbero a formare dalla presenza di queste convenzioni?»

Sindaco: «Sì, va beh, c'è la durata della convenzione, cosa stabilisce la convenzione, e comunque il Consiglio Comunale, non il Comune, il Consiglio Comunale è il padrone, diciamo così, è lo strumento di governo del territorio, per cui se il Consiglio Comunale decide che un'area deve essere utilizzata per un fine pubblico, il Consiglio Comunale espropria.»

Chiusa la discussione sull'osservazione n. 2;

Presidente: «Procediamo al voto. Il Consiglio Comunale è chiamato ad approvare la proposta di controdeduzione all'osservazione n. 2, protocollo n. 13204 dell'11.04.2018, presentata da Segatto Marco.

*“Si propone pertanto di **accogliere** l'osservazione sostituendo, nell'ultimo capoverso del comma 6 dell'art. 67 delle NTO, le parole “vincolo di destinazione d'uso pubblico” con le*

parole “vincolo di destinazione d’uso convenzionato, quale attrezzatura di interesse pubblico”.»

Vista l’osservazione n. 2 assunta al protocollo n. 13204 dell’11.04.2018, presentata dal sig. Segatto Marco, come sopra illustrata, discussa e controdedotta;

Con la seguente votazione, resa in forma palese per alzata di mano, sulla proposta di controdeduzione di **accoglimento** dell’osservazione n. 2:

Presenti	n.	16	
Votanti	n.	16	
Astenuti	n.	0	
Maggioranza richiesta	n.	9	
Favorevoli	n.	16	
Contrari	n.	0	

### DELIBERA

di approvare la controdeduzione e quindi l’**accoglimento dell’osservazione n. 2** protocollo n. 12689 del 6.04.2018, così come proposta ed illustrata, per le motivazioni e con i contenuti riportati nell’allegato sub A;

\*\*\*

### **Osservazione n. 3 – prot. 14754 del 20.04.2018, presentata da Branca Mariagrazia e Zanatta Diego**

Arch. Anzanello: «Osservazione n. 3 presentata dai Consiglieri Branca e Zanatta.

La richiesta è la revoca della deliberazione di adozione della Variante, in quanto la stessa sarebbe in contrasto con le Norme Tecniche del P.A.T. e non sarebbe stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS.

Allora, rispetto a quanto indicato nell’osservazione, l’ufficio non ha rilevato contrasti tra le prescrizioni di cui agli artt. 49, 50 e 51 del P.A.T. e rispetto agli articoli da 42 a 48 delle Norme del Piano degli Interventi così come riscritte. In ogni caso vista la non perfetta coincidenza tra le zone territoriali omogenee individuate dal P.A.T. e quelle individuate dal Piano degli Interventi, le norme del Piano degli Interventi non sono sovraordinate a quelle del P.A.T., ma concorrono a determinare la disciplina applicabile in ogni singolo intervento, che deve essere necessariamente compatibile con entrambe.

Cioè cosa vuol dire? Che anche se ci fosse per caso, ma finora non ne ho rilevate, una incompatibilità tra le due, deve essere prima applicata quella del P.A.T., che è sovraordinata, e di seguito quella del Piano degli Interventi.

Per quanto riguarda invece la verifica di assoggettabilità a VAS, già la normativa citata dagli osservanti, la D.G.R. 1717 del 2013, prevede che non sia necessaria la procedura di assoggettabilità a VAS ove il rapporto ambientale del P.A.T. abbia considerato tutti gli effetti derivanti dall’attuazione del P.A.T. stesso, cosa che è stata fatta al momento dell’approvazione del P.A.T., per cui noi rientriamo in questa fattispecie di non necessità. Per questo motivo si ritiene di non accogliere l’osservazione.»

Aperta la discussione sull’osservazione n. 3, intervengono:

Consigliere Zanatta: «Volevo soltanto ribadire che, preso atto della controdeduzione, noi comunque confermiamo l’osservazione da noi depositata, quindi continuiamo a sostenere la

tesi che abbiamo presentato. Sottolineiamo anche il dato politico del fatto che con questa variazione al Piano degli Interventi a distanza di solo due anni dalla precedente si va completamente a cambiare la linea politica nella gestione del territorio.

È vero, lo sappiamo anche noi che sono stati segnalati dei problemi da parte dei professionisti, che alcuni vincoli in alcuni casi erano troppo stretti, quindi una parte delle variazioni sono state anche da noi accolte benevolmente, però è stata fatta soprattutto in alcuni punti, in particolar modo in quelli che noi abbiamo sottolineato in questa osservazione, dei totali stravolgimenti per quanto riguarda il Piano degli Interventi e questo andrà ad incidere nei prossimi anni in maniera notevole su quella che è la gestione del territorio, soprattutto in ambito agricolo.»

Sindaco: «Mi si consenta una breve replica. Se - e l'ha appena detto l'architetto Anzanello ma lo ribadisco - il P.A.T. è la normativa sovraordinata, e gli articoli dei vincoli sono previsti nel P.A.T. agli articoli 49, 50 e 51, e la normativa del Piano degli Interventi è soggetta a questa normativa generale che si chiama Piano di Assetto del Territorio, come può una norma sotto ordinata andare a stravolgere i vincoli della norma superiore che è il P.A.T., la quale poi è rispettosa delle norme regionali e nazionali? Perché a me questo non è chiaro.»

Consigliere Zanatta: «Il senso è che le zone e gli ambiti territoriali sono rimasti gli stessi che erano stati decisi dal P.A.T., ma nella sostanza sono state svuotate del contenuto, quindi non hanno più, dal nostro punto di vista, efficacia. Ovviamente io non glielo so spiegare bene come un tecnico, come quelli che ci hanno assistito, lei è qui... quindi non saprei andare più nella fase tecnica, lo sa benissimo.»

Sindaco: «Io non voglio insistere, ma se le norme dei vincoli sono lì e sono intonse, noi avremmo anche potuto scrivere per assurdo, non è così, che in zona agricola si potevano costruire grattacieli. Ma se la norma sovraordinata è incompatibile, la norma sovraordinata mi impedisce di costruire il grattacielo.

Quello che si è cercato di fare, e l'ho detto in apertura, è di rendere "più semplice", in un coacervo di norme che solo l'Italia sa avere, la vita alle persone che hanno da fare piccoli interventi, qualche opera di sistemazione. Per esempio, oggi pomeriggio è venuta una persona che ha una casa lungo una strada, in zona agricola, proprio al limitare della strada. Dice: *vorrei abatterla, trasferirla in un altro lotto a 60-70 metri da dove si trova adesso, arretrata di 20 metri rispetto alla strada, fuori dal vincolo*. Quindi, è nello stesso ambito, la arretra rispetto alla strada e quindi c'è maggiore sicurezza stradale, c'è la possibilità di allargare un po' la banchina, eccetera, eccetera, e la sposta nel retro. Con le norme precedenti, secondo me non avrebbe potuto farlo, con queste potrà farlo.»

Consigliere Zanatta: «Ma lei mi va a citare delle situazioni di buon senso, ma ci sono anche delle situazioni in cui ....»

Sindaco: «Ma se la norma non...»

Consigliere Zanatta: «... lei stravolge. Quello che ho detto è che avete tolto completamente dei vincoli. Ad esempio, in alcune zone di ambito territoriale agricolo prima c'era la delimitazione tipo che non si potevano fare delle murette, ma bisognava delimitare i confini con delle siepi e cose simili, e adesso uno potrebbe tirare su anche un muro di un metro.»

Sindaco: «Un metro, sta bene. Un muro enorme di un metro per recintare la propria casa.»

Consigliere Zanatta: «Bellissimo.»

Sindaco: «Ho capito, bello o brutto, ma insomma ci sono anche delle esigenze di sicurezza che in questo momento la collettività ha e a cui si cerca di andare incontro per non lasciare appunto una zona completamente permeabile.»

Consigliere Zanatta: «Fa sempre parte anche della sicurezza che se uno non ha accesso in ambito agricolo alla propria abitazione, mentre prima c'era una limitazione al tipo di pavimentazione che poteva fare, adesso può fare un'asfaltatura di mezzo chilometro.»

Sindaco: «Non può fare l'asfaltatura di mezzo chilometro perché questo è limitato. È vero però che se uno ha una casa a 300 metri dal cancello di entrata sulla strada e prima doveva per forza camminare nella stradina sterrata e fangosa, oggi può fare una pavimentazione della larghezza necessaria a far passar il veicolo per arrivare fino all'accesso davanti alla porta di casa. È vero. Se è questo lo scempio...»

Consigliere Zanatta: «Da quello che ricordo erano stati tolti tutti i limiti al tipo di pavimentazione che si potevano fare, l'abbiamo visto l'altra volta, mi pareva si potesse anche andare attraverso il bitume ed asfaltare, comunque...»

Sindaco: «Va beh, questo è quello che abbiamo cercato di fare, insomma.»

Chiusa la discussione sull'osservazione n. 3;

Presidente: «Il Consiglio è chiamato ad approvare la proposta di controdeduzione all'osservazione n. 14754 del 20.04.2018 presentata dai Consiglieri Branca Mariagrazia e Zanatta Diego. *“Si propone pertanto di **non accogliere** l'osservazione”.*»

Vista l'osservazione n. 3 assunta al protocollo n. 14754 del 20.04.2018, presentata dai signori Branca Mariagrazia e Zanatta Diego, come sopra illustrata, discussa e controdedotta;

Con la seguente votazione, resa in forma palese per alzata di mano, sulla proposta di controdeduzione di **non accoglimento** dell'osservazione n. 3:

Presenti	n.	16	
Votanti	n.	15	
Astenuti	n.	1	Callegari
Maggioranza richiesta	n.	8	
Favorevoli	n.	12	
Contrari	n.	3	Andreola, Branca, Zanatta

### DELIBERA

di approvare la controdeduzione e quindi il **non accoglimento dell'osservazione n. 3** protocollo n. 14754 del 20.04.2018, così come proposta ed illustrata, per le motivazioni e con i contenuti riportati nell'allegato sub A;

\*\*\*

**Osservazione n. 4 – prot. 14765 del 20.04.2018, presentata dai signori Branca Mariagrazia e Zanatta Diego.**

Arch. Anzanello: «Osservazione n. 4 presentata sempre dai Consiglieri Branca e Zanatta. La richiesta è di revocare la deliberazione di adozione della Variante in quanto la stessa non sarebbe stata preceduta dalle forme di consultazione, partecipazione e concertazione previste dall'art. 18 della LR 11/2004.

Ora, la variante n. 3 è stata preceduta dalla discussione in Consiglio Comunale del Documento del Sindaco e della pubblicazione del relativo avviso. Con questo, visti gli specifici contenuti della variante e del principio generale di proporzionalità dell'azione amministrativa, abbiamo ritenuto sufficiente e assolte le forme di consultazione, partecipazione e concertazione, che sono le stesse scritte in maniera così generica per tutte le tipologie di varianti urbanistiche che naturalmente devono essere opportunamente misurate sulla base dei contenuti specifici della variante. Per cui, la proposta è di non accogliere l'osservazione.»

Aperta la discussione sull'osservazione n. 4, intervengono:

Consigliere Branca: «Ci tenevo solo a ribadire quanto già osservato nel precedente Consiglio Comunale, vista la legge regionale 11 del 2004, che prevede forme di consultazione anche diverse - tipo, come cita: "L'Amministrazione procede ad assicurare il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio, e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico, invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione." - quindi, una consultazione che poteva prevedere anche delle diverse assemblee, per esempio, non soltanto una discussione in Consiglio Comunale e un'affissione all'albo, qualcosa che rendesse partecipi di più le associazioni e la cittadinanza e soprattutto gli enti coinvolti. Grazie.»

Consigliere Callegari: «Posto che dalla spiegazione che è stata data dal Sindaco sia la scorsa volta che abbiamo trattato l'argomento, sia in fase di Conferenza Capigruppo, ho dedotto che probabilmente il Sindaco ha ragione nel dire che essendo questa una variante normativa potrebbe essere che non sia soggetta del tutto a quanto riportato dagli articoli normativi, o comunque il Sindaco potrebbe avere la facoltà di scegliere di farsi affiancare nel lavoro di redazione della variante da professionisti, purché non pagati e non ...»

Sindaco: «È la successiva questa.»

Consigliere Callegari: «Scusate.»

Sindaco: «Non volevo... allora rispondo al Consigliere Branca, scusi Consigliere Callegari. Consigliere, le previsioni di pubblicità di legge sono state soddisfatte tutte, seppur in maniera minimale, ma la legge non ci dice fino a dove dobbiamo spingerci, ci dice cosa dobbiamo fare per garantire almeno astrattamente la possibilità di partecipare a ciascuno.

Questo è stato soddisfatto e io sono assolutamente tranquillo da questo punto di vista, per cui la proposta è quella di respingere l'osservazione, ma questo non significa che forme di partecipazione non vengono svolte. Allora, in questo caso, dove avevamo all'esame semplicemente una variante normativa, secondo me non c'è l'esigenza di andare ad avvisare tutta la cittadinanza: *guardate che potremmo cambiare la destinazione d'uso del vostro fazzolettino di terra*. È un ragionamento di portata generale che ha raccolto le osservazioni degli ultimi anni da parte di cittadini e di professionisti e che abbiamo cercato, dove accoglibili, di travasare all'interno di un lavoro generale.

Così ci siamo mossi. Quindi, soddisfatto il minimo di pubblicità, abbiamo cercato di lavorare in questo senso.»

Consigliere Callegari: «Scusate, nella mia *défaillance* però avevo capito giusto, nel senso che ho messo insieme le due però posto che i riferimenti normativi in questo caso, posti come li ha posti il Sindaco, potrebbe essere corretto il fatto che non ci sia l'esigenza di fare incontri pubblici, eccetera, posto questo, e allo stesso modo posto quello della successiva osservazione che dopo andranno a spiegare, resta il fatto che è una variante che comunque coinvolge, come è stato detto, praticamente tutti, perché con la prima frase che è stata detta: "chiunque abbia possibilità di ricevere un vantaggio diretto da questo", praticamente tutti dovremmo alzarci e andarcene, perché probabile che i nonni, gli zii, abbiano una casa in sede agricola, che potrebbero avere degli interventi da fare.

Posto questo, è chiaro che una partecipazione più ampia da parte delle associazioni del territorio, un coinvolgimento anche non formalmente standardizzato da una richiesta, un bando, qualcosa del genere, potrebbe avere portato a una partecipazione migliore, a un afflusso di idee più ampio e a prendere in considerazione delle cose che magari in questa fase, essendoci avvalsi di tre collaboratori, o comunque non avendo avuto in prima istanza, in sede di prima redazione della variante, non avendo avuto l'apporto di queste altre idee... forse avrebbe potuto creare maggiore coinvolgimento anche della popolazione in quello che è un momento chiaramente in cui tutti vengono a essere interpellati, prima o dopo, per cui io mi sento di accogliere l'osservazione, nel senso che chiaramente un più ampio apporto di idee porta anche ad un documento più completo chiaramente, nelle forme, nei metodi ritenuti più opportuni, però chiaramente più ampio è l'inizio della redazione della variante, meglio è.»

Sindaco: «Rispondo. Consigliere Callegari, sono cinque anni ormai che sulle Norme vigenti raccogliamo osservazioni, quindi, per questo tipo di lavoro, secondo me, soddisfatte le esigenze minime, non è l'incontro pubblico che mi dà delle soluzioni al problema, ma cinque anni di appunti e di appuntamenti fatti dall'ufficio tecnico, dal Sindaco, dall'Assessore all'Urbanistica che hanno sollevato una serie di problematiche. Raccolte tutte si è cercato di vedere cosa poteva essere accoglibile e ragionevole e cosa invece no.

Guardate che, chiusa questa, poi ne apriremo subito un'altra di variante al Piano degli Interventi. Là sì invece, dove si andranno a toccare aspetti puntuali, proprietà private, magari questioni di dettaglio, allora là sì ha senso andare a fare la pubblicità, perché la pubblicità non è per avere sostanzialmente dei suggerimenti geniali, che poi spesso arrivano anche dalle persone quando meno te lo aspetti, ma è per dire ai cittadini: *guardate che stiamo mettendo mano al Piano degli Interventi, per cui se avete delle idee sulla vostra proprietà fatevi vivi*.

Quindi, noi, sostanzialmente, delle soluzioni le avevamo già nel momento in cui ci siamo messi a lavorare, altrimenti la variante normativa non l'avremmo neanche fatta, saremmo andati con un'altra variante puntuale.

Poi, il fatto che ci siano tante varianti al Piano degli Interventi è nello spirito della legge, perché mentre il P.A.T. ha una valenza strategica di programmazione quinquennale, il Piano degli Interventi può avere singole decisioni puntuali. Cioè se domani mattina, non mi viene in mente nessuno, dico la Consigliera Haas - che ovviamente non potrà partecipare alla seduta, eccetera, eccetera, però avesse un'esigenza familiare e siccome abita in appartamento so che non la può avere, quindi ho fatto il suo nome non per niente - ha bisogno di una variante puntuale, teoricamente potremmo anche per la singola variante puntuale fare la variante al Piano degli Interventi. È che mettere in moto la macchina della variante del Piano degli Interventi ha dei costi, che il singolo intervento non giustifica, e quindi si cerca di raccogliere un po' di istanze, si valutano, e poi si portano all'attenzione del Consiglio Comunale.»

Consigliere Zanatta: «Sì, è corretto che si vada a modificare ciò che si ritiene sbagliato e, anzi, ben venga che qualcuno si possa mettere in discussione e quindi andare a correggere quello che prima si è sbagliato. Quello che fa specie non è il fatto che si vada a fare una modifica, ma

che in alcuni punti si è stravolto completamente l'impianto precedente, sottolineo, in base a quanto noi abbiamo rilevato.

Quindi, questo contraddice quella politica che si è seguita fino a prima. Evidentemente prima si era sbagliato qualcosa di importante. Per quanto riguarda le forme di pubblicità, adesso noi non è che ci aspettiamo che con queste forme di pubblicità si andasse ad avvisare tutti quanti i cittadini, quando sappiamo benissimo che anche la sola pubblicazione del fatto che si fa il Consiglio Comunale non arriva alle orecchie di quasi tutti i cittadini.

Questa sera abbiamo molte persone presenti in sala perché probabilmente ci sono gli argomenti, che arriveranno dopo, che sono interessanti per loro. Però, quello che intendiamo noi per pubblicità non è appunto il fatto che lo sappia tutto il Comune, compreso il *casoin* sotto casa, ma è che almeno i professionisti lo sapessero. Per quello che noi abbiamo avuto modo di testare, anche diversi professionisti del territorio non erano a conoscenza della modifica al Piano degli Interventi, o perlomeno qualcuno lo era venuto a sapere non direttamente tramite il Comune e forme di pubblicità messe in campo dal Comune, ma perché magari in quel periodo hanno avuto modo di vedersi, di collaborare con uno dei tre tecnici che stavano elaborando le varianti, quindi per puro caso fortuito erano venuti a sapere di questa variante.»

Sindaco: «Io capisco l'attività politica del Consigliere Zanatta che è legittima, e sta bene.»

Consigliere Zanatta: «Come la sua.»

Sindaco: «Certo. È legittima, e sta bene. Questo ragionamento però, la invito a segnarselo e a ricordarselo alla prossima variante al Piano degli Interventi, perché alla prossima variante al Piano degli Interventi avrà ragione di dirci che probabilmente abbiamo fatto una pianificazione sbagliata. Perché lo dico? Intanto così comincio a introdurre su un tema e a ragionare. Nel 2004, in un'epoca di piena espansione edilizia in cui chiunque, anche chi non era proprietario di un fazzoletto di terra lo cercava bramosamente per costruire una casa, degli appartamenti e fare speculazione edilizia, questo Consiglio Comunale cosa ha scelto? Ha scelto di fare dei mega accorpamenti di aree per limitare questo tipo di speculazione e costruire le cosiddette aree C2S, dove si mettevano assieme dai 4 - credo il lotto più piccolo - ai 15-20 proprietari per costringerli a trovare degli accordi sui piani di sviluppo. Così abbiamo cercato di frenare l'assalto del territorio.

Se andate a riprendervi gli atti di quel Consiglio Comunale lunghissimo, troverete scritto tutto questo, tant'è che qualcuno da quella parte del banco mi accusò di essere socialista e di avere una visione massimalista del territorio. In verità quel Piano Regolatore Generale adottato nel 2004 è stato approvato dalla Regione Veneto nel 2009, sono passati cinque anni per l'edilizia, e non solo, è cambiato il mondo. Ve lo ricordate? Di queste aree complesse sostanzialmente non ne è partita nessuna.

Oggi probabilmente c'è da andare incontro a un'esigenza diversa e quindi forse quella programmazione bisogna chiedersi se tenerla così come è stata fatta nel 2004, o se a distanza di 14-15 anni è ora di fare una riflessione. Allora, Consigliere Zanatta, se la riflessione verrà fatta e quelle aree salteranno, avrà ragione di dirmi: quindici anni fa avete sbagliato. Io giustificherò, come ho fatto stasera, la scelta, però questo è un errore di pianificazione, se vuole, o comunque una visione di pianificazione che poi è stata mutata in tre lustri.»

Consigliere Zanatta: «No, no, sono pienamente d'accordo che è un errore.»

Sindaco: «Può essere che sia stato un errore, però questo ci ha consentito di non avere quell'assalto alla diligenza che altri Comuni contermini invece hanno avuto, con una montagna di immobili vuoti, cosa che a Villorba non si è verificata. Perché se voi vi girate



intorno di immobili completamente vuoti a Villorba non ce n'è neanche uno, di palazzine, di condomini vuoti a Villorba non ne esiste uno. Lo so per certo, perché hanno fatto un censimento per l'ATER un anno e mezzo fa, che cercava una palazzina intera.»

Consigliere Callegari: «Posto che se aprissimo veramente qua il tema pianificazione urbanistica nel Comune di Villorba penso che a mezzanotte saremmo ancora qui, ritornando un attimo sul focus della richiesta dell'osservazione pervenuta, dice semplicemente: posto che c'è una legge che dice che bisogna ampliare il più possibile la comunicazione di questo tipo di interventi sul Piano degli Interventi – gioco di parole – è penso legittimo dire che forse in questo caso sarebbe stato più opportuno aprire un po' di più e coinvolgere maggiormente le associazioni di categoria e chi opera nel settore, in modo da avere il chiaro piano di tutti quelli che operano nel Comune di Villorba. Penso che non sia illegittimo richiedere una cosa del genere.»

Chiusa la discussione sull'osservazione n. 4,

Presidente: «Il Consiglio è chiamato ad approvare la controdeduzione all'osservazione n. 4, prot. n. 14765 del 20.04.2018, presentata dai Consiglieri Branca Mariagrazia e Zanatta Diego. “Si propone pertanto di *non accogliere* l'osservazione.”

Vista l'osservazione n. 4 assunta al protocollo n. 14765 del 20.04.2018, presentata dai signori Branca Mariagrazia e Zanatta Diego, come sopra illustrata, discussa e controdedotta;

Con la seguente votazione, resa in forma palese per alzata di mano, sulla proposta di controdeduzione di **non accoglimento** dell'osservazione n. 4:

Presenti	n.	16	
Votanti	n.	16	
Astenuti	n.	0	
Maggioranza richiesta	n.	9	
Favorevoli	n.	12	
Contrari	n.	4	Andreola, Branca, Callegari, Zanatta

### DELIBERA

di approvare la controdeduzione e quindi il **non accoglimento dell'osservazione n. 4** protocollo n. 14765 del 20.04.2018, così come proposta ed illustrata, per le motivazioni e con i contenuti riportati nell'allegato sub A;

\*\*\*

**Osservazione n. 5 – prot 14766 del 20.04.2018, presentata dai signori Branca Mariagrazia e Zanatta Diego.**

Arch. Anzanello: «Osservazione n. 5, presentata dai Consiglieri Branca e Zanatta. Chiedono di chiarire le modalità di affidamento dell'incarico di revisione delle Norme Tecniche Operative e di verificare il rispetto dell'art. 41-bis della L. 1150/1942.

Come già anticipato nel Consiglio Comunale precedente e nella precedente discussione, quello svolto dai professionisti avvocato Bressan, geometra Schiavon e architetto Frosi, individuati personalmente dal Sindaco, si configura in realtà non come un incarico

professionale, ma come un'attività endoprocedimentale a titolo di ausilio al Sindaco per la definizione degli ambiti normativi sui quali intervenire.

Pertanto, questo tipo di incarico non è soggetto alle disposizioni di cui al codice dei contratti. Peraltro l'osservazione non riguarda i temi trattati dalla variante, è solo una questione procedurale. Analogamente il riferimento all'articolo 41-bis, che parla appunto di tecnici incaricati alla redazione della variante, non può trovare applicazione, quindi si propone in sostanza di non accogliere l'osservazione.»

Consigliere Zanatta: «Prendiamo atto di questa controdeduzione, ma rimane sostanzialmente, secondo noi, il problema, perché con questa delibera di Giunta è stato avviato un nuovo criterio, cioè è stato dato al Sindaco il mandato per individuare dei professionisti che svolgano una collaborazione a titolo gratuito.

In questo caso quindi, secondo anche la vostra risposta, non si fa riferimento alla norma da noi citata e appunto, secondo voi, questo non deve sottostare a nessuna regola, perché a questo punto non mi sembra che ci sia nessuna norma che va a definire come il Sindaco può nominare tre professionisti direttamente di sua fiducia, e in base a che criteri, e quali limitazioni ci sono. Questo perché appunto andiamo a sottolineare che anche il fatto che non vedo all'interno della delibera di Giunta che sia stato definito che di questi tre professionisti necessariamente due dovessero essere scelti fra le persone che sono state candidate nelle liste ad appoggio del Sindaco, e su questo, perlomeno, rilevo l'inopportunità di tipo politico enorme, perché andare a scegliere tre professionisti che fanno da consulenza al Piano degli Interventi, che è uno degli atti più importanti che andiamo a gestire in Comune, all'interno delle liste che in passato hanno sostenuto il Sindaco, è assolutamente una questione di inopportunità politica enorme.

Detto questo, anche fa abbastanza sorridere il fatto che quando noi abbiamo cominciato a trattare questo punto si è letta quella normativa in base alla quale dobbiamo fare attenzione a non avere parenti fino al 4° grado che siano interessati da quanto noi andiamo a votare, mentre questi tre professionisti, che non hanno dovuto sottostare a nessuna regola, potrebbero aver collaborato in pieno conflitto di interessi con quella che è la loro attività nel territorio, oppure con proprie proprietà o interessi personali.

È vero che è un piano di normativa generale, ma loro hanno collaborato a redarlo, poi c'è la firma finale dell'architetto Anzanello e loro non risultano nella firma finale, però loro hanno contribuito a gestirlo. Quindi, potrebbero averne influenzato le scelte e potrebbero essere, secondo noi, in totale conflitto di interesse, proprio perché lavorano continuamente nel territorio. Lo stesso architetto Frosi sta gestendo una grossa operazione, che è quella del centro commerciale che si avrà a fianco di Casa Marani. È stata depositata dall'architetto Frosi. Quello per fare un esempio, non so cosa altro abbia in corso all'interno del Comune di Villorba, comunque secondo noi questo denota sicuramente una questione di inopportunità politica enorme.

Dopo di che comunque continuiamo a sottolineare il riferimento agli articoli di legge da noi citati, quindi manteniamo la linea che abbiamo presentato.»

Sindaco: «Allora avrei potuto fare esattamente la stessa cosa senza fare la delibera di Giunta, cioè avrei potuto scegliere tre persone per farmi aiutare nel rileggere le norme, anche ascoltare eventuali loro critiche, senza fare la delibera di Giunta.

Su questo siamo convinti, visto che non stiamo parlando del codice degli appalti e non c'è nessun incarico professionale? Perché questo è il punto fermo. Se poi ci si vuole vedere comunque del marcio, il marcio si può vedere in qualsiasi cosa, Consigliere, anche nella maglietta che ho addosso, che ho comprato da *Sorelle Ramonda*, e siccome è un operatore economico del territorio, magari me l'ha regalata - le assicuro di no - o magari mi ha fatto uno sconto che a lei non farebbe, però non è possibile vivere così.

È vero, due delle tre persone hanno fatto le ultime elezioni con me, erano nella lista civica. Nessuna delle due è stata eletta. Ma chi sono queste persone? Uno è un ex Consigliere Comunale di lungo corso, quindi una persona che conosce la macchina amministrativa del Comune di Villorba, conosce i pregi della macchina amministrativa, e anche conosce qualche difficoltà nella gestione della macchina.

Un altro è il decano dei tecnici che operano nel Comune di Villorba, che insomma si fa fatica a sostenere, se non altro per un'età anagrafica, che abbia rapporti di stretta colleganza o comunanza con me. Il terzo è il professionista che ha firmato più ricorsi in assoluto contro le delibere e gli atti delle ultime amministrazioni del Comune di Villorba, quindi, sostanzialmente, è il nemico dichiarato.

Allora, mi scusi, ma più di andare dalle persone che - va beh, tutti e tre intanto godono della mia stima professionale e personale, uno forse gode anche della mia amicizia, gli altri due sono persone invece con cui è capitato di trovarci gomito a gomito a lavorare e anche qualche volta a scontrarci - mettere insieme queste tre figure per fare una sintesi per andare maggiormente incontro ai cittadini, insomma mi sembra che più di così non si potesse fare, detto con tutta franchezza. E con tutta franchezza le dico anche che quella delibera l'ho fatta con l'idea di massima trasparenza, cioè per dire al mondo cosa stavo facendo e le ribadisco che potevamo trovarci tranquillamente nel mio studio professionale, senza averlo mai detto a nessuno. Potevamo trovarci nello studio professionale di uno dei tre, o anche qua in Comune, senza dirlo a nessuno, e invece ho scelto di dire al mondo: indico queste tre persone, ma non come professionisti che mi aiutano a stendere la variante, come tre persone per le quali ho stima della loro professionalità e chiedo a loro tre di fare in sostanza quello che in passato abbiamo già fatto, che in questo mandato non abbiamo ancora fatto, quello che si può fare anche con i Consiglieri Comunali, quando gli si dà qualche specifico incarico, o con persone terze quando gli si dà qualche specifico incarico.

È possibile, non è contrario a nessuna norma di legge. Non hanno percepito alcun compenso e probabilmente l'aver partecipato a questa riunione gli creerà più problemi con qualche loro cliente che qualche loro vantaggio, perché dove magari pensavano di poter riuscire ad ottenere qualcosa, resisi conto di come la pensa l'Amministrazione, di come la pensiamo, probabilmente dovranno anche fare marcia indietro. È così che va il mondo.»

Consigliere Zanatta: «Non ho assolutamente messo in dubbio la professionalità delle persone e la conoscenza da parte loro del territorio, quello che noi contestiamo appunto è l'opportunità del conferimento dell'incarico a queste tre persone.»

Sindaco: «Va bene, la prossima volta lo farò: non lo dirò a nessuno. Se questa è la trasparenza che lei preferisce, io, guardi, mi dispiace, la penso diversamente, ma se devo far così...»

Consigliere Zanatta: «Simpatica questa sua risposta, io le contesto una cosa e facciamo ancora marcia indietro di più, va beh...»

Consigliere Branca: «Ciò non toglie, a prescindere dalle considerazioni di amicizia, di professionalità che lei fa in quanto conosce questi tre professionisti, che per tutti i professionisti della zona sarebbe stata un'opportunità e comunque forse non abbiamo degli altri consulenti che non fossero altrettanto preparati professionalmente. Per loro sarebbe stata un'opportunità. Per questo consideriamo che magari la prossima volta si possa ruotare per dare un'opportunità anche ad altri, questo tipo di opportunità anche di conoscere meglio il territorio, altrimenti ci si fossilizza sempre sugli stessi, questa come considerazione generale. Grazie.»

Sindaco: «Su questo le do ragione, nel senso che un'ottica di rotazione va benissimo, tenete presenti che questi, oltre ad aver lavorato gratis, hanno impiegato una montagna di ore e credo che se l'architetto Anzanello la guarda in faccia possa renderle chiara la situazione. Cioè abbiamo passato dei lunedì mattina dalle 8.30 - 8.30 no, perché l'architetto Frosi prima delle 9 - 9.15 non si fa vedere - ma dalle 9 - 9.15 fino alle 2 del pomeriggio, qualche volta con un caffè in mezzo e qualche volta anche senza, ma sette, otto volte.»

Consigliere Branca: «Lo credo perché può essere un'opportunità di crescita professionale.»

Sindaco: «Quindi ci sono anche professionisti che sono interessati, ma che non hanno la disponibilità e il tempo. Qualcuno mi ha anche fermato per il corridoio per dirmi: *guarda che su questa cosa volevo suggerirti questo* e ho raccolto, come ho raccolto anche dagli altri. Comunque va bene, la prossima volta faremo una turnazione, per me va bene, anche perché ti assicuro che non mi daranno più disponibilità.»

Consigliere Callegari: «Giusto per ribadire quanto detto prima, io sono convinta che non ci sia niente di illegale in quanto fatto, anche perché mi auguro che un avvocato sappia come muoversi all'interno della legge...»

Sindaco: «Nessuno è perfetto.»

Consigliere Callegari: «... ma tutto si sarebbe risolto con una semplice comunicazione preventiva, aperta a tutti, poi se gli unici tre disponibili fossero stati loro, ben venga.»

Sindaco: «Consigliere Callegari lei ha ragione, ma se avessi fatto la comunicazione preventiva dovevo dare i criteri. Dobbiamo fare un bando di selezione pubblica in un certo modo, perché poi sennò: *perché scegli loro tre e non altri tre?*»

Consigliere Callegari: «Lei mi insegna che non è stato dato un incarico, quindi bastava una seconda comunicazione: *alla luce di quanto pervenuto ...*»

Sindaco: «Guardi, uno dei professionisti di cui mi sarebbe piaciuto avvalermi è in questa sala. Adesso non faccio il nome per ragioni di opportunità, però mi sarebbe piaciuto avvalermi anche di un'ulteriore professionalità, che comunque troverò il modo per coinvolgere, però non è sempre ipotizzabile che tutti siano pronti a regalare ore della loro giornata, del loro lavoro, gratuitamente, perché si chiama volontariato questo.»

Chiusa la discussione sull'osservazione n. 5;

Presidente: «Il Consiglio è chiamato ad approvare la proposta di controdeduzione all'osservazione n. 5, prot. n. 14766 del 20/04/2018, presentata dai Consiglieri Branca Mariagrazia e Zanatta Diego.

“*Si propone pertanto di **non accogliere** l'osservazione*”.»

Vista l'osservazione n. 5 assunta al protocollo n. 14766 del 20.04.2018, presentata dai signori Branca Mariagrazia e Zanatta Diego, come sopra illustrata, discussa e controdedotta;

Con la seguente votazione, resa in forma palese per alzata di mano, sulla proposta di controdeduzione di **non accoglimento** dell'osservazione n. 5:

Presenti	n.	16	
Votanti	n.	15	

Astenuti	n.	1	Callegari
Maggioranza richiesta	n.	8	
Favorevoli	n.	12	
Contrari	n.	3	Andreola, Branca, Zanatta

### DELIBERA

di approvare la controdeduzione e quindi il **non accoglimento dell'osservazione n. 5** protocollo n. 14766 del 20.04.2018, così come proposta ed illustrata, per le motivazioni e con i contenuti riportati nell'allegato sub A;

\*\*\*

#### **Osservazione n. 6 - prot 15314 del 26.04.2018, presentata da IDEA VERDE S.r.l.**

Arch. Anzanello: «Osservazione n. 6 presentata da IDEA VERDE S.r.l.

La Ditta richiedente è nota proprietaria di un compendio immobiliare denominato “Le Terrazze”, sito in via Roma, che è stato nel tempo oggetto di un Piano di Recupero Urbanistico ed Edilizio e Ambientale, e cioè un PIRUEA. In questo tipo di zone è ammesso il cambio di destinazione d’uso degli immobili, nell’ambito delle destinazioni già previste dal PIRUEA, previo adeguamento degli *standard* urbanistici e dei parcheggi pertinenziali. La richiesta è di precisare meglio se tale adeguamento degli *standard* urbanistici e dei parcheggi possa essere assolto tramite la monetizzazione degli stessi.

Allora, la domanda è un po’ particolare. Non ce la siamo sentiti di accogliere questa osservazione perché potrebbe dare adito a strane interpretazioni, nel senso che la monetizzazione è una cosa un po’ delicata, ed è previsto dalla legge regionale e normativa sovraordinata quando è possibile monetizzare gli *standard* e i parcheggi pertinenziali.

Poi, anche all’interno del nostro Piano c’è già specificato con quali modalità si può monetizzare, quindi, per così dire, è un’osservazione superflua, per cui così come formulata proponiamo di non accoglierla.»

Aperta la discussione, non vi sono richieste di intervento;

Presidente: «Il Consiglio è chiamato ad approvare la proposta di controdeduzione all’osservazione n. 6, prot. n. 15314 del 26/04/2018, presentata da IDEA VERDE S.r.l.

“Si propone di *non accogliere* l’osservazione così come formulata in quanto il problema posto trova già soluzione nell’articolato normativo del P.I. (peraltro citato dall’osservante) e dalla normativa regionale e statale vigente”»

Vista l'osservazione n. 6 assunta al protocollo n. 15314 del 26.04.2018, presentata da IDEA VERDE S.r.l, come sopra illustrata, discussa e controdedotta;

Con la seguente votazione, resa in forma palese per alzata di mano, sulla proposta di controdeduzione di **non accoglimento** dell’osservazione n. 6:

Presenti	n.	16	
Votanti	n.	16	
Astenuti	n.	0	
Maggioranza richiesta	n.	9	
Favorevoli	n.	16	
Contrari	n.	0	

## **DELIBERA**

di approvare la controdeduzione e quindi il **non accoglimento dell'osservazione n. 6** protocollo n. 15314 del 26.04.2018, così come proposta ed illustrata, per le motivazioni e con i contenuti riportati nell'allegato sub A;

\*\*\*

Concluso l'esame delle osservazioni, il Presidente dà lettura del dispositivo della proposta di deliberazione depositato agli atti.

Pertanto,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Avendo la votazione in ordine alla proposta di approvazione della variante, eseguita in forma palese per alzata di mano, dato il seguente esito:

Presenti	n.	16	
Votanti	n.	15	
Astenuti	n.	1	Andreola
Maggioranza richiesta	n.	8	
Favorevoli	n.	13	
Contrari	n.	2	Branca, Zanatta

## **DELIBERA**

1. di prendere atto delle osservazioni pervenute e di quanto controdedotto, come risulta nel fascicolo allegato alla presente al sub A, e delle relative votazioni;
2. di approvare, ai sensi dell'art. 18 della LR 23.04.2004 n° 11, la Variante n. 3 al Piano degli Interventi adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 21.02.2018 composto dai medesimi elaborati, modificati e integrati a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute, così come indicato nell'allegato sub A alla presente deliberazione;
3. di incaricare il Responsabile del Settore V – Assetto ed Utilizzo del Territorio, di tutti gli adempimenti necessari e conseguenti alla presente deliberazione, compreso l'adeguamento della cartografia e degli altri elaborati tecnico-amministrativi;
4. di dare atto che il Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004, diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione all'albo pretorio.



## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2018** / **18**

Ufficio Proponente: **Servizio Urbanistica e Ambiente**

Oggetto: **PIANO DEGLI INTERVENTI, VARIANTE N. 3 - NORMATIVA. ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE E APPROVAZIONE.**

## Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Servizio Urbanistica e Ambiente)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data **30/05/2018**

Il Responsabile di Settore  
**Stefano Anzanello**

Il presente verbale di deliberazione numero 18 in data 04/06/2018 viene letto e sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE

f. to ANDREOLA RAFFAELLA

IL SEGRETARIO GENERALE

f. to SESSA CARLO

---

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente delibera viene pubblicata all'albo on-line in data 07/06/2018 ove rimarrà esposta per quindici giorni consecutivi.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TERZO

f.to Dott. CORBOLANTE FABIO

---

ESECUTIVITA'

Si attesta che la presente deliberazione è divenuta esecutiva in data \_\_\_\_\_  
giorni dalla data di pubblicazione.

decorsi dieci

Lì,

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

SERVIZI DI STAFF

f.to Dott. SESSA CARLO

---

Copia conforme all'originale, in carta libera, ad uso amministrativo

Villorba li, \_\_\_\_\_

IL FUNZIONARIO INCARICATO

\_\_\_\_\_



## **PIANO DEGLI INTERVENTI: VARIANTE N. 3 - NORMATIVA**

### **OSSERVAZIONI PERVENUTE**

VARIANTE P.I. N° 3 DEL 21.02.2018  
**OSSERVAZIONI INERENTI LA MODIFICA DELLE  
NORME OPERATIVE DELL'AREA CON  
SOVRASTANTE FABBRICATO COMMERCIALE DI  
VIA BORGO N. 14.**

Sezione C, Foglio 4, mappale n. 861

*Al Signor Sindaco*  
del Comune di Villorba  
**Avv. Marco Serena**  
piazza Umberto I,19  
31020 VILLORBA

*Al Signor ViceSindaco*  
del Comune di Villorba  
**Sig. Giacinto Bonan**  
piazza Umberto I,19  
31020 VILLORBA

*Al Responsabile*  
*del Settore V - Assetto*  
*ed utilizzo del territorio*  
del Comune di Villorba  
**Arch. Stefano Anzanello**  
piazza Umberto I,19  
31020 VILLORBA

*Richiedente*  
**Ing. Cenedese Fabio**  
via Magenta, 1/3  
31020 VILLORBA



Foto aerea - Comune di Villorba  
Scala 1:2000

CATASTO URBANO - COMUNE DI VILLORBA

Sezione C Foglio n° 4 Mappale n° 861 Sub n° 1-2



Estratto Catastale - Comune di Villorba  
Scala 1:2000



Istanza di adeguamento dello strumento urbanistico generale per la riclassificazione della zona territoriale omogenea ove è inserita l'area di via Borgo 14/A - censita in Catasto nel Foglio 23 Mappali n. 861, 944, 947 - per espansione dell'attività commerciale esistente. Proprietà Utensilmec S.n.c.

L'area di mq. 3.407, con sovrastante fabbricato a forma di parallelepipedo rettangolare della superficie coperta di mq. 273, di proprietà dell'osservante è classificata dal vigente strumento urbanistico generale (P.R.G. e P.I. Variante n.1 approvata con DCC n. 22 del 25.05.2015) come Z.T.O. "EA" - Agricola ed è disciplinata dagli articoli 42 e 44 delle Norme di Attuazione.

In detta zona sono ammessi interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture produttive, secondo le modalità previste dall'art. 44 - commi da 1 a 4 - della L.R. 11/2004 e dalla normativa del Piano di Area delle Fontane Bianche, per quanto applicabile.

Sono consentite altresì le destinazioni d'uso di cui alla legge regionale con l'obiettivo di promuovere la permanenza degli addetti all'agricoltura.

Il fabbricato è legittimo per effetto dei titoli edilizi in qui rilasciati, compresa l'ultima Concessione edilizia n. 792 del 25.11.1993 relativa a modifiche interne e prospettiche e contestuale cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale, dopo che la proprietà aveva soddisfatto l'obbligo del pagamento degli oneri urbanizzativi e del costo di costruzione come stabilito dalla L. 10/1977.

Negli anni '80 nella fabbrica, il cui accesso è sempre avvenuto direttamente da via Borgo tramite un comodo stergo di proprietà, si è insediata un'attività artigianale, successivamente nel 1994 ha preso posto l'attività di commercio all'ingrosso e al minuto (con deposito/laboratorio) di colori - adesivi - abrasivi - sigillanti (Tab. XIV e autorizzazione n. 410 del 30.05.1986) della ditta Color Auto S.a.s. ed attualmente è stata aperta l'attività di commercio all'ingrosso e al minuto (con deposito/laboratorio) di elementi ed apparecchiature meccaniche di precisione della ditta Utensilmec S.n.c. che lo scrivente rappresenta.

In data 27.02.2017 è stata protocollata presso codesto Comune una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) per la realizzazione nell'edificio in questione di opere di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.6, comma 2-lettera a)- e dell'art. 3, comma 1- lettera b)- del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., afferenti il lieve e relativa sostituzione del pacchetto di copertura in eternit, il completamento della coibentazione delle pareti perimetrali interne, lo spostamento parziale di divisori, l'adeguamento degli impianti tecnologici e dei servizi igienici nonché la sistemazione delle opere serramentistiche.

I lavori, così come rappresentati nella definitiva Tav. 03 allegata, sono stati ultimati in data 10.09.2017, in data 07.09.2017 è stata conseguentemente variata la scheda catastale e in data 21.09.2017 è

stata inviata al Comune la S.C.I.A. per l'apertura del negozio "Utensilmec S.n.c."

Il bene immobile, unitamente ad altri limitrofi, è stato a suo tempo inserito dal Comune all'interno di un ambito territoriale perimettrato e classificato nel P.A.T. come zona ad "edificazione diffusa" e normata dall'art. 36 in quanto facente parte, secondo le analisi urbanistiche a suo tempo effettuate, di un settore extra urbano caratterizzato dalle seguenti "forme di edificazione":

- a morfologia lineare lungo gli assi viari e/o nucleare isolata,
- eterogenea sotto il profilo delle funzioni ospitate e della consistenza edilizia, espresse: dalla residenza originariamente agricola insieme con i relativi annessi rustici, di differente stato di conservazione
- compresi fenomeni di abbandono e degrado, ma anche dalle attività manifatturiere che si sono innestate sui corpi di fabbrica rurali, spesso ampliandoli e adattandoli alle specifiche esigenze produttive,
- dovuta delle opere di urbanizzazione essenziali, carente nei sottoservizi e sostanzialmente priva dei servizi collettivi propri delle zone residenziali".

Quanto sopra riportato vuole porre in rilievo il fatto che codesto Comune è perfettamente a conoscenza della situazione generale di "disordine urbanistico" in cui versa la zona presa in considerazione, con particolare riguardo a quello causato dalla sostituzione dei nuclei rurali con altri a funzione produttiva.

Nonostante ciò, all'intorni del succitato provvedimento, in questi ultimi decenni il pianificatore pubblico non ha ritenuto di coinvolgere maggiormente e più dettagliatamente quest'area - stretta da un sistema insediativo consolidato in via di sviluppo non certo corrispondente a quello a suo tempo analizzato e gravitante intorno ad una realtà territoriale anch'essa destinata ad essere riordinata e riequilibrata - a mezzo di atti pianificatori specifici da includere in un campo d'azione ricompositivo più generale di Piano, Atti che avrebbero potuto qualche tempo fa, ma che possono ancora oggi, porre rimedio alle ben note ed evidenziate situazioni puntuali-inamovibili e in evidenti condizioni urbanistiche, funzionali e infrastrutturali degradate o quantomeno inadeguate alle attuali esigenze (ancorché parzialmente recuperate sotto il profilo edilizio).

E' quello citato un immobile a destinazione d'uso (come accennato) più volte mutata rispetto a quella originariamente accertata dallo strumento urbanistico generale - da agricola a produttiva e poi da produttiva a commerciale all'ingrosso e al minuto ed ancora a commerciale all'ingrosso e al minuto - per il comprensibile fatto che da oltre

trent'anni, a causa delle veloci trasformazioni socio economiche e culturali avvenute, esso non risulta più funzionale alle esigenze del fondo agrario ospitante e pertanto infruttifero per tale scopo.

Trasformazioni che hanno fatto sicuramente maturare a questo immobile (ma anche ad altri limitrofi) un'indotata alla sua conservazione ma anche la necessità di porlo nelle condizioni di consentire la rivalutazione, modernizzazione ed ampliamento per poter soddisfare le nuove esigenze dell'utilizzatore/proprietario.

Per questo bene, ed ovviamente anche per quelli aventi caratteristiche analoghe, tra quelli inclusi nella zona ad "edificazione diffusa", va dunque pensato ad un nuovo modello di "riordino urbanistico" non più basato sul rispetto assoluto della classica e statica zona territoriale omogenea monofunzionale di tipo "E" (di cui al D.M.1444/1968), oggi da considerare senz'altro inadeguata alle nuove ed attuali dinamiche produttive, ma in rapporto ad una nuova organizzazione del territorio la cui "omogeneità" dovrebbe costituire la risultante di più processi fra cui quelli relativi alle varie fasi di trasformazione urbanistica dell'ambito considerato, alla presenza non ordinaria di attività ormai consolidate ed alla trasformazione spontanea di funzioni alternative a quella primaria.

Tutto ciò può essere ottenuto riclassificando l'area non più in relazione alle esigenze del fondo agricolo, ma come una sottozona "Eg" (che può essere "trattata" urbanisticamente come una zona di completamento di tipo "B") o zona "impropria" o di tipo "C stereometrico, garantendo alla stessa utilizzazione con appropriati indici soprattutto la possibilità di espandere le attività ed i servizi esistenti compromessi.

E dunque, la riqualificazione urbanistica dell'area di proprietà attraverso un incremento della sua capacità edificatoria, il recupero dal punto di vista formale e tipologico dei manufatti edilizi più qualificanti, il mantenimento e lo sviluppo delle attività economiche in fase di ripresa, la conseguente rimonta dell'occupazione e del know how diventano funzionali al più generale obiettivo di sostenibilità ambientale che lo stesso P.A.T. e P.I. di codesto Comune vogliono perseguire.

In sintesi si vuole proporre a codesta spettabile Amministrazione di conformare, possibilmente il P.I. a quanto contenuto nell'art. 36 del P.A.T., in particolare:

- riconoscere che gran parte dei fabbricati inclusi nella zona ad "edificazione diffusa" non sono più idonei alle esigenze dei fondi rurali che li ricomprendono;
- riclassificare la macro area come zona "Impropria" o sottozona di tipo "Eg" o zona di tipo "C speciale" con possibilità utilizzative plurifunzionali ed espansive delle preesistenze edilizie;

- dare all'ambito considerato un indice di edificabilità fondiario minimo di 1mc/mq così da consentire ai fabbricati i necessari ampliamenti secondo le specifiche necessità degli utilizzatori;

- individuare con apposita grafia di Piano i fabbricati che saranno autorizzati allo svolgimento delle attività e funzioni previste per le Z.T.O. di tipo "B" e "C" (residenziale, commerciale, direzionale, produttiva).

Oppure disciplinare adeguatamente tale zona ad "edificazione diffusa" (con deliberazione di Consiglio comunale una volta perimetrata nello strumento generale del Comune) affinché possa conseguire una "pianta di trattamento" nelle procedure urbanistiche semplificate di Sportello Unico rispetto alle altre zone del territorio ove è ammessa la realizzazione di ampliamenti di edilizia produttiva in deroga alle norme tecniche di attuazione ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 55 del 31.12.2012.

Ove codesta spettabile Amministrazione civica convenisse su tale proposta, questa azienda potrà programmare una seconda fase di sviluppo e di investimenti che comporterà inevitabilmente un ampliamento della fabbrica per una ulteriore superficie coperta massima che si propone del 80% (come previsto dalla citata legge regionale) dell'esistente e l'attuazione di opportuni ammodernamenti tecnologici e strutturali atti ad incrementarne la produttività e l'assunzione di nuovo personale.

Sarebbe anche opportuno dare la possibilità di realizzazione nello stesso luogo una unità abitativa di 600 m.c. per il custode o il titolare dell'azienda.

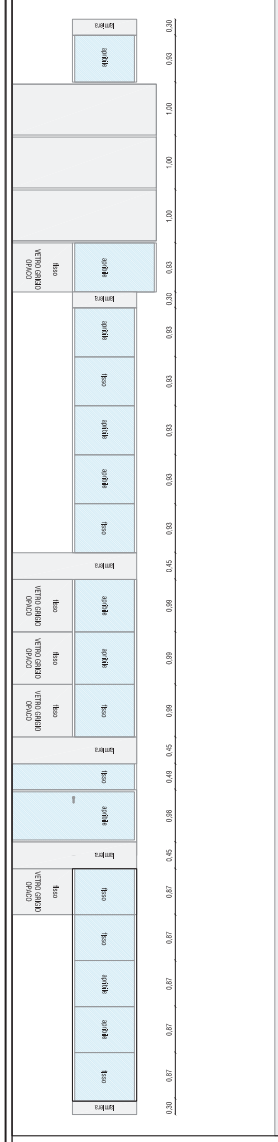
La presente istanza di "inclusione" nel P.I. di questa proposta di razionalizzazione del territorio, che si crede aderente alla realtà insediativa evidenziata, è da ritenersi atto di collaborazione procedimentale e, come tale, da inserire nell'iter di formazione e di aggiornamento dello strumento urbanistico generale in modo da offrire all'esperto, ma anche ad altri cittadini in possesso di un bene immobiliare posto all'interno del perimetro della medesima zona ad "edificazione diffusa", la possibilità di porre in essere le basilari azioni volte ad un necessario sviluppo aziendale.

Villorba, il 06.04.2018



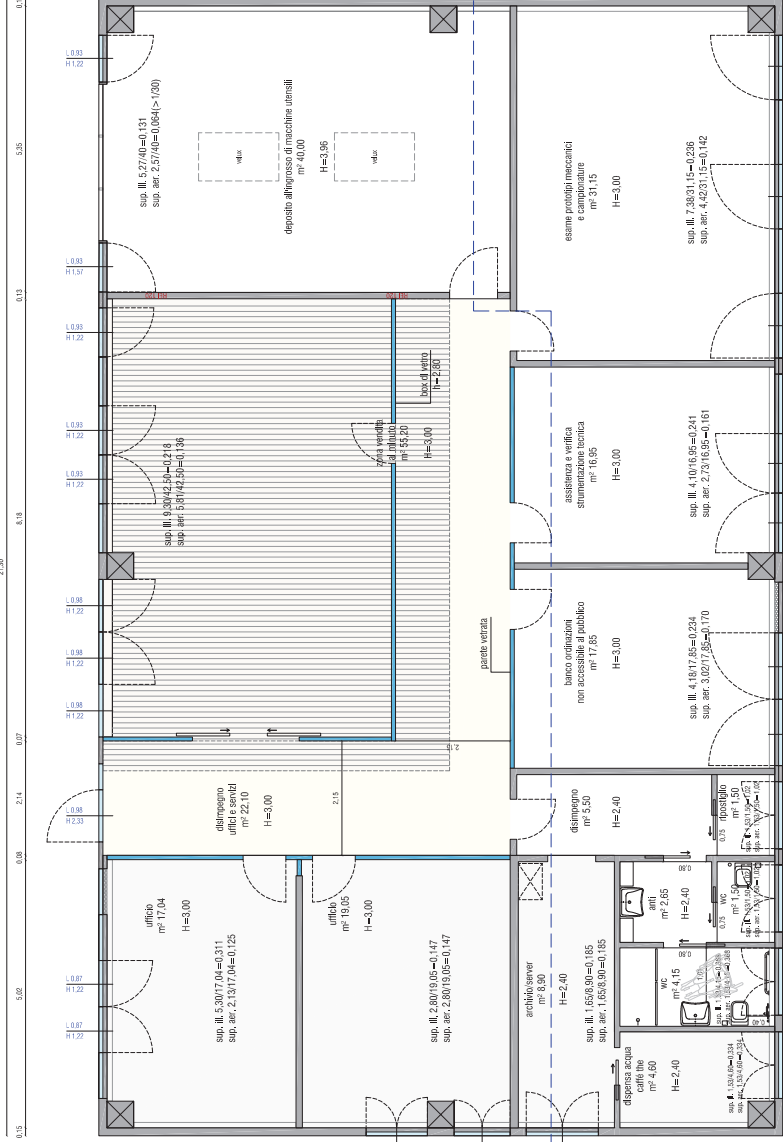
Fabio Cenedese

PROSPETTO SUD

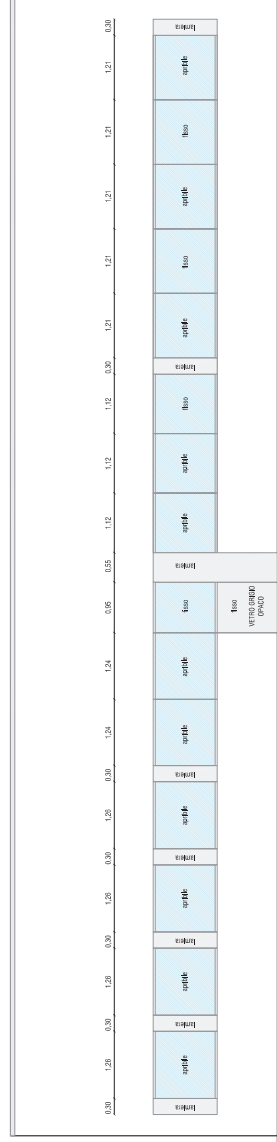


totale superficie vendita al minuto  
mq. 55,20

PROSPETTO OVEST



PROSPETTO NORD



PROSPETTO EST



CITTÀ DI VILLORBA (TV)

11 APR. 2018

**A R R I V O**

VILLORBA



Prot. N. **0013204** A 11/04/2018 09.14

Corrisp. Servizio Urbanistica e Ambiente

Class. 6-1-0

c\_m048

AL SIGNOR SINDACO

DEL COMUNE DI

VILLORBA

\* \* \*

Oggetto: OSSERVAZIONI AL PIANO DEGLI INTERVENTI, VARIANTE N. 3 DEL COMUNE DI VILLORBA , ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE NUMERO 9 DEL 21/02/2018, AD OGGETTO : " PIANO DEGLI INTERVENTI, VARIANTE N. 3 - NORMATIVA. ADOZIONE".

\* \* \*

Il sottoscritto SEGATTO MARCO, nato a Treviso il giorno 11 maggio 1961 e residente in Treviso, Vicolo Tommaso Salsa n. 12/A, codice fiscale SGT MRC 61E11 L407N, in qualità di proprietario di immobile così censito presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso: Comune di Villorba, foglio n. 25, mappali nn. 1106, di mq. 8901, e 1107 ,di mq. 1413, costituenti area prospiciente via Giovanni Boccaccio,

PRESA VISIONE

degli elaborati del Piano degli Interventi, variante n. 3 del Comune di Villorba , adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione numero 9 del 21/02/2018, ad oggetto : " Piano degli Interventi, variante n. 3 - Normativa. Adozione",

PREMESSO CHE

- l'immobile in oggetto è stato acquisito dallo scrivente come da atto di compravendita del 29 maggio 2017, allo scopo di realizzare un centro per attività didattiche e sportive cinofile, per il quale ha recentemente presentato un progetto di Piano Guida di iniziativa privata,

VERIFICATO CHE



- il Piano degli Interventi vigente in Comune di Villorba classifica detto immobile a Zona attrezzata a parco, gioco e sport - ambiti Fc/32 e Fc/33, la cui edificabilità è disciplinata dagli artt. 67 e 71 delle Norme Tecniche Operative;

- detto art. 67, all'ultimo capoverso prescrive che "Nei casi in cui le aree di cui al presente articolo non vengano cedute al Comune e/o ad altro soggetto pubblico e/o con finalità pubbliche sulle stesse dovrà essere costituito un vincolo di destinazione d'uso pubblico";

OSSERVA CHE

- il vincolo derivante dalla destinazione d'uso pubblico risulta difficilmente applicabile all'area in questione e, in ogni caso, genera una pesante limitazione all'effettivo godimento del bene;

CHIEDE ALLA S.V.

- che in sede di valutazione delle Osservazioni presentate, l'Amministrazione Comunale assuma una diversa decisione nei confronti del terreno di proprietà, acconsentendo che il suddetto "vincolo di destinazione d'uso pubblico" venga modificato in un "vincolo di destinazione d'uso convenzionato, quale attrezzatura di interesse pubblico".

Con osservanza.

Treviso, 10 aprile 2018

Marco Segatto



CITTÀ DI VILLORBA (TV)
20 APR. 2018
<b>A R R I V O</b>

VILLORBA  
Prot.N. **0014754 A** 20/04/2018 09.39  
Corrisp. Servizio Segreteria Generale  
Class. 6-1-0

Copia URB

## OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE N. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Al Sindaco del Comune di Villorba

I sottoscritti:

- **Branca Mariagrazia** – nata a Torino il 16.09.1969, residente in via Largo Molino, 4 Villorba (TV) – C. I.: AV3255073 – C.F.: BRNMGR69P56L219K;
- **Zanatta Diego** – nato a Treviso il 07.04.1979, residente in via Arno, 6 Villorba (TV) – C. I.: AX0801316 – C.F.: ZNTDGI79D07L407H

**dopo** aver preso visione degli elaborati e relativi atti amministrativi, inerenti la variante n. 3 al Piano degli Interventi, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 21.02.2018, si osserva quanto segue:

### PREMESSO

che il Comune di Villorba si è dotato del Piano di Assetto del Territorio (PAT) - approvato in Conferenza di Servizi in data 05.12.2012 e ratificato con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 524 del 17.12.2012.

### TENUTO CONTO

che l'art. 12 comma 3 della Lr 11/2004 recita: *Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.*

Ancora, l'art. 17 comma 2 della Lr n. 11/2004 recita: *Il PI in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a: ... omissis ...*



### **SI RITIENE**

che la variante n. 3 al Piano degli Interventi adottata, non sia coerente e conforme con quanto previsto dalle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio, precisamente vengono disattesi gli artt. 49, 50 e 51.

La variante n. 3 definita "variante normativa", modifica in modo sostanziale l'assetto del territorio agricolo, nello specifico viene modificato il titolo VI denominato: "SISTEMA AMBIENTALE" agli artt. 42, 43, 44, 45, 46, 47 e 48, trattasi di ambiti così definiti:

1. art. 42 - Norme comuni per le zone agricole;
2. art. 43 - Tessuto agricolo EN a valenza ambientale-naturalistica;
3. art. 44 - Tessuto agricolo EA a valenza agricolo-produttiva;
4. art. 45 - Territorio agricolo integro;
5. art. 46 - Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo in zona agricola;
6. art. 47 - Zto verde privato;
7. art. 48 - Zona N di interesse paesaggistico-ambientale.

### **SI RILEVA**

**Contrasto** dell'impianto normativo adottato con l'orientamento e la disciplina dettata nel Piano di Assetto del Territorio.

**Mancanza** di valutazione degli effetti derivanti dall'attuazione della variante n. 3 al Piano degli Interventi risultando assente la verifica di compatibilità ambientale - Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica - ai sensi delle seguenti fonti normative:

- Direttiva 2001 - 42 - CE;
- D.Lgs. 152 del 3 aprile 2006 art. 12;
- D.G.R. 791 del 31 marzo 2009 e relativi allegati: Allegato A, allegato B, allegato B1, allegato C, allegato D, allegato E ed allegato F.
- D.G.R. 1717 del 03 ottobre 2013 ad oggetto "Preso d'atto del parere n. 73 del 2 luglio 2013 della Commissione regionale VAS "Linee di indirizzo applicative a seguito della sentenza n. 58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità

costituzionale dell'articolo 40, comma 1, della Legge della Regione Veneto 6 aprile 2012, n. 13, nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della Legge della Regione Veneto 26 giugno 2008, n. 4." E relativo allegato A titolato "Parere n. 73 del 02 luglio 2013.

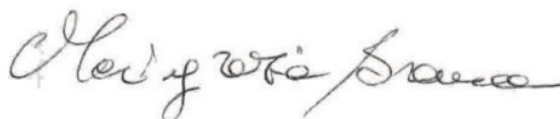
La mancata valutazione degli effetti ambientali trova riferimento nell'allegato A della DGR 1717 del 03.10.2013 al punto 5 della lettera e) al primo capoverso.

### **SI CHIEDE**

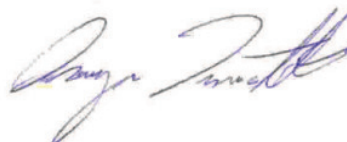
per quanto sopra esposto che l'Amministrazione Comunale provveda alla revoca della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 21.02.2018 inerente l'adozione della variante n. 3 al Piano degli Interventi.

Villorba, 25.04.18

Branca Mariagrazia



Diego Zanatta



CITTÀ DI VILLORBA (TV)
20 APR. 2018
<b>A R R I V O</b>

VILLORBA



Prot.N. 0014765 A 20/04/2018 09.41

Codice. Servizio Segreteria Generale

Class. 8-1-0 c\_m046

COPIA ORB

---

**OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE N. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

---

Al Sindaco del Comune di Villorba

I sottoscritti:

- **Branca Mariagrazia** – nata a Torino il 16.09.1969, residente in via Largo Molino, 4 Villorba (TV) – C. I.: AV3255073 – C.F.: BRNMGR69P56L219K;
- **Zanatta Diego** – nato a Treviso il 07.04.1979, residente in via Arno, 6 Villorba (TV) – C. I.: AX0801316 – C.F.: ZNTDGI79D07L407H

**dopo** aver preso visione degli elaborati e relativi atti amministrativi, inerenti la variante n. 3 al Piano degli Interventi, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 21.02.2018, si osserva quanto segue:

l'art. 5, Lr n. 11/2004 titolata "NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO E IN MATERIA DI PAESAGGIO" recita:

*1. I comuni, le province e la Regione nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, conformano la propria attività al metodo del confronto e della concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e con le altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti.*

*2. L'amministrazione procedente assicura, altresì, il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione.*

Ancora, l'art. 18, comma 2, Lr 11/2004 recita: *Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di*

*partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.*

Si evidenzia inoltre che il responsabile del procedimento (arch. Stefano Anzanello) nonché firmatario della variante n. 3 del Piano degli Interventi, afferma a pagina due della relazione di piano che: *A partire dalla data di pubblicazione dell'avviso (2/08/2017) sono pervenuti numerosi contributi: le richieste di modifiche normative sono state valutate e, se coerenti con gli obiettivi della variante, sono state recepite.* In merito a quanto sostenuto dal tecnico firmatario della variante dove afferma che vi sono stati "numerosi contributi pervenuti", si precisa che è stato effettuato un accesso agli atti ed è emerso che sono arrivate al protocollo comunale solamente numero 5 richieste.

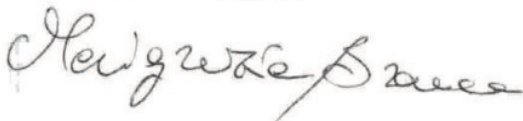
Si ritiene che non siano stati applicati gli artt. 5 e 18 della Lr 11/2004.

#### **SI CHIEDE**

per quanto sopra esposto che l'Amministrazione Comunale provveda alla revoca della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 21.02.2018 inerente l'adozione della variante n. 3 al Piano degli Interventi.

Villorba, 20.04.18

Branca Mariagrazia



Diego Zanatta





CITTÀ DI VILLORBA (TV)
20 APR. 2018
<b>A R R I V O</b>

VILLORBA



Prot.N. 0014766 A 20/04/2018 09.44

Corrisp. Servizio Segreteria Generale

Class. 6-1-0 c\_m046

COPIA VERB

---

**OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE N. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

---

Al Sindaco del Comune di Villorba

I sottoscritti:

- **Branca Mariagrazia** – nata a Torino il 16.09.1969, residente in via Largo Molino, 4 Villorba (TV) – C. I.: AV3255073 – C.F.: BRNMGR69P56L219K;
- **Zanatta Diego** – nato a Treviso il 07.04.1979, residente in via Arno, 6 Villorba (TV) – C. I.: AX0801316 – C.F.: ZNTDGI79D07L407H

**dopo** aver preso visione degli elaborati e relativi atti amministrativi, inerenti la variante n. 3 al Piano degli Interventi, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 21.02.2018, si osserva quanto segue:

la Deliberazione di Giunta comunale n. 18 del 30.01.2017 dove a pagina 2 del punto 2 recita: *DI DARE MANDATO al Sindaco di individuare e nominare 3 professionisti di comprovata competenza in materia edilizia, urbanistica e diritto amministrativo ai quali venga demandato il compito, a titolo gratuito e sotto il coordinamento del Responsabile del Settore V – Assetto e Utilizzo del Territorio, di formulare una proposta di revisione generale delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi.*

Successivamente sono stati individuati i professionisti (avv. Giorgio Bressan, geom. Angelo Schiavon e arch. Dario Frosi), difetta di ogni riferimento e adeguamento normativo in riferimento al nuovo quadro normativo in materia di Contratti Pubblici, dopo le modifiche e le integrazioni al D.Lgs. 50/2016 introdotte dal Decreto Legislativo 19 aprile 2017, n. 56 recante "Disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50".

Inoltre, si ritiene che non sia stato applicato l'art. 41-bis della Legge 17.08.1942, n. 1150 titolata "LEGGE URBANISTICA" che recita: *I professionisti incaricati della redazione di un piano regolatore generale o di un programma di fabbricazione possono, fino alla approvazione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione, assumere nell'ambito del territorio del Comune interessato soltanto incarichi di progettazione di opere ed impianti pubblici.*

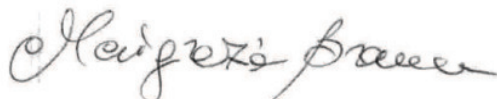
Si evidenzia la mancata applicazione dei principi di imparzialità, parità di trattamento e trasparenza.

#### **SI CHIEDE**

1. Quale sia il riferimento normativo che legittima la DGC n. 18 del 30.01.2017 al punto dove si delibera: *DI DARE MANDATO al sindaco di individuare e nominare 3 professionisti di comprovata competenza in materia edilizia, urbanistica e diritto amministrativo ai quali venga demandato il compito, a titolo gratuito e sotto il coordinamento del responsabile del Settore V – Assetto e Utilizzo del Territorio, di formulare una proposta di revisione generale delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi.*
2. Se è stato rispettato l'art. 41-bis della Legge 17.08.1942, n. 1150.

Villorba, 20.04.18

Branca Mariagrazia



Diego Zanatta



Preg.mo Sig.  
**Sindaco**  
del Comune di Villorba (TV)

e

Preg.mo Sig.  
**Responsabile del Settore  
Urbanistica**  
del Comune di Villorba (TV)

## OSSERVAZIONI

ex art. 18 della L.R. 11/04

della società Idea Verde S.r.l. (C.F. e P.IVA 02526210279) con sede in Via Vanoni n.43 a Casalmaggiore (CR) ove, ai fini del presente atto, elegge domicilio

alla

Variante n.3 al Piano degli Interventi del Comune di Villorba adottata giusta delibera consiliare n.9, in data 21.02.2018.

\* \* \* \* \*

La società esponente è proprietaria dell'area oggetto del PIRUEA approvato con DGR n.760 del 19.03.2004 ove attualmente sorge l'edificio denominato "Le Terrazze" realizzato in forza del permesso di costruzione rilasciato dal Comune di Villorba n.14 del 5.03.2007.

L'immobile risulta identificato dal vigente P.I. come "ZTO P – PIRUEA" la cui peculiare disciplina è declinata dall'art. 31 delle NTO nell'ambito del sistema produttivo.

Nel caso in cui, peraltro, il PIRUEA risulti integralmente ottemperato ed approvato da almeno dieci anni, il comma 4° del citato art.31 delle NTO consente "*i cambi di destinazione d'uso degli immobili esistenti nell'ambito delle destinazioni previste dal PIRUEA, previo adeguamento degli standard urbanistici e dei parcheggi pertinenziali*".

Adeguamento che, nel silenzio della norma, ben può essere adempiuto ricorrendo all'istituto della monetizzazione in coerenza con la sovraordinata disciplina dell'art.32 della L.R. 11/04 che ammette in via generale nell'ambito delle aree soggette a pianificazione attuativa la possibilità di ricorrere alla monetizzazione per compensare il mancato reperimento delle dotazioni di servizi.

Idea Verde Srl

Sede Legale e Amministrativa: Via E. Vanoni n.43 – 26041 Casalmaggiore (CR)

Tel.0375-203371– Fax 0375-202426

e-mail amministrazione: [rita@braga.it](mailto:rita@braga.it)

e-mail pec: [ideaverdesrl@pec.braga.it](mailto:ideaverdesrl@pec.braga.it)

C.F. - P. IVA – Registro Imprese CR 02526210279

C.S. € 150.000,00 i.v.



Interpretazione, quest'ultima, suffragata dalla circostanza che il successivo comma 5° dell'art.31 esclude la monetizzabilità degli standard a parcheggio unicamente per i PIRUEA ancora in atto ossia per i quali non sono ancora decorsi dieci anni dalla loro approvazione.

Onde consolidare siffatta interpretazione, si ritiene opportuno specificarla ammettendo espressamente la possibilità di ricorrere all'istituto della monetizzazione per il caso di ambiti caratterizzati da PIRUEA consolidati ossia approvati da oltre 10 anni e già integralmente adempiuti.

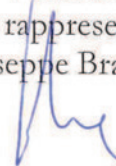
In tal senso, si propone di aggiungere al punto 4) dell'art.31 delle NTO del PI, dopo la parola "*pertinenziali*", il seguente inciso:

*"se del caso mediante monetizzazione in tutto o in parte delle relative superfici".*

Con ossequio.

Casalmaggiore, li 23 aprile 2018

Idea Verde S.r.l.  
Il legale rappresentante  
- Giuseppe Braga -





## PIANO DEGLI INTERVENTI: VARIANTE N. 3 - NORMATIVA

### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI

#### INTRODUZIONE

La Variante n. 3 al Piano degli Interventi è stata adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 21.02.2018.

La suddetta Variante è stata depositata, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n.11/2004, a disposizione del pubblico presso lo Sportello Unico Polifunzionale nonché sul sito internet istituzionale ([www.comune.villorba.tv.it](http://www.comune.villorba.tv.it)) per 30 giorni dal 28 febbraio al 30 marzo 2018.

Nei successivi trenta giorni, cioè dal 31 marzo al 29 aprile 2018, chiunque poteva presentare osservazioni.

Entro i 60 giorni successivi alla scadenza del termine suddetto, il Consiglio Comunale è chiamato ad esprimersi sulle osservazioni pervenute a approvare la Variante.

Di seguito si illustrano le osservazioni pervenute e si formula, per ciascuna di esse, una proposta di controdeduzione.

#### OSSERVAZIONE N. 1

Prot. 12689 del 6/04/2018, presentata da UTENSILMEC SNC di CENEDESE FABIO

##### Sintesi dell'osservazione:

La Ditta richiedente è proprietaria di un immobile sito in via Borgo 14/A, censito al Catasto al foglio 23, mappali 861, 944, 947, a destinazione commerciale. L'area è in zona agricola EA. La richiesta è di riclassificare l'area in zona E4 o in zona "impropria" o in zona "C speciale" con indice edificatorio 1 mc/mq al fine di consentire l'espansione dell'attività. In alternativa, viene richiesto di disciplinare diversamente la zona al fine di realizzare interventi produttivi in deroga ai sensi della LR 55/2012 e un'abitazione per il custode di 600 mc.

##### Proposta di controdeduzione:

La richiesta non è pertinente in quanto la presente variante non prevede la modifica delle zone territoriali omogenee, per cui si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

#### OSSERVAZIONE N. 2

Prot. 13204 del 11/04/2018, presentata da SEGATTO MARCO

##### Sintesi dell'osservazione:

La Ditta richiedente è proprietaria di un terreno sito in via Boccaccio, censito al Catasto al foglio 25, mappali 1106 e 1107, classificati dal Piano degli Interventi in zona a standard di tipo Fc. La richiesta è di prevedere che, nel caso in cui gli interventi nelle zone di tipo F siano realizzati dai privati proprietari dei terreni, non sia necessario istituire un vincolo di destinazione d'uso pubblico bensì un vincolo di destinazione d'uso convenzionato, quale attrezzatura di interesse pubblico.

Proposta di controdeduzione:

L'art. 67, comma 5, delle NTO prevede la possibilità per i privati di attuare gli interventi nelle zone F previa presentazione di un Piano Guida deliberato dal Consiglio Comunale nel quale risulti che gli interventi sono compatibili con gli indirizzi generali e con i programmi comunali: le modalità della realizzazione, dell'uso e dell'eventuale trasferimento delle aree e delle opere al Comune sono determinate con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale. Il successivo comma 6 prevede che nei casi in cui le aree di cui al presente articolo non vengano cedute al Comune e/o ad altro soggetto pubblico e/o con finalità pubbliche sulle stesse dovrà essere costituito un vincolo di destinazione d'uso pubblico. Si ritiene che il vincolo di destinazione d'uso pubblico sia incompatibile con la gestione da parte dei privati cittadini e che sia corretto prevedere un vincolo ad attrezzatura di interesse pubblico.

Si propone pertanto di **ACCOGLIERE** l'osservazione sostituendo, nell'ultimo capoverso del comma 6 dell'art. 67 delle NTO, le parole "vincolo di destinazione d'uso pubblico" con le parole "vincolo di destinazione d'uso convenzionato, quale attrezzatura di interesse pubblico".

### **OSSERVAZIONE N. 3**

Prot. 14754 del 20/04/2018, presentata da BRANCA MARIAGRAZIA e ZANATTA DIEGO

Sintesi dell'osservazione:

La richiesta è di revocare la deliberazione di adozione della Variante in quanto la stessa sarebbe in contrasto con le Norme Tecniche del PAT e non sarebbe stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS.

Proposta di controdeduzione:

Premesso che non si rilevano contrasti tra le prescrizioni di cui agli articoli 49, 50 e 51 delle NT del PAT e gli articoli da 42 a 48 delle NTO del P.I., in ogni caso le norme del Piano degli Interventi non sono sovraordinate a quelle del PAT, ma concorrono a determinare la disciplina applicabile in ogni singolo intervento che deve necessariamente essere compatibile con entrambe.

Per quanto attiene alla verifica di assoggettabilità a VAS, la normativa citata dagli osservanti (DGRV 1717 del 3.10.2013) prevede che non sia necessaria tale procedura nel caso in cui il Rapporto Ambientale del PAT abbia considerato tutti gli effetti derivanti dall'attuazione del PAT stesso, come è stato puntualmente fatto per il PAT vigente.

Si propone pertanto di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

### **OSSERVAZIONE N. 4**

Prot. 14765 del 20/04/2018, presentata da BRANCA MARIAGRAZIA e ZANATTA DIEGO

Sintesi dell'osservazione:

La richiesta è di revocare la deliberazione di adozione della Variante in quanto la stessa non sarebbe stata preceduta dalle forme di consultazione, partecipazione e concertazione previste dall'art. 18 della LR 11/2004.

Proposta di controdeduzione:

Con la discussione in Consiglio Comunale del Documento del Sindaco e la pubblicazione del relativo avviso, si ritengono assolte le forme consultazione, partecipazione e concertazione previste dall'art. 18 della LR 11/2004 in ragione degli specifici contenuti della Variante e del principio generale di proporzionalità dell'azione amministrativa.

Si propone pertanto di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

## **OSSERVAZIONE N. 5**

Prot. 14766 del 20/04/2018, presentata da BRANCA MARIAGRAZIA e ZANATTA DIEGO

### Sintesi dell'osservazione:

La richiesta è di chiarire le modalità di affidamento dell'incarico di revisione delle NTO del P.I. e di verificare il rispetto dell'art. 41-bis della L. 1150/1942.

### Proposta di controdeduzione:

Premesso che quanto svolto dai professionisti individuati dal Sindaco si configura come attività endoprocedimentale a mero titolo di ausilio al Sindaco per la definizione degli ambiti normativi sui quali intervenire e non come un incarico professionale soggetto alle disposizioni di cui al DLgs 50/2016, l'osservazione non è pertinente con i temi trattati dalla variante. Per tali motivi è altresì del tutto inconferente il riferimento all'art. 41-bis della L. 1150/1942.

Si propone pertanto di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

## **OSSERVAZIONE N. 6**

Prot. 15314 del 26/04/2018, presentata da IDEA VERDE SRL

### Sintesi dell'osservazione:

La Ditta richiedente è proprietaria di un compendio immobiliare denominato "Le Terrazze" sito in via Roma, censito al Catasto al foglio 14, mappale 491, già oggetto di PIRUEA. In tali zone, è ammesso il cambio di destinazione d'uso degli immobili, nell'ambito delle destinazioni previste dal PIRUEA, previo adeguamento degli standard urbanistici e dei parcheggi pertinenziali. La richiesta è di precisare tale adeguamento possa essere assolto tramite monetizzazione.

### Proposta di controdeduzione:

Si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione così come formulata in quanto il problema posto trova già soluzione nell'articolato normativo del P.I. (peraltro citato dall'osservante) e dalla normativa regionale e statale vigente.