



**COMUNE DI NOVENTA VICENTINA**

Provincia di Vicenza

---

**PIANO DELLE ALIENAZIONI  
E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI  
IN PARTE IN VARIANTE  
AL PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE**

Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare il Comune di Noventa Vicentina ha individuato i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'ente. Tali immobili, che possono essere soggetti a valorizzazione o dismissione, sono stati inseriti nel Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni che ne determina la conseguente classificazione in patrimonio disponibile e ne definisce espressamente la destinazione urbanistica.

Il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari, approvato dal Consiglio Comunale insieme alla previsione di bilancio e contenuto nel D.U.P., costituisce l'autorizzazione all'alienazione nonché, con le modalità e i limiti di cui all'art.58 del D.L. 25 giugno 2008, n.112, convertito nella legge 6 agosto 2008, n. 133, variante allo strumento urbanistico generale. Le procedure specifiche di adozione della variante urbanistica nell'ambito della approvazione del piano delle alienazioni sono state definite dalla legge regionale 11/2010, in particolare all'articolo 35.

In particolare sono oggetto di inserimento nel piano delle alienazioni e di contestuale variazione dello strumento urbanistico i tre immobili di seguito individuati. Si tratta in tutti i casi di aree non utilizzate o sotto utilizzate (area in via dell'Industria e area in via dell'Artigianato) per le quali non esiste da diversi anni una progettualità specifica per il loro utilizzo o per le quali solo di recente è stata recuperata la disponibilità (area in via Anticorte).

La normativa di seguito richiamata in dettaglio rende necessario, per le variazioni qui previste, la verifica della dotazione degli standard, per la quale si rimanda alle tabelle successive.

#### RIFERIMENTI NORMATIVI:

- **Decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112**, convertito nella legge 6 agosto 2008, n. 133, e successivamente modificato dall'art.27 dalla legge del 22 dicembre 2011, n. 214 che, all'art. 58. Definisce finalità e contenuto del Piano, iter di approvazione e modalità con cui può configurarsi come variante allo strumento urbanistico generale

"Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni e altri enti locali", prevede al comma 1: *"Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze-Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio";*

- il successivo **comma 2**, in base al quale: *"L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione, ovvero di ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili. Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione. Le Regioni, nell'ambito della predetta normativa approvano procedure di copianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, al fine di concludere il procedimento entro il termine perentorio di 90 giorni dalla deliberazione comunale. Trascorsi i predetti 60 giorni, si applica il comma 2 dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrano nelle previsioni di cui al paragrafo 3 dell'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e del comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica";*

- il **comma 3**, in base al quale *"Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto";*

- **Legge Regionale n. 11 del 16 febbraio 2010 art. 35**

Definisce le procedure di adozione del Piano qualora esso costituisca variante allo strumento urbanistico generale.

**comma 1** *Il piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del comune, di cui all'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria" convertito in legge con modificazioni della legge 6 agosto 2008, n. 133, qualora determini una nuova destinazione urbanistica dei beni ivi inseriti e sia approvato dal consiglio comunale, costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico generale; la variante è approvata con le procedure di cui all'articolo 18, commi 3, 4, 5 e 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" e, nel caso in cui comporti una modifica al PAT, con le procedure di cui all'articolo 14, commi da 2 a 8 della medesima legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.*

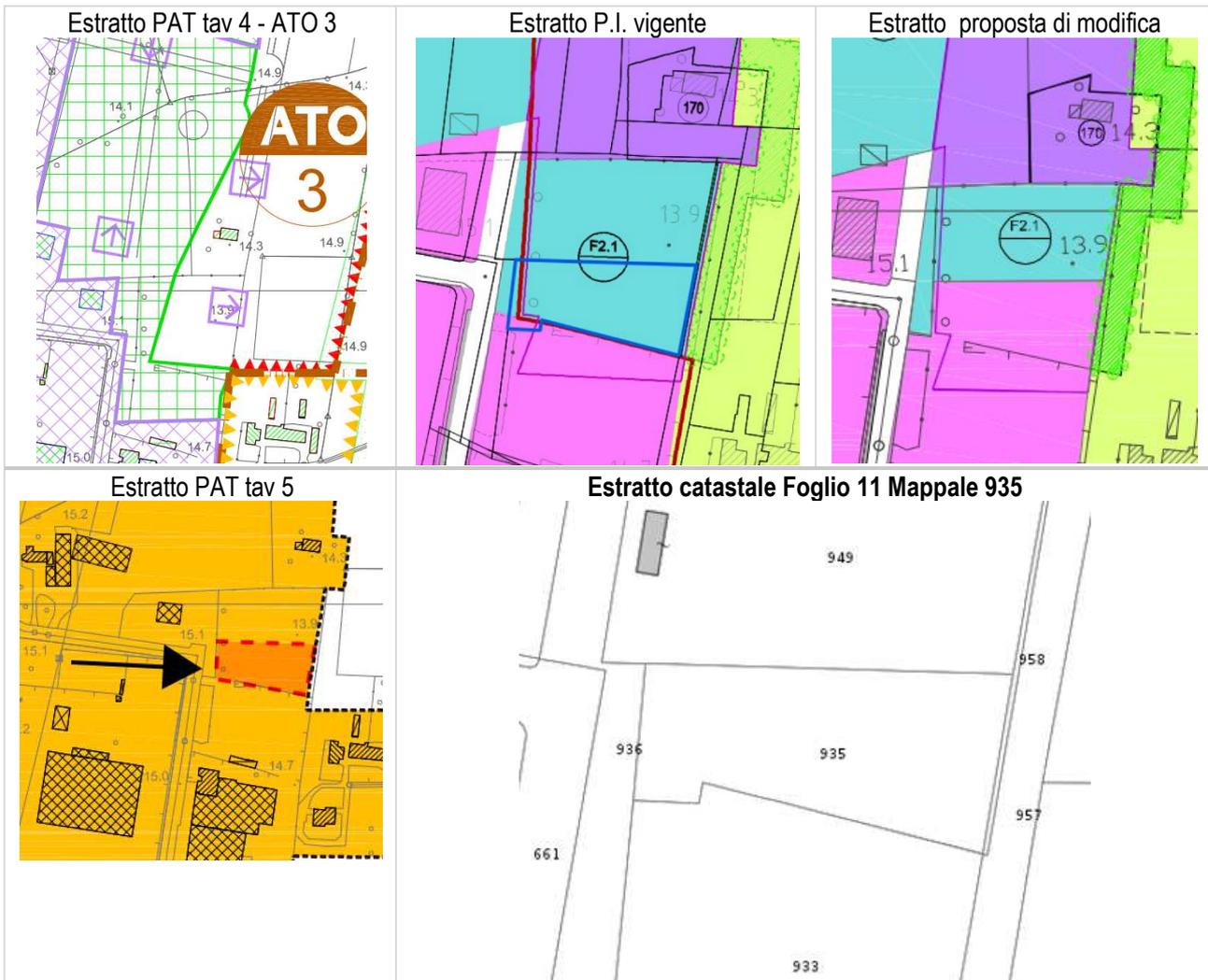
**comma 3** *Il piano delle alienazioni e valorizzazioni, qualora riguardi il patrimonio immobiliare di Regione, province ed enti locali e comporti variante allo strumento urbanistico generale, è trasmesso al comune che può adottare la variante allo strumento urbanistico generale. In tal caso si applicano le procedure di cui al comma 1 o 2.*

## MODIFICA N. 1 – Via dell'Industria



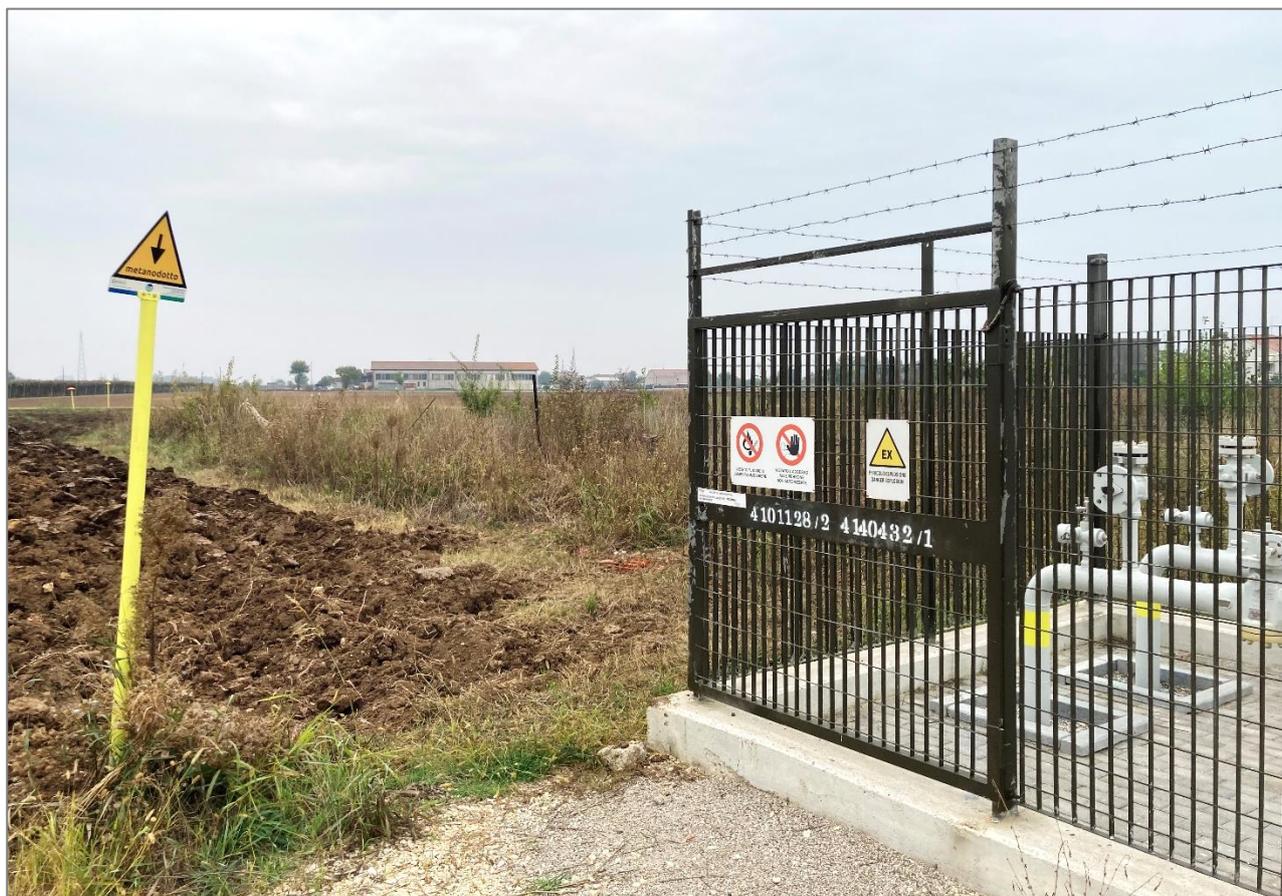
Proprietà di circa 3000 metri quadrati attualmente individuata dal piano degli interventi in z.t.o. F2.1 acquisita nel 2012 a seguito di accordo pubblico privato ex art. 6 della L.R. 11/04 (accordo n. 3 individuato nel piano degli interventi e a cui si rimanda per i dettagli).

Attualmente l'area utilizzata a titolo oneroso da una impresa edile come deposito temporaneo di cantiere. È servita direttamente da via dell'Industria con un accesso indipendente. Ha un fondo in stabilizzato idoneo per i mezzi pesanti. Confina a nord con il deposito per le autocorriere di SVT, a sud con un'area industriale, a ovest con via dell'industria e a est con un'area agricola da cui è separata da un fossato. La previsione originaria di realizzare un autoparco a servizio della zona industriale si può ritenere del tutto superata dalla attuale congiuntura economica che rende tale previsione non più necessaria.



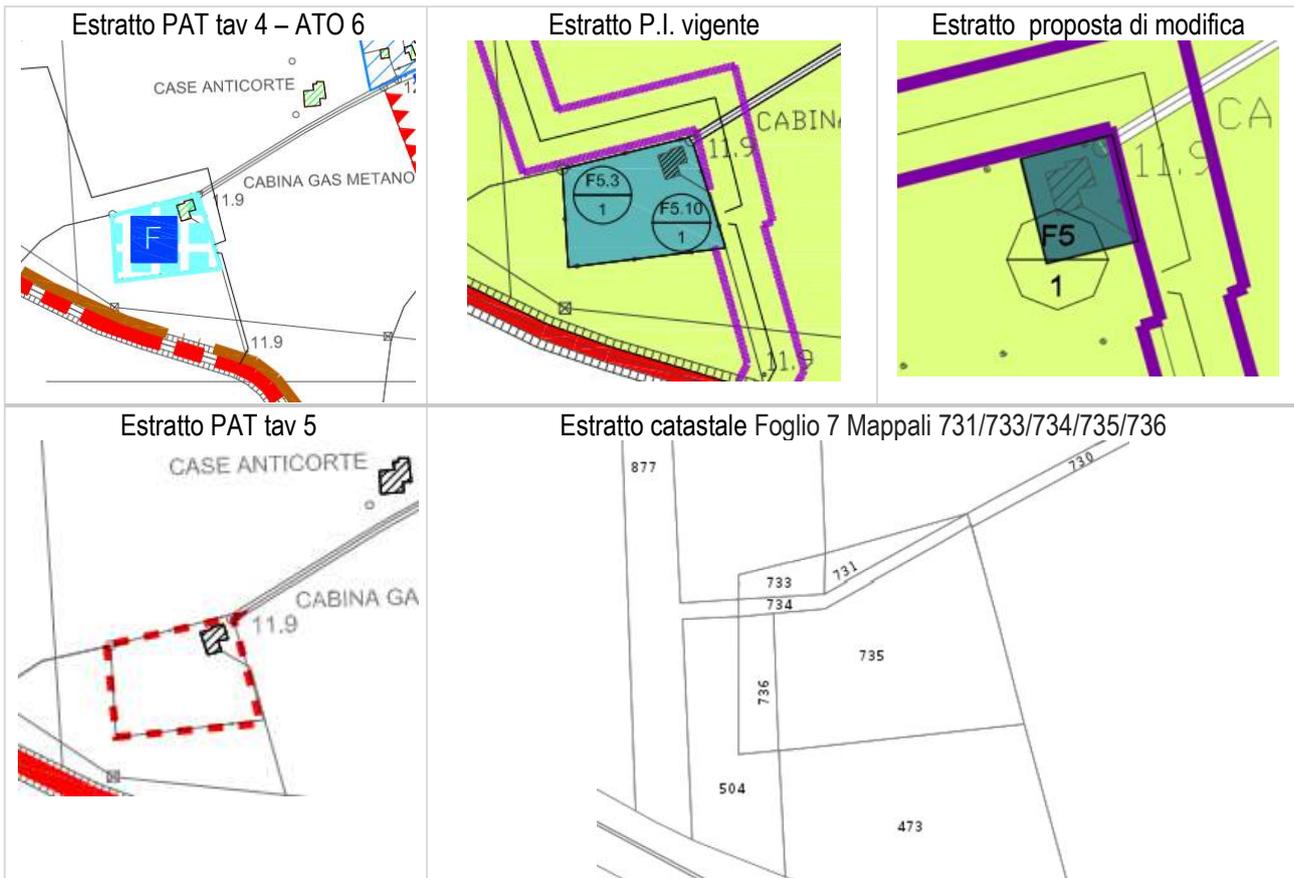
Riclassificazione zona da **ZTO F2.1** a **ZTO D1**  
della porzione del mappale 935 non già in zona D1  
per una superficie di mq 2.907 di ambito residuale  
ed esterno a sud rispetto alla zona F2.1 attuata (autoparco)

## MODIFICA N. 2 – Via Anticorte



Area di circa 2300 metri quadrati recentemente resa disponibile a seguito della riconsegna da parte dell'attuale gestore della rete gas ITALGAS. Tale area, infatti, è prossima alla cabina di riduzione principale della rete comunale di gas metano, alla fine di via Anticorte. L'area è stata utilizzata fin dalla realizzazione della cabina negli anni settanta, come deposito temporaneo di cantiere per le necessità di gestione della rete di distribuzione del gas metano. La concessione della gestione della rete è stata affidata, a seguito di gara di appalto, nel 2003 alla società Enerco Distribuzione che, nel 2018 ha ceduto l'intero ramo di azienda a ITALGAS. Poiché l'area in questione non era più utile alla gestione della rete gas e a seguito di una onerosa attività di completa bonifica con l'asportazione totale del materiale di fondo, ITALGAS ha restituito l'area. È disponibile agli atti la documentazione analitica completa della attività di bonifica che dimostra come l'area, attualmente, rispetti i criteri per poter essere utilizzata ai fini agricoli.

Poiché la proprietà è marginale rispetto all'area urbana e non ha accessi agevoli se ne propone la vendita come terreno agricolo.



Parziale riclassificazione da ZTO F5.3/1 e F5.10/1 a ZTO agricola

previsione di P.I. di superficie mq 2.305

afferre ai mappali 731 (parte)/733/734 (parte)/735 (parte)/736

con ridimensionamento della zona F5 a mq 640 in corrispondenza dell'effettivo impianto esistente

## MODIFICA N. 3 – Via dell'Artigianato



Relitto di area a standard mai del tutto attuato e sostanzialmente non utilizzato, pertanto da ritenersi un relitto.

È posizionato lungo un ramo dell'Alontesello tra la zona produttiva a est della via dell'artigianato, opposta alla zona artigianale di via del lavoro. Parte di tale area è già stata ceduta ai confinanti. Per le caratteristiche e per la posizione si propone la vendita escludendo la possibilità di edificare e attribuendo quindi una destinazione urbanistica produttiva con un vincolo di tutela, individuato nella disciplina di piano come "verde privato".



Riclassificazione zona **da ZTO F3.1 a ZTO D1** con verde privato

porzione afferente all'intero mappale n. 410 per mq 704 in ragione della marginalità

e della configurazione che ne limitano il concreto uso pubblico, mantenendo la condizione di "filtro"

rispetto alle residenze con l'indicazione di "verde privato".

## VERIFICA DI COERENZA RISPETTO ALLA L.R. 14/2017 SUL CONSUMO DEL SUOLO:

Le modifiche introdotte con la presente variante non incidono sul parametro di consumo del suolo in quanto le modifiche n° 1 e n° 3 ricadono all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla tav. 5 del PAT, mentre la modifica n° 2 comporta la semplice "restituzione" alla destinazione agricola di un superfici precedentemente classificate come ZTO F5 (area a servizi per impianti tecnologici)

### ALLEGATO C – DGR nr. 668 del 15 maggio 2018

ASO Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				Riferimento Tabelle Allegato D	
				RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variazione per classe sismica (2--0,5%; 3=0%; 4++0,5%)	Variazione per tensione abitativa (no=0%; si=+0,5%)	Variazione per varianti verdi (0,0001<-0,05--0,50%; 0,06<0,10--1%; 0,11+1<-1,5%)	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO		
			ha	ha	%	ha	%	%	%	ha		
14	24074	Noventa Vicentina	Vicenza	36,87	22,12	93,18%	20,62	0,50%	0,00%	-0,50%	<b>20,62</b>	

Pertanto resta confermata la registrazione relativa al consumo del suolo già verificata con la precedente Variante n.8 :

	DGRV 668/2018	superficie impegnata da PI vigente (ottavo P.I):	superficie residua disponibile
<b>dimensionamento LR 14</b>	<b>mq 206.200</b>	<b>mq 110.230</b>	<b>mq 95.970</b>

## VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

### Dimensionamento aree a servizi

Rispetto al dimensionamento delle aree a servizi la variante interviene per le modifiche n. 1 e n. 3 riguardo alla dotazione afferente al settore produttivo, mentre per la modifica n. 2 per il suo carattere "generale" si assume che interviene relativamente allo standard "secondario" riferibile alla residenza.

Deriva il seguente quadro di aggiornamento della dotazione di standard del piano degli Interventi:

#### Var P.I. n. 9 2022 per il Piano delle Alienazioni

ZONA	F1	F2	F3	P	F5	TOTALE
TIPOLOGIA						
<b>ZONE DI RESIDENZA</b>						
vigente SUP. MQ	89.473	54.999	97.842	51.127	110.965	404.406
var P.I. n. 9 2022	0	0	0	0	-2.305	-2.305
<b>PUA</b>						
SUP. MQ	0	0	11.126	3.281	0	14.406
<b>SOMMANO</b>	<b>89.473</b>	<b>54.999</b>	<b>108.968</b>	<b>54.408</b>	<b>108.660</b>	<b>416.507</b>
<b>ZONE PRODUTTIVE</b>						
vigente SUP. MQ	0	27809	15589	13326	0	56724
var P.I. n. 9 2022.	0	-2907	-704	0	0	-3611
<b>SOMMANO</b>	<b>89.473</b>	<b>79.901</b>	<b>123.853</b>	<b>67.734</b>	<b>108.660</b>	<b>469.620</b>

Tale patrimonio delinea uno standard conforme e sufficiente per una popolazione pari a 13.884 abitanti teorici (416.507/30 mq abitante).

A tali superfici vanno aggiunte alcune previsioni di Piano di carattere strategico come l'area "piscine" (mq 25.000 circa) e l'area verde di Saline (mq 9.400 circa) che sono in grado di assolvere ad un fabbisogno per ulteriori 1.146 abitanti teorici insediabili, per una popolazione servita complessiva pari a 15.030 abitanti teorici.

La popolazione residente al 01.01.2022 è pari a 8.925 abitanti.

Alla data di redazione del PAT il dato della popolazione residente era pari a 8.738 abitanti. Il carico aggiuntivo fin qui utilizzato (compresa la presente variante) del PAT è pari a 26.865 mc, corrispondenti a 134 abitanti teorici insediabili, mentre la capacità residua pregressa (PRG antecedente al PAT) è pari a 730 abitanti teorici insediabili, per complessivi 9.602 abitanti teorici complessivi di Piano; quindi ampiamente contenuta entro la soglia dei 15.008 servibili dallo standard dell'ottavo P.I. ( $9.602 \times 30 \text{ mq ab} = 288.070 > 416.620 \text{ standard mq di PI}$ )

## Dimensionamento produttivo

Per quanto riguarda il dimensionamento produttivo la variante interviene su due ambiti distinti e separati, afferenti a diversi ATO del PAT.

La modifica n. 1 interviene in un ambito di impianto urbanistico consolidato in cui:



ZTO D1 mq 11.506 (comprensivo dell'ampliamento per mq 754 di cui alla presente Variante)

superficie a standard (F3.1) mq 4.123, pari al 35,8% della superficie produttiva e al 25,3% della superficie complessiva

pertanto, l'ambito in oggetto risulta dotato di superfici a standard ampiamente sufficiente a soddisfare il parametro mq. 10 ogni 100 mq. di superficie delle singole zone previsto dall'art. 31 punto 3 lett. b della L.R. 11/2004;

## Dimensionamento degli standard

Per quanto riguarda il dimensionamento degli standard relativi al ATO 3 -produttiva – Bergoncino, si registra il seguente prospetto aggiornato (a partire da P.I. 2013):

elab. base P.I. (var 2 terza fase)		park	verde	F2			
		1	165		40	500	
		2	1.234		41	135	
		3	188		42	1.100	
		4	1.121		43	873	
		5	594		44	339	
		6	290		45	97	
		7	448		46	201	
		8	139		47	1.438	
		9	1.582		48	958	
		10	270		49 (prog)	0	
		11	118		50		
		12	514		51		
		13	339		52		
		14	169		53		
		15	50		54		
		16	43		55		
		17	106		56		
		18	65		57		
		19	329		58		
		20		1.346	59		
		21	2.952		60		
		22	112		60a		
		23	94		61		
		24	86		62		
		25	96		63	5.358	
		26		18.087	64		778
		27	868		tot	12.984	17.179
		28	3.949				24.159
		29 (prog)	311		zona D1		
		30	722		71.073		
		31	384		4.552		
		32	252		13.943		
		33	3.867		57.074		
		34	928		23.895		
		35	363		9.667		
		36	43		46.114		
		37	94		19.899		
		38	43		19.028		
		39	183		77.826		
					1.886	19.553	
					483	22.438	
						16.737	
					345.441	58.728	
sommano superfici a standard		mq 54.322	% superfici a standard su superfici fondiarie di completamento		15,73		
sommano superfici fondiarie		mq 404.169	% superfici a standard su superficie totali		13,44		

Pertanto, anche l'ambito "Bergoncino" risulta dotato di superfici a standard sufficiente a soddisfare il parametro mq. 10 ogni 100 mq. di superficie delle singole zone previsto dall'art. 31 punto 3 lett. b della L.R. 11/2004.