



# Comune di Grumolo delle Abbadesse

Tel. Ufficio Tecnico 0444- 265076  
Fax Ufficio Tecnico 0444- 582570  
e-mail: tecnico@comune.grumolodelleabbadesse.vi.it  
sito internet: www.comune.grumolodelleabbadesse.vi.it

Provincia di Vicenza  
Cod. Fisc. 80007250246  
P.I. 01526460249

Piazza Norma  
Cossetto

## SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Prot. 11558

Grumolo delle Abbadesse, 20/12/2019

### RELAZIONE TECNICA

Pratica Edilizia N. 113/2018  
Presentata il 10/10/2018  
SUAP Prot. 02024670248-30072018-0837

Oggetto: "Provvedimento unico art. 7 del D.P.R. 160/2010 – Intervento in deroga allo strumento urbanistico L.R. 55/2012 art. 3, per la realizzazione di un'area a parcheggio esterna presso l'Hotel Ristorante Giada."

Ditta proprietaria richiedente: HOTEL RISTORANTE GIADA DI NICOLA CUOMO & C. srl  
C.F./P.I.: 02024670248  
Intervento: Grumolo delle Abbadesse (VI) - Via NAZIONALE, n. 8/10  
Dati catastali ubicazione attività: FG. 8 - MAP. 72  
Dati catastali ubicazione progetto: FG. 8 - MAP. 321

### VERIFICA DATI DI PROGETTO

Trattasi di richiesta di rilascio del provvedimento unico artt. 7 e 8 del D.P.R. n. 160/2010.

La pratica in oggetto è relativa ad un ampliamento ai sensi dell'art. 3 - "Interventi di edilizia produttiva realizzabile in deroga allo strumento urbanistico generale" della L. R. n. 55/2012 entro il limite massimo dell'80% del volume e/o superficie fino ad un massimo di 1.500 mq, per la realizzazione di un parcheggio a servizio dell'attività esistente.

La Relazione Tecnica in oggetto è finalizzata all'acquisizione del parere del Consiglio comunale, come previsto dal precitato art. 3 della L.R. n. 55/2012.

La richiesta in oggetto è stata formulata dalla Ditta:

- HOTEL RISTORANTE GIADA DI NICOLA CUOMO & C. srl con sede a Grumolo delle Abbadesse in Via Nazionale, n. 8/10 (Area Catastalmente identificata al Fg. 8 Map. 72), in qualità di proprietaria dell'immobile catastalmente censito al Fg. 8 Mapp. 321.
- La Ditta è divenuta proprietaria del suddetto immobile Map. 321 del Fg. 8 a seguito dell'atto di compravendita stipulato in data 04/04/2018 presso lo Studio del Notaio Dott.ssa Viviana Monaco a Torri di Quartesolo (VI), Rep. 351 e Racc. 224.

### DESTINAZIONE DI ZONA vigente P.R.G./P.I.

L'area nella quale ricade l'immobile destinato all'attività dell'Hotel Ristorante Giada, situato in Via Nazionale n. 8/10, catastalmente identificata al catasto fabbricati al fg. 8 map. 72, ricade all'interno del:

- P.R.G./P.I. vigente in Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) D5 - Zona mista: commerciale - alberghiera isolata di completamento, con parte in fascia di rispetto stradale (art. 33 bis e 40 delle N.T.A.);

L'area catastalmente identificata al catasto terreni al fg. 8 map. 321 di mq. 873 oggetto di deroga, ricade in:

- ricade all'interno del P.R.G./P.I. vigente in Z.T.O. "Zona C2 – Zona di espansione residenziale con densità territoriale inferiore a 0,5 mc/mq" con "Piano urbanistico attuativo di previsione" (art. 26 delle N.T.A. del P.R.G.).

### DESTINAZIONE DI ZONA P.A.T.

L'area nella quale ricade l'immobile destinato all'attività dell'Hotel Ristorante Giada, situato in Via Nazionale n. 8/10, catastalmente identificata al catasto fabbricati al fg. 8 map. 72, ricade all'interno del:

Tav. 4 - Carta delle Trasformabilità:

Individuazione degli ambiti territoriali omogenei – A.T.O.

Produttivo (N.T. art. 27)

Azioni strategiche

Area di urbanizzazione consolidata (Residenza e servizi per la residenza) art. 30 N.T.,

Valori e tutele culturali

Contesti figurativi dei complessi monumentali (N.T. art. 17)

L'area catastalmente identificata al catasto terreni al fg. 8 map. 321 di mq. 873 oggetto di deroga, ricade in:

Tav. 4 - Carta delle Trasformabilità:

Individuazione degli ambiti territoriali omogenei – A.T.O.

Produttivo (N.T. art. 27)



# Comune di Grumolo delle Abbadesse

Tel. Ufficio Tecnico 0444- 265076  
Fax Ufficio Tecnico 0444- 582570  
e-mail: tecnico@comune.grumolodelleabbadesse.vi.it  
sito internet: www.comune.grumolodelleabbadesse.vi.it

## Provincia di Vicenza

Cod. Fisc. 80007250246  
P.I. 01526460249

Piazza Norma  
Cossetto

### Azioni strategiche

Area di urbanizzazione consolidata (Residenza e servizi per la residenza) art. 30 N.T..

Valori e tutele culturali

Contesti figurativi dei complessi monumentali (N.T. art. 17)

### DESCRIZIONE E MOTIVAZIONE

Trattasi della richiesta della Ditta HOTEL RISTORANTE GIADA DI NICOLA CUOMO & C. srl di ampliamento del parcheggio a servizio dell'attività, fino all'80% della superficie fondiaria esistente riferiti al lotto su cui insiste il fabbricato produttivo e comunque in misura non superiore a 1.500 mq (come riscontrabile nella Circolare della Regione Veneto n. 1 del 20 gennaio 2015, in relazione all'art. 3 della L.R. n. 55/2012).

Da quanto riportato nella "Relazione Tecnica - Integrazioni" (depositata in data 06/05/2019 - prot SUAP REP\_PROV\_VI/VI-SUPRO/0106920 del 06/05/2019 - 15-Relazione-con-integrazioni.pdf.p7m) allegata al progetto in argomento, si rileva che la ditta HOTEL RISTORANTE GIADA DI NICOLA CUOMO & C. srl: "... In particolare, l'intenzione del richiedente è di poter mettere in atto un insieme di interventi, di cui fa parte il progetto, per poter sviluppare, e potenziare, sia l'attività alberghiera che il ristorante, garantendo il mantenimento in essere e soprattutto il miglioramento complessivo dell'attività. Sarà reso altresì probabile che, a conclusione dell'insieme degli interventi previsti, si verifichi l'occasione per nuove assunzioni di personale.

La previsione di sviluppo rientra infatti nell'ottica di proporre alla clientela un miglioramento del servizio offerto che mira ad intercettare nuove e varie tipologie di domanda date anche dai nuovi flussi turistici anche legati al circuito delle ville palladiane e venete.

L'intenzione del richiedente sarebbe quella di rendere omogenea la destinazione urbanistica di tutto il complesso ricettivo, comprensivo dei beni di recente acquisizione. Si rende quindi necessaria la richiesta del presente intervento in deroga allo strumento urbanistico, in modo da poter dare inizio alla realizzazione del progetto complessivo, partendo proprio con questi interventi di sistemazione del lotto a verde e parcheggio a servizio del ristorante".

Come si può desumere anche dalla Bozza di Convenzione (REP\_PROV\_VI/VI-SUPRO/0302455 del 16/12/2019 - Bozza-Convenzione-ALL-B-rev6-12-CORRETTA-16-12.pdf.p7m) l'aumento di posti auto richiesto con il progetto de quo rientra "...nell'ambito di un più ampio progetto del soggetto attuatore volto a rendere omogeneo dal punto di vista urbanistico il compendio immobiliare di proprietà, anche al fine di migliorarne la ricettività e accessibilità; a tal fine è stata presentata al Comune la richiesta di variante al P.I. del 11/5/2018 per la modifica della destinazione urbanistica dell'area C1 di cui al foglio 8 mappale n. 70, da classificare - unitamente agli altri immobili di proprietà, tra cui il parcheggio in questione - come l'area contermina (d.5.1)";

Sempre nella Bozza di Convenzione, al punto 3.2 viene precisato che "... qualora, per effetto dell'eventuale approvazione della predetta richiesta di variante urbanistica (cfr. il punto b) del "considerato", l'area a parcheggio oggetto della presente convenzione risulterà ricompresa nella perimetrazione dell'area ricettiva d.5.1., lo sfruttamento della relativa capacità edificatoria comporterà la corresponsione, in sede di rilascio del relativo titolo edilizio, del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 punto 4 d-ter del D.P.R. 380/2001, determinato sulla base delle regole di calcolo del plusvalore e di suddivisione del medesimo tra comune e privato vigenti al momento del rilascio del titolo medesimo, precisandosi altresì che da tale somma andrà scomputata la somma già versata a titolo di contributo straordinario ai sensi del precedente par. 3.1".

Come meglio specificato nel paragrafo CONVENZIONE sotto riportato, alla plus valenza che è stata determinata nella Perizia del Geom. Fabrizio Ceccato, è stata pertanto applicata una percentuale di riduzione per assenza di potenzialità edificatoria.

### PARERE ISTRUTTORIO

Il progetto presentato risulta in contrasto con le vigenti previsioni di P.R.G./P.I., precisamente:

Z.T.O. C2 - Zona di espansione residenziale con densità territoriale inferiore a 0,5 mc/mq, soggetta a Piano Urbanistico Attuativo di previsione (art. 26 delle N.T.A.). Precisamente l'area oggetto di deroga ricade all'interno della Z.T.O. C2/9 avente i seguenti indici:

*Zona C2.9*

- Densità territoriale: 1,00 mc/mq

- Altezza massima degli edifici: m. 9,00

In tali zone l'edificazione può avvenire solo attraverso la redazione di strumenti urbanistici attuativi.

Come disposto dal punto 4 del predetto art. 26, sino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo non è ammesso alcun intervento fatto salvo, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

Come si può desumere dall'elaborato allegato alla pratica in oggetto "Interventi in deroga allo strumento urbanistico" (depositato in data 06/05/2019 - 11-Richiesta-deroga-art-26-NTA.pdf) la deroga è riferita all'intero art. 26 delle N.T.A. del P.R.G./P.I. in quanto l'intervento de quo non prevede la realizzazione di nuovi volumi ma solamente di un parcheggio e della relativa recinzione.



# Comune di Grumolo delle Abbadesse

Tel. Ufficio Tecnico 0444- 265076  
Fax Ufficio Tecnico 0444- 582570  
e-mail: [tecnico@comune.grumolodelleabbadesse.vi.it](mailto:tecnico@comune.grumolodelleabbadesse.vi.it)  
sito internet: [www.comune.grumolodelleabbadesse.vi.it](http://www.comune.grumolodelleabbadesse.vi.it)

## Provincia di Vicenza

Cod. Fisc. 80007250246  
P.I. 01526460249

Piazza Norma  
Cossetto

La superficie catastale del lotto (catastalmente individuato dal fg. 8 map. 72) sul quale insiste il fabbricato destinato all'attività dell'HOTEL RISTORANTE GIADA, risulta essere di mq. 6.698.

La possibilità di deroga invocata viene riferita, come indicato nella Circolare della Regione Veneto n. 1 del 20/01/2015, entro i limiti dell'80 per cento della superficie fondiaria esistente riferiti al lotto su cui insiste il fabbricato produttivo, e comunque in misura non superiore a 1.500 mq..

Pertanto la superficie ampliabile secondo quanto disposto dall'art. 3 della L.R. n. 55/2012 sarà pari a:

$\text{mq } 6.698 \times 80\% = \text{mq } 5.358,5$

Massimo ampliabile mq 1.500

Superficie parcheggio in deroga prevista in progetto pari a mq 873 (inferiore a mq 5.358,5 e comunque a mq 1.500).

Il progetto presentato, come si evince dalla "Relazione Tecnica – Integrazioni" (protocollo REP\_PROV\_VI/VI-SUPRO 0106920 del 06/05/2019 - 15-Relazione-con-integrazioni.pdf.p7m), prevede la realizzazione "...di un parcheggio per complessivi n° 32 posti auto, sarà delimitato da una recinzione, a limitazione e protezione dell'area, i nuovi tratti di recinzione saranno costituiti da una muretta con altezza cm 50 e completati con stanti e rete metallica plastificata per un'altezza totale di ml 1,50. Inoltre sarà sistemato il tratto di recinzione esistente lungo Via Facchini i lavori prevedono la realizzazione di un nuovo muretto di sostegno con altezza di cm 20 e finitura superiore costituita da stanti e rete metallica plastificata, nel mantenimento dell'altezza totale di ml 1,50".

### MITIGAZIONE

Al punto 6 della BOZZA di Convenzione, viene previsto che il soggetto attuatore si obbliga a realizzare le opere di mitigazione come previste nella "Tavola 02 - Stato Futuro" (protocollo REP\_PROV\_VI/VI-SUPRO 0106920 del 06/05/2019) ed in "Relazione Tecnica – Integrazioni" (protocollo REP\_PROV\_VI/VI-SUPRO 0106920 del 06/05/2019).

### CONVENZIONE

Nella Bozza di Convenzione (depositata presso il portale con il seguente protocollo REP\_PROV\_VI/VI-SUPRO/0302455 del 16/12/2019 - Bozza-Convenzione-ALL-B-rev6-12-CORRETTA-16-12.pdf.p7m), viene previsto tra l'altro, ai sensi di quanto previsto dall'art. 5, comma 2, della L.R. 55/2012, l'obbligo per il soggetto attuatore di utilizzare il parcheggio in ampliamento quale bene strumentale alla propria attività produttiva e di non mutare la destinazione d'uso per la durata di due anni dalla data di presentazione del Certificato di Regolare Esecuzione.

### ART. 16. COMMA 4, LETTERA D-TER), DEL D.P.R. N. 380/201 - MAGGIOR VALORE GENERATO DALL'INTERVENTO

A norma di quanto disposto dal punto 4, comma d-ter) dell'art. 16 del predetto D.P.R. n. 380/2001 risulta necessario ottemperare a quanto di seguito riportato:

*d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche".*

Al fine della determinazione del maggior valore generato dall'intervento in deroga, di cui all'art. 3 della L.R. n. 55/2012, dell'immobile catastalmente individuato al Catasto Terreni al Fg. 8 Mappale 321, con determinazione n. 122 del 20/05/2019 è stato affidato un incarico professionale al Geom. Fabrizio Ceccato, con Studio a Pojana Maggiore (VI), iscritto anche all'Albo dei Consulenti Tecnico del Giudice presso il Tribunale di Vicenza al n. 779.

Dalla "Perizia di stima" depositata agli atti in data 04/10/2019 ed assunta al prot. com.le n. 8901, il Tecnico incaricato ha stimato il plus valore generato dall'intervento in deroga, pari ad € 36.000,00 (trentaseimila/00 Euro).

Detto valore ha tenuto conto della decurtazione del 50%, applicata per assenza di potenzialità edificatoria, all'importo di € 71.184,42 quale maggior valore dell'area a seguito della concessione in deroga (differenza tra valore d'acquisto e valore ai fini IMU dell'area D5).

La determinazione sull'importo di € 36.000,00 della misura non inferiore al 50 per cento del maggior valore, da suddividere tra il comune e la parte privata, verrà stabilita dal Consiglio comunale ed erogata come stabilito nella bozza di Convenzione.

### DICHIARAZIONI / ASSEVERAZIONI / RELAZIONI

Si da atto che sono state presentati i seguenti documenti:

- Modello per la Dichiarazione di non necessità di valutazione di Incidenza, sottoscritta dal Geom. Andrea Zancan con Studio a Vicenza (Nome File: VINCA-All-E-privacy2018.pdf e REP\_PROV\_VI/VI-SUPRO/0165461 del 08/07/2019);
- "Relazione Tecnica e Studio di Valutazione degli eventuali effetti significativi negativi sugli elementi sensibili del sito SIC IT3220040 e sulle popolazioni di specie di interesse Comunitario significative per la coerenza complessiva dei siti Natura



# Comune di Grumolo delle Abbadesse

Tel. Ufficio Tecnico 0444- 265076  
Fax Ufficio Tecnico 0444- 582570  
e-mail: tecnico@comune.grumolodelleabbadesse.vi.it  
sito internet: www.comune.grumolodelleabbadesse.vi.it

**Provincia di Venezia**

Cod. Fisc. 80007250246  
P.I. 01526460249

Piazza Norma  
Cossetto

2000" redatta dal Per. Agr. Povoio Guido (depositata c/o il portale con il seguente protocollo REP\_PROV\_VIVI-SUPRO 0106920 del 06/05/2019 - Nome File: 03-Relazione-Valutazione-Incidenza-Povoio.pdf).

Dato atto di quanto contenuto nella "Relazione Illustrativa – Adempimenti art. 39 Piano di Tutela delle Acque – Regione Veneto" redatta dall'Ing. Crosara Giovanni e dall'Ing. Ballerini Riccardo, con Studio a Vicenza (Nome File: dall'Ing. Crosara Giovanni e dall'Ing. Ballerini Riccardo, con Studio a Vicenza (depositata c/o il portale con il seguente protocollo REP\_PROV\_VIVI-SUPRO 0106920 del 06/05/2019 - Nome File: 12-Relazione-art-39-PTA-ingg-Crosara-Ballerini.pdf);

Preso atto della "Relazione di accompagnamento al documento di Asseverazione Idraulica" redatta dall'Ing. Crosara Giovanni e dall'Ing. Ballerini Riccardo, con Studio a Vicenza (Nome File 12-Relazione-art-39-PTA-ingg-Crosara-Ballerini.pdf);

Preso atto, altresì, della "Asseverazione non necessità di valutazione compatibilità idraulica" redatta dal Geom. Andrea Zancan con Studio a Vicenza (Nome File: 02024670248-30072018-0837.011.PDF).

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Miriam Scaramuzza