



COMUNE DI ASIAGO

36012 - PROVINCIA DI VICENZA
Piazza Il Risorgimento n. 6 - Tel. 0424/460003 FAX 0424 463885
C.F. 84001350242 - P.I. 00467810248

Ufficio: URBANISTICA

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.1 DEL 06-01-2026

Oggetto: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO AI SENSI DELL'ART. 28-BIS DEL D.P.R. 380/01 PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE IN LOC. CASSORDAR - APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 11.02.2011 è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio, ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 23 Aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del Territorio" e la proposta di Rapporto Ambientale di cui alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS); il Piano di Assetto del Territorio è stato approvato in Conferenza di Servizi tenutasi in data 27 aprile 2012 ai sensi del comma 6 dell'art. 15 della LR 11/2004; tale approvazione è stata ratificata dalla Giunta Regionale del Veneto con la Deliberazione n. 706 del 2 maggio 2012 e pubblicata nel Bollettino Ufficiale Regionale n. 39 in data 22.05.2012;
- sono seguiti quattro adeguamenti del Piano degli Interventi al PAT, nello specifico:
 1. primo adeguamento del P.I. al P.A.T. approvato D.C.C. n. 9 del 01.04.2014;
 2. secondo adeguamento del P.I. al P.A.T. approvato con D.C.C. n. 25 del 19.04.2016;
 3. terzo adeguamento del P.I. al P.A.T. approvato con D.C.C. n. 26 del 11.07.2017;
 4. quarto adeguamento del P.I. al P.A.T. approvato con D.C.C. n. 17 del 08.04.2019;
 5. quinto adeguamento del P.I. al P.A.T. adottato con D.C.C. n. 38 del 01.10.2025;
- il PAT vigente è stato oggetto della "Variante di adeguamento del P.A.T. alla normativa regionale sul contenimento del consumo del suolo" prevista dalla legge regionale 14/2017, adottata, ai sensi dell'art. 14 della legge regionale 11/2004 e secondo la procedura prevista dall'art. 14 della Legge Regionale 14/2017, adottata con

deliberazione di Consiglio comunale n. 49 del 21/12/2018 ed approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 12 del 26/03/2019;

Preso atto che in data 20 febbraio 2024, ns. prot. n. 3458 del 21/02/2024 (pratica edilizia 069-2024) e successive integrazioni, è stata presentata richiesta di rilascio del Permesso di costruire convenzionato da parte della società COMAR s.r.l., con sede a Roana (VI), Piazza Santa Giustina n. 32, P.iva 01305080242, per la realizzazione di un *“Nuovo complesso residenziale in località Cassordar, costituito da un fabbricato bifamiliare ed un fabbricato trifamiliare”* sito in via Via Santa Maria Maddalena, immobili catastalmente censiti al foglio n. 6, particelle n. 15 - 1246, e foglio n. 1, mappale n. 2369;

Considerato:

- che le aree oggetto d'intervento sono classificate dal PI vigente in *“Area di riqualificazione e riconversione e di eventuale atterraggio del credito edilizio”*, Ambito 4, scheda normativa 4 (foglio n. 6, particelle n. 15 – 1246) e *“area per viabilità di progetto”*, sempre all'interno dell'ambito 4 (Foglio 1 mappale 2369); in tali aree il Piano degli Interventi prevede la possibilità della realizzazione di una SLP residenziale, con destinazione turistica pari a mq 600;
- la realizzazione delle suddette volumetrie residenziali è subordinata alla cessione gratuita al Comune di Asiago dell'*“Edificio di impianto rurale da valorizzare – località Coda”* catastalmente censito al foglio n. 30 mappale n. 743, e relative pertinenze;
- la Ditta proponente, con atto notarile del 16/09/2014 Pubblico ufficiale dott. RIZZI GIOVANNI sede di VICENZA (VI), Repertorio n. 115850, trascritto a SCHIO in atti dal 07/10/2014, ha provveduto alla cessione dei beni siti in località Coda al Comune di Asiago, pertanto maturato la possibilità di utilizzare il credito edilizio previsto dal P.I. in zona Cassordar;
- la scheda normativa n. 4 del P.I. vigente prevede che l'intervento sia attuato mediante piano attuativo;
- la proposta prevede una modifica dell'ambito, ai sensi dell'art. 20 comma 8bis della legge regionale 11/2004, finalizzata alla razionale localizzazione dei parcheggi pubblici, che non costituisce variante al PI;

Dato atto che la procedura di Permesso di Costruire convenzionato, di cui all'art. 28 bis del D.P.R. 380/01, introdotta nell'Ordinamento dall'art. 17 comma 1 lettera g) della Legge n. 164/2014, costituisce un atto urbanistico semplificato rispetto al Piano Urbanistico Attuativo; testualmente:

“... Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato. ... La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi ...”.

Le caratteristiche dell'ambito 4, in oggetto, a parere dell'Amministrazione comunale, sono coerenti con l'ipotesi di semplificazione procedimentale prevista dall'art. 28 bis del codice, introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera q), legge n. 164 del 2014.

Si tratta infatti di un singolo lotto, di limitate dimensioni (circa 1500 mq) e con carico urbanistico limitato (600 mq di slp, pari a circa 1.800 mc, 6 unità abitative), in proprietà di un singolo soggetto, con accesso e viabilità stabilita dal piano interventi a ridosso dell'abitato, pertanto in un contesto urbanizzato.

Per quanto riguarda i possibili punti deboli della procedura adottata.

La partecipazione di terzi al procedimento approvativo non viene meno con la procedura semplificata grazie all'avvenuta pubblicazione della proposta di permesso di costruire convenzionato nel sito comunale; si evidenzia, infatti, che l'art. 39, comma 2, del d. lgs. 14 marzo 2013, n. 33 prevede la pubblicazione in una sezione apposita nel sito del Comune interessato "delle proposte di trasformazione urbanistica d'iniziativa privata o pubblica in attuazione dello strumento urbanistico generale vigente che comportino premialità edificatorie a fronte dell'impegno dei privati alla realizzazione di opere di urbanizzazione extra oneri o della cessione di aree o volumetrie per finalità di pubblico interesse".

Nulla incide altresì sulla valutazione ambientale strategica (VAS) trattandosi di una previsione urbanistica inserita in modo specifico e puntuale fin dal Piano di Assetto del Territorio approvato nel 2012 con relativa procedura presso gli enti competenti; oltretutto l'istanza in parola risale al 2024, pertanto antecedente alla recente modifica (2025) introdotta dalla Regione Veneto in tema di valutazione ambientale.

Vista la domanda di approvazione del Permesso di Costruire convenzionato, di cui sopra, composta dai sotto elencati elaborati grafici, agli atti:

- tavola 01 – *INQUADRAMENTO, piano degli interventi, PAT, estratto mappa, catastale e planimetria generale stato di fatto (13.02.2024 - depositato 20.02.2024);*
- tavola 02 – *progetto, planimetria generale (rev. 03.02.2026 – depositato 03.02.2026);*
- tavola 03 – *progetto, pianta piano interrato (rev. 03.02.2026 – depositato 03.02.2026);*
- tavola 04 – *progetto, pianta piano terra (rev. 03.02.2026 – depositato 03.02.2026);*
- tavola 05 – *progetto, piante e sezione (rev. 03.02.2026 – depositato 03.02.2026);*
- tavola 06 – *progetto, prospetti e sezioni (rev. 03.02.2026 – depositato 03.02.2026);*
- tavola 07 – *progetto, prospetti e sezioni (rev. 03.02.2026 – depositato 03.02.2026);*
- tavola 08 – *sovrapposizioni, planimetria generale (13.02.2024 - depositato 20.02.2024);*
- tavola 09 – *progetto, calcolo slp (rev. 03.09.2024 – depositato 03.09.2024);*
- tavola 10 – *progetto, superamento barriere architettoniche (rev. 03.02.2026 – dep. 03.02.2026);*
- tavola 11 – *progetto, schema fognatura (rev. 03.02.2026 – depositato 03.02.2026);*
- tavola 12 – *"urbanizzazione" (rev. 03.02.2026 – depositato 03.02.2026);*
- tavola 13 – *progetto, lavori in quota (13.02.2024 - depositato 20.02.2024);*
- tavola 14 – *progetto, sottoservizi (rev. 03.02.2026 – depositato 03.02.2026);*
- tavola 15 – *progetto, segnaletica (rev. 03.02.2026 – depositato 03.02.2026);*
- *relazione illustrativa;*
- *relazione geologica, geotecnica. Idrogeologica, sismica*
- *computo metrico estimativo;*
- *capitolato speciale d'appalto;*
- *Modulo valutazione d'incidenza ambientale.*

Considerato che per il rilascio del Permesso di Costruire si rende necessario approvare lo schema di convenzione.

Preso atto che i proprietari di aree limitrofe, in parte comprese nell' "*Area di riqualificazione e riconversione e di eventuale atterraggio del credito edilizio*", hanno preso atto del progetto ed autorizzato la costruzione di muri di contenimento a confine;

Visto lo schema di convenzione predisposto dall'ufficio tecnico comunale ed accettato dal soggetto richiedente inteso a disciplinare e regolamentare gli oneri e gli impegni assunti dalle parti per dare corretta attuazione all'intervento in progetto;

Dato atto che:

- l'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 demanda all'approvazione del Consiglio comunale l'onere di approvare lo schema di convenzione in parola;
- l'istanza è stata sottoposta al parere della Commissione consiliare tecnica e della pianificazione territoriale nel corso della seduta tenuta **in data _____**;

Visto il TUEL, D. Lgs. 267/2000;

ACQUISITI gli allegati pareri favorevoli di regolarità tecnica e di regolarità contabile espressi dai relativi responsabili sulla proposta della presente deliberazione a sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. n.267/2000;

Con la seguente votazione:

Consiglieri presenti n.

Consiglieri votanti n.

Voti favorevoli n. voti contrari n. ..., astenuti n. ..., espressi per alzata di mano

DELIBERA

1. di richiamare le premesse della presente deliberazione, parte integrante e sostanziale del provvedimento;

2. di approvare lo schema di convenzione *allegato sub A* alla presente deliberazione volto a disciplinare i rapporti con la società COMAR s.r.l., con sede a Roana (VI), Piazza Santa Giustina n. 32, P.iva 01305080242, (Ditta esecutrice), ai fini del rilascio del Permesso di costruire convenzionato, ai sensi all'art. 28 bis del D.P.R. 380/01, per la realizzazione di un "*Nuovo complesso residenziale in località Cassordar, costituito da un fabbricato bifamiliare ed un fabbricato trifamiliare*" sito in via Santa Maria Maddalena, immobili catastalmente censiti al foglio n. 6, particelle n. 15 - 1246, e foglio n. 1, mappale n. 2369;

3. di dare atto che il progetto è costituito dalla seguente documentazione, agli atti:

- *tavola 01 – INQUADRAMENTO, piano degli interventi, PAT, estratto mappa, catastale e planimetria generale stato di fatto (13.02.2024 - depositato 20.02.2024);*
- *tavola 02 – progetto, planimetria generale (rev. 03.02.2026 – depositato 03.02.2026);*
- *tavola 03 – progetto, pianta piano interrato (rev. 03.02.2026 – depositato 03.02.2026);*
- *tavola 04 – progetto, pianta piano terra (rev. 03.02.2026 – depositato 03.02.2026);*
- *tavola 05 – progetto, piante e sezione (rev. 03.02.2026 – depositato 03.02.2026);*
- *tavola 06 – progetto, prospetti e sezioni (rev. 03.02.2026 – depositato 03.02.2026);*
- *tavola 07 – progetto, prospetti e sezioni (rev. 03.02.2026 – depositato 03.02.2026);*
- *tavola 08 – sovrapposizioni, planimetria generale (13.02.2024 - depositato 20.02.2024);*
- *tavola 09 – progetto, calcolo slp (rev. 03.09.2024 – depositato 03.09.2024);*
- *tavola 10 – progetto, superamento barriere architettoniche (rev. 03.02.2026 – dep. 03.02.2026);*
- *tavola 11 – progetto, schema fognatura (rev. 03.02.2026 – depositato 03.02.2026);*

- tavola 12 – “urbanizzazione” (rev. 03.02.2026 – depositato 03.02.2026);
- tavola 13 – progetto, lavori in quota (13.02.2024 - depositato 20.02.2024);
- tavola 14 – progetto, sottoservizi (rev. 03.02.2026 – depositato 03.02.2026);
- tavola 15 – progetto, segnaletica (rev. 03.02.2026 – depositato 03.02.2026);
- relazione illustrativa;
- relazione geologica, geotecnica. Idrogeologica, sismica
- computo metrico estimativo;
- capitolato speciale d'appalto;
- Modulo valutazione d'incidenza ambientale.

4. di dare atto inoltre che tutte le spese di stipula e di registrazione sono a carico dei soggetti richiedenti;

5. di demandare al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata i necessari e conseguenti adempimenti correlati all'attuazione del presente atto, autorizzandolo altresì ad apportare allo schema approvato tutti i perfezionamenti necessari al completamento delle formalità per la relativa stipula, nel pieno rispetto delle leggi vigenti che regolano la materia.

PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000

Oggetto: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO AI SENSI DELL'ART. 28-BIS DEL D.P.R. 380/01 PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE IN LOC. CASSORDAR - APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE.

Regolarita' tecnica

**IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO
INTERESSATO**

a norma del T.U.E.L. 267/00

Sulla proposta di deliberazione su citata si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 parere Favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa”;*

*per la motivazione indicata con nota:

Data 23-02-2026

Il Responsabile del servizio
Dall'Osto Gianni

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.; e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000

Oggetto: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO AI SENSI DELL'ART. 28-BIS DEL D.P.R. 380/01 PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE IN LOC. CASSORDAR - APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE.

Regolarita' Contabile

**IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO
INTERESSATO**

a norma del T.U.E.L. 267/00

*Sulla proposta di deliberazione su citata si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 parere * di regolarità contabile;*

*per la motivazione indicata con nota:

Data

Il Responsabile del servizio
Costantini Stefano

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

