



COMUNE DI MAROSTICA

Codice Fiscale 82000830248 - Partita IVA. 00255650244
www.comune.marostica.vi.it

Scheda tecnica n. ID.259

Oggetto: Terreni di proprietà del comune di Marostica in alienazione con Procedimento n. 3/2025.

Localizzazione: Via Gobbe

Dati metrici e valori: Catasto terreni Marostica _ **Sez. A _ Fg.11 particelle in cessione:**

mappale	mq
1678	236
1681	198
1689	15
1692	37
1695	3
1869	29
1872	181
1873	237
1874	288

mappale	mq
1875	49
1876	371
1877	721
1878	813
1879	1213
1880	877
1881	876
1882	785
1883	813

mappale	mq
1884	1250
1885	424
1886	688
1887	376
1888	623
1892	2810
1893	1819

Per complessivi 15732 mq di superficie catastale

Brevi note descrittive:

terreno pianeggiante di forma regolare delimitato verso nord da un fronte edificato, verso est da un corso d'acqua intubato "Roggia Marosticana", verso sud si affaccia su un'area agricola, mentre verso ovest è definito da Via Gobbe. L'area non presenta vincoli particolari, ad eccezione della fascia di rispetto idrologico verso est lungo il tracciato della roggia.

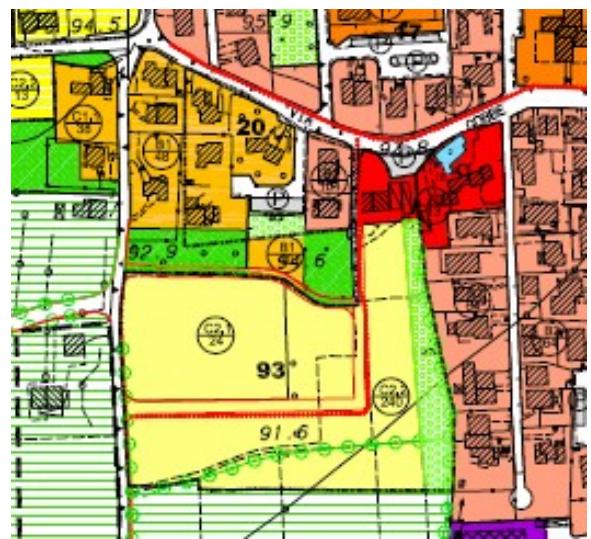
Nel PAT adottato l'area è inclusa in ATO 02_ in Area di Urbanizzazione Consolidata a prevalente destinazione residenziale.

Nel PRG vigente il terreno di proprietà comunale è incluso in area residenziale di espansione soggetta a Piano Attuativo n.93 che comprende anche terreni di privati, con previsione di viabilità distributiva e di collegamento nord-ovest ed area verde a parco urbano. Il PUA 93 "I Ciliegi", suddiviso in tre comparti di cui il n.2 di proprietà comunale ed oggetto del presente procedimento, è stato approvato e convenzionato, ma al momento non attuato.

PAT



PRG



Cronologia sintetica

A seguito di accordi urbanistici avviati fin dal 2001, il Comune di Marostica, con atto rep 137.463 del Notaio G. Fietta di Bassano del Grappa del 30/03/2004, ha acquisito gran parte dell'area oggetto della presente cessione per circa mq. 14.085,00 con capacità edificatoria complessiva di mc.14.085,00 portati poi a mc.21.025,20 con variante al PRG datata 2005.

Nel 2011, con DCC 35 del 09/06/2011 è stato approvato un piano di lottizzazione d'iniziativa mista pubblico/privata, denominato “I Ciliegi” che prevede la suddivisione dell'intera area in tre comparti: il comparto 2 di proprietà del Comune ed i comparti 1 e 3 di proprietà privata.

Dati complessivi di piano al 2011:

superficie territoriale : mq 30.734,00

volume massimo edificabile : mc 39.548,47

preventivo sommario di spesa : € 1.384.105,86

Contestualmente il comune riduce la capacità edificatoria del proprio comparto del 25% così fissandola in mc.15.768,90 e dispone di calcolare comunque la dotazione urbanistica del piano sul volume massimo edificabile.

Viene inoltre stabilita la ripartizione delle spese in ragione del volume edificabile massimo: 53% comparto 2 (Comune); 40% comparto 3 (Privati); 7% comparto 1(Privati).

La suddivisione in comparti consente di avviare la realizzazione del piano separatamente

Il Comparto n.1 ha sottoscritto nel 2011 una convenzione urbanistica, ed ha successivamente realizzato le opere d'urbanizzazione ad esso pertinenti: ad ora il comparto 1 è chiuso e collaudato.

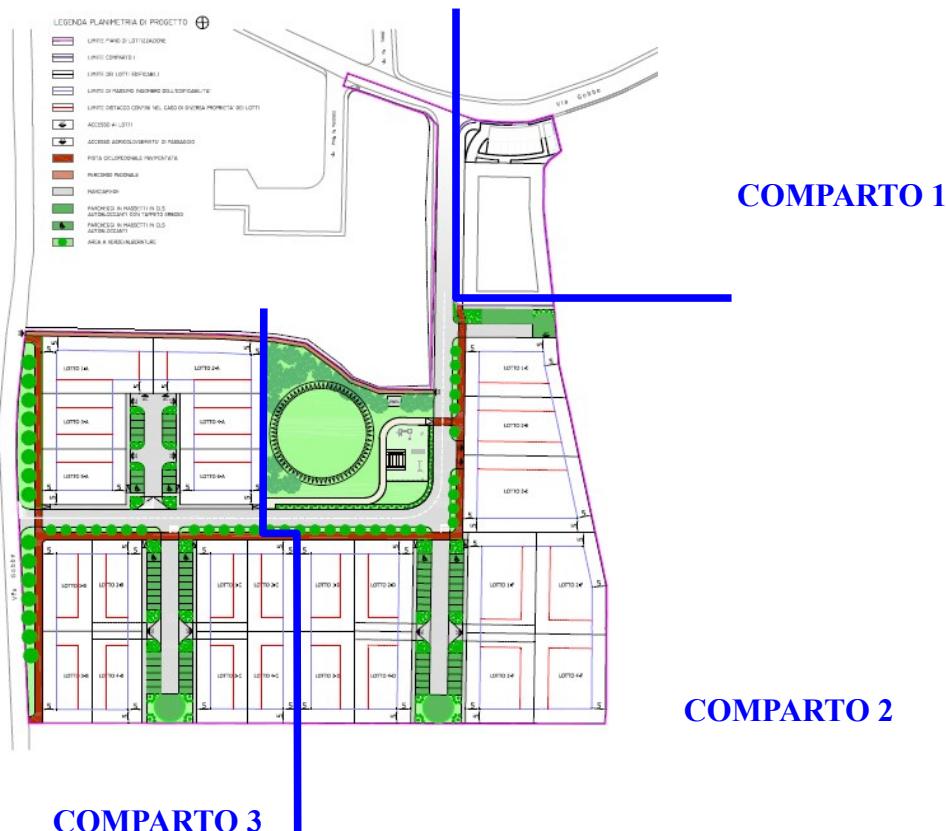
Con atto in data 18/10/2011, la proprietà del Comparto n.3 ed il Comune di Marostica, che interviene anche in qualità di co-lottizzante proprietario del Comparto n.2, hanno sottoscritto una **convenzione urbanistica (Allegato 1a)** che regola i rapporti fra le ditte proprietarie, oltre che gli obblighi nei confronti dell'Amministrazione stessa per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione per il comparto 3 e per il comparto 2 esclusivamente nei limiti di quanto strettamente necessario al collaudo del comparto 3. Il comparto 3 si è impegnato a realizzare nel comparto 2 i sottoservizi necessari per entrambi i comparti (quasi “anticipati” dal comparto 3, che altrimenti non potrebbe essere collaudato) previa garanzia rilasciata dall'amministrazione con polizza fidejussoria di €138.410,60 a copertura della differenza fra i costi pro-quota e quelli sostenuti dal Comparto 3.

Di seguito sono intervenuti vari atti di re-distribuzione immobiliare delle proprietà, per adeguamento ai limiti dei comparti.

Nel 2015, con DGC n.172 del 23/12/2015, i compatti 2 e 3 sono stati oggetto di variante, che ha redistribuito le aree edificabili e gli standard urbanistici, suddiviso le aree in lotti di minori dimensioni e collocato il parco pubblico al centro della lottizzazione. Detta variante non ha modificato i rapporti economici fra i co-lottizzanti già stabiliti dalla Convenzione, né il quadro economico di PUA . Tale variante ha comportato inoltre una ulteriore ridefinizione dei limiti dei compatti e dei lotti per meglio aderire al disegno urbanistico del Piano, effettuata con atto di redistribuzione immobiliare sottoscritto fra le parti in data 21/06/2016.

Nel corso del 2016 i privati proprietari del comparto 3 hanno inoltre trasferito i terreni ove sono previste le opere di urbanizzazione del loro comparto al Comune di Marostica.

Progetto datato 2015 e individuazione compatti



Le NTA del PUA 93 "I Ciliegi" prevedono la realizzazione di edifici di altezza massima di 8,70ml, per un massimo di n.3 piani fuori terra oltre all'interrato..

Le tipologie edilizie realizzabili sono: case unifamiliari, bifamiliari, a schiera a blocco e a corte.

Le destinazioni d'uso degli edifici sono: residenziale, commerciale, terziarie, culturali, ricettive.

Destinazioni d'uso diverse da quella residenziale possono essere concesse previa individuazione dei relativi maggiori standards, da individuare con specifica variante al piano attuativo, che ne definisca funzionalità e loro convenzionamento.

Nel 2019 è stata presentata dai privati istanza di Variante per il Comparto 3, variante che comportava alcune modifiche delle infrastrutture interessanti anche il Comparto 2. Tale Variante, non è stata adottata.

Nel 2022 i privati Comparto 3 hanno presentato un aggiornamento alla suddetta Variante per il Comparto 3 corredata di nuova Convenzione, al fine di rendere autonomi nell'esecuzione delle opere i Comparti 2 e 3.

Nel 2024 i privati Comparto 3 hanno presentato ricorso avanti il TAR Veneto per l'accertamento del perfezionamento del procedimento di approvazione o, quantomeno del procedimento di adozione, relativamente all'istanza di Variante del Comparto3 acquisita al SUAP in data 22/11/2019 e successivamente aggiornata;

Nel 2025 i privati Comparto 3 hanno depositato un ulteriore aggiornamento alla proposta di Variante al Comparto 3 con l'inserimento nel proprio ambito di 2 lotti (1D e 3D) di proprietà Comunale a conguaglio delle maggiori spese sostenute e da sostenere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione: i lotti 1D e 3D sono ricompresi nella presente asta.

Tale proposta non è stata né adottata, né approvata.

Riassumendo l'area di proprietà comunale in alienazione consiste in estrema sintesi :

- 11 lotti edificabili di varie dimensioni (tabella sottostante)
- aree su cui realizzare le opere di urbanizzazione primarie e secondarie: strade, percorsi ciclabili e pedonali, parcheggi, verde pubblico, siti nel comparto 2, posizionati come da progetto approvato nel 2015 e con gli impegni tutti come da Convenzione del 18/10/2011, allegato 1a) Convenzione e 1b) quadro economico, ed inoltre il subentro nella garanzia (polizza fidejussoria di €138.410,60) a copertura della differenza fra i costi pro-quota e quelli sostenuti dal Comparto 3.

Le opere di urbanizzazione del Piano approvato sono a servizio dell'intero PUA e pertanto la realizzazione dovrà essere in accordo con i co-lottizzanti come da Convenzione in vigore.

Valori: il valore indicativo a base d'asta calcolato con perizia asseverata è pari ad € 40,00/mc e così per totali € 630.670,00 arrotondati a € 630.500,00.

Tipo di contratto: vendita mediante asta pubblica

Nota: tutti gli elaborati grafici non sono in scala

Altri dati di dettaglio:

Con scrittura privata in data 24/05/2025 con scadenza il 31/10/2027, una parte dell'area comunale è stata data in locazione per attività agricola, con prescrizione di liberalizzazione dell'immobile prima della scadenza per motivi istituzionali.

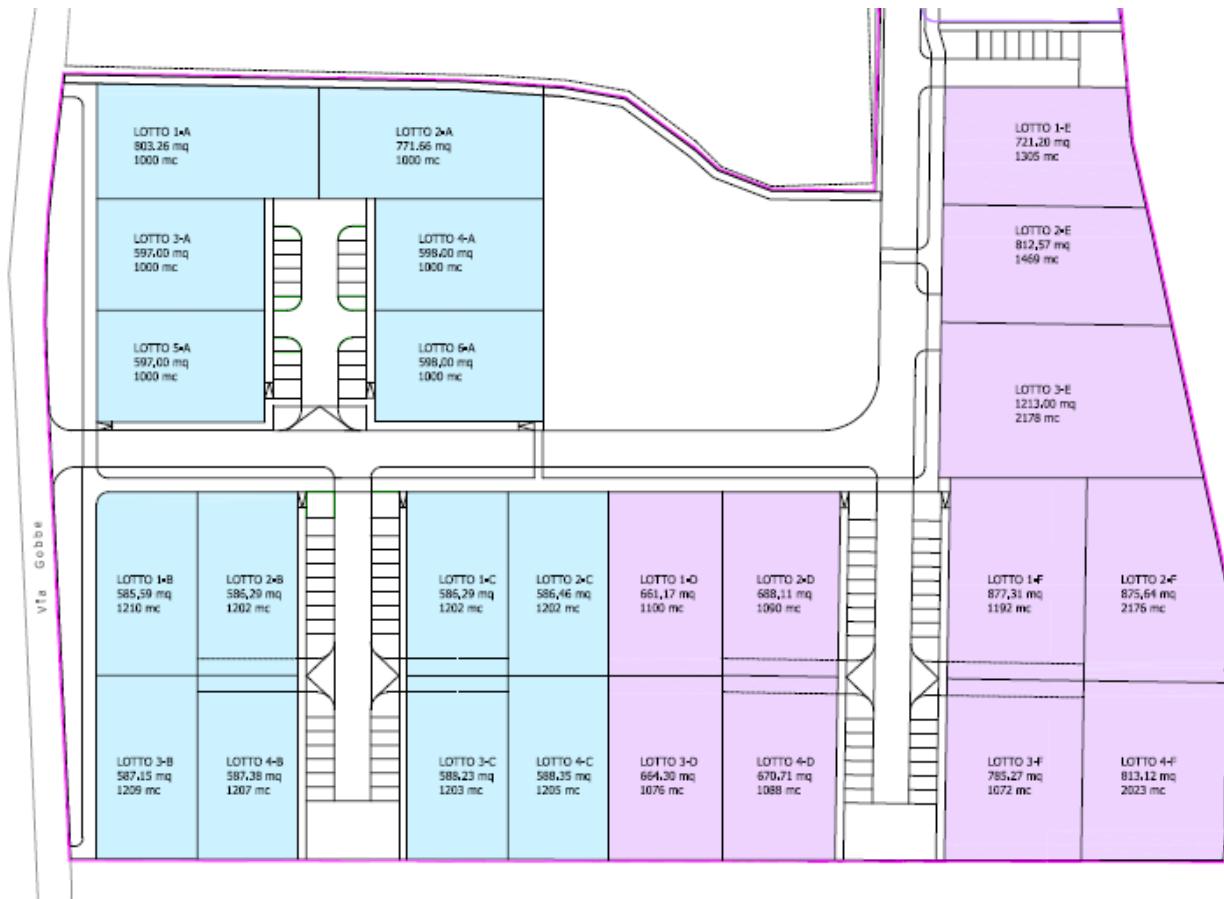
Variante 2015

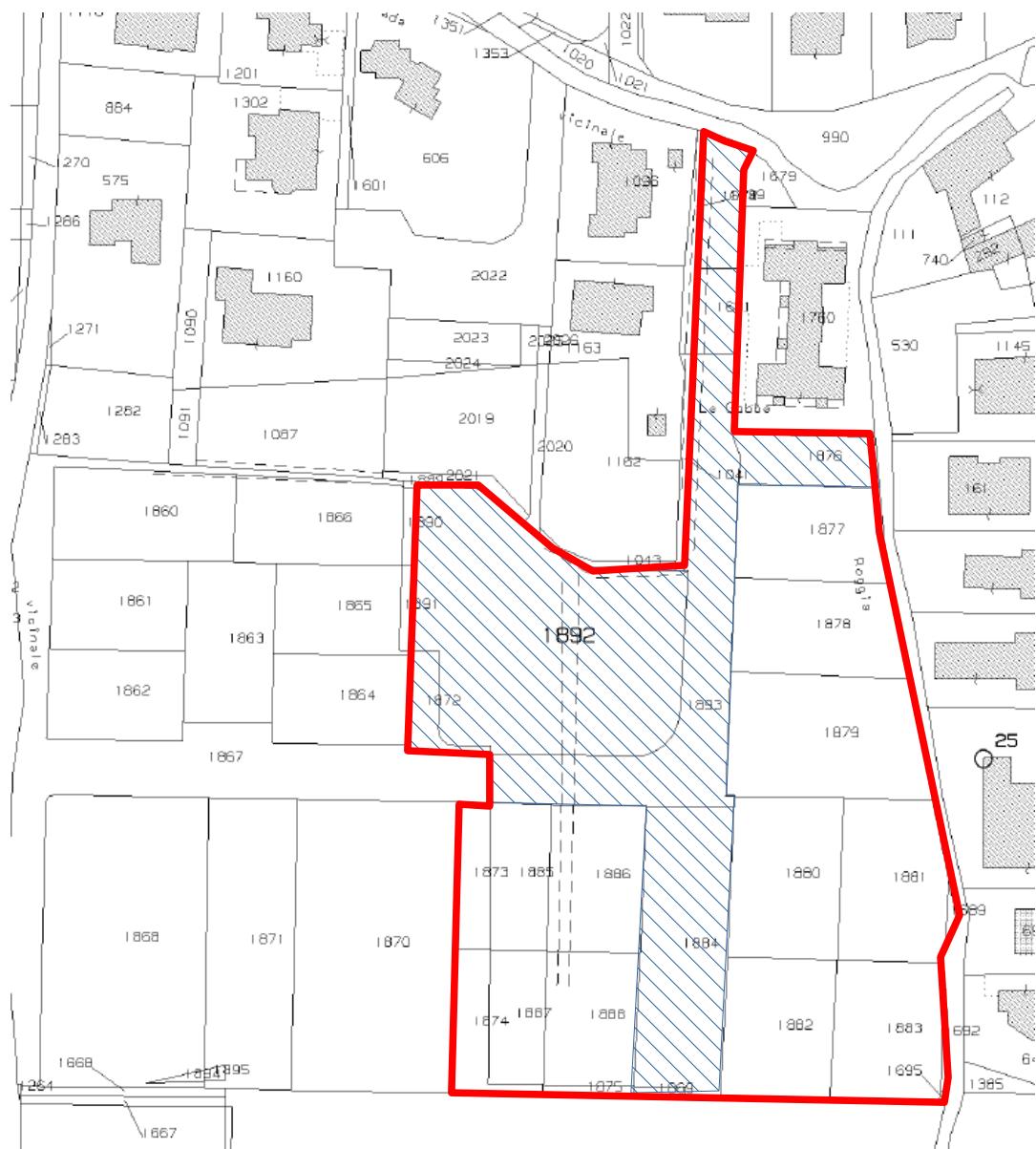
Lotti edificabili in cessione (in rosa):

Lotto	Mappali Sez.A_Fg.11	Dim.mq. catastali	Volume mc
1-D	1885 - 1873	661	1100
2-D	1886	688	1090
3-D	1887 - 1874	664	1076
4-D	1888 - 1875	672	1088
1-E	1877	721	1305
2-E	1878	813	1469
3-E	1879	1213	2178
1-F	1880	877	1192
2-F	1881 - 1689	891	2176
3-F	1882	785	1072
4-F	1883 - 1692 - 1695	853	2023
TOT		8838	15769

Aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria in cessione:

Mappali Sez.A_Fg.11	Dim.mq. catastali
1678	236
1681	198
1869	29
1872	181
1876	371
1884	1250
1892	2810
1893	1819
TOT	6894





Legenda:

Comparto3 mq. 15732

Aree per opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria mq.6894