



COMUNE DI GALLIO

PROVINCIA DI VICENZA

Via Roma 2 - 36032 GALLIO (VI)

Codice Fiscale 84001130248 - Partita I.V.A. 00174060244

Codice IPA: c_d882

Codice Univoco Ufficio Fatturazione Elettronica: UFQ29H



VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 54 DEL 21-05-2025

**OGGETTO: ATTO DI INDIRIZZO PER LE OPERE DI
URBANIZZAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE
DENOMINATA "HINTERBEGH".**

L'anno duemilaventicinque il giorno ventuno del mese di maggio, alle ore 16:00, in videoconferenza, convocata dal Sig. Sindaco, si è riunita la Giunta comunale, con l'intervento dei Signori:

Sambugaro Marinella	Sindaco	Presente in videoconferenza
Pinaroli Andrea	Vicesindaco	Presente in videoconferenza
Dalla Bona Giorgio	Assessore	Presente in videoconferenza

Assume la presidenza il/la sig./sig.ra Sambugaro Marinella in qualità di Sindaco, assistito dal Segretario Broccardo Dott.ssa Valentina. Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza e dopo aver acquisito da parte dei partecipanti alla seduta la dichiarazione di aver preso atto della proposta e di averne conoscenza, invita i membri della Giunta comunale a prendere in esame l'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso quanto segue:

1. con deliberazione di Consiglio comunale n. 28 del 06/05/1993, è stato approvato il P.d.L. di iniziativa privata denominata HINTERBEGH, e che in data 05/10/1993, "Alpina Immobiliare S.I.CO. S.p.a." (d'ora in avanti per brevità "Alpina Immobiliare") stipulava con il Comune di Gallio una convenzione relativa alla lottizzazione (autenticata dal notaio G. Muraro con atto n. 73.213 rep del 02/10/1993 e n. 73.229 rep. del 05/10/1993 e registrata in data 25/10/1993);
2. con deliberazione di Consiglio comunale 19/12/1997, n. 75, è stata approvata variante generale di assestamento al P.d.L. di iniziativa privata Hinterbegh, e che, in data 23/02/1999, è stata sottoscritta la modifica della convenzione del 1993 (autenticata dal notaio G. Muraro con atto n. 87.599 rep. del 23/02/1999 e registrata in data 05/03/1999);
3. a fronte del mancato completamento e collaudo delle opere di urbanizzazione il Comune, con nota prot. n. 7740 del 17/12/2015, ha avviato nei confronti di Alpina Immobiliare

un procedimento amministrativo finalizzato al completamento d'ufficio e collaudo delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione;

4. quest'ultima nota è stata riscontrata da Alpina Immobiliare in data 06/04/2016, comunicando di voler ottemperare al completamento delle opere di urbanizzazione ed al successivo collaudo;

5. con nota prot. n. 5387 del 08/04/2016, l'avvio di procedimento è stato comunicato anche alla società Zurich Insurance Plc in qualità di fideiussore;

6. il successivo 26/12/2016, Alpina Immobiliare è stata ammessa al concordato preventivo (concordato pieno liquidatorio n. 32/2016), con la precisazione che, nel proprio Piano di concordato depositato il 09/11/2016, la società ha indicato un importo di euro 100.000,00 per credito chirografario del Comune di Gallio in relazione alla lottizzazione Hinterbegh;

7. il Comune ha commissionato una perizia volta a indicare e quantificare i lavori necessari al completamento e all'adeguamento delle opere di urbanizzazione; la relazione trasmessa dal tecnico incaricato, ing. Stefano Michelazzo, con nota prot. n. 7608 del 18/10/2018 ha quantificato un importo di 295.775,20 euro;

8. con nota prot. n. 622 del 23/01/2019, il Comune ha chiesto l'escussione della polizza fideiussoria nei confronti di Zurich Insurance, la quale si è opposta alla liquidazione della somma, con instaurazione di un contenzioso giudiziario conclusosi con la declaratoria di intervenuta prescrizione del diritto del Comune di Gallio all'escussione della garanzia fideiussoria (sentenza della Corte d'Appello di Venezia n.1945/2022 del 14/09/2022);

9. nel giudizio instaurato, è stata invece affermata l'interruzione della prescrizione nei confronti di Alpina Immobiliare, per effetto della ricordata nota del 06/04/2016, con cui la lottizzante si impegnava a ultimare e collaudare le opere (ordinanza del Tribunale di Vicenza, sez. I del 01/03/2021);

10. con lettera prot. n. 7731 del 08/08/2022 e successive comunicazioni, l'avv. De Simoni di Padova, in nome per conto dei condomini Hinterbegh 1, 4, 5, 6, 7, 8, 15, 16, 17, 18, 20, 22 ed ECO, ha sollecitato il Comune a eseguire in via diretta le opere necessarie "per l'adeguamento del piano di lottizzazione", come individuate e quantificate nella relazione dell'ing. Stefano Michelazzo prot. n. 7608 del 18/10/2018, in base alla tesi che il Comune si sarebbe determinato, in base agli articoli 9 e 10 della Convenzione, all'esecuzione diretta delle opere di sistemazione e ultimazione delle opere, e che gli unici obbligati siano il Comune e il Concordato, in solido tra loro, con esclusione di qualsivoglia obbligo in capo agli attuali proprietari, aventi causa degli originari lottizzanti;

Considerato che, per converso, il Comune ritiene che l'onere di sistemazione e ultimazione di dette opere, ammalorate anche per effetto della mancata manutenzione ad opera dei soggetti obbligati, non sia a proprio carico, e che, alla luce di una approfondita analisi giuridica delle tematiche in questione acquisita con parere legale, in base all'indirizzo giurisprudenziale ampiamente prevalente (ex multis Consiglio di Stato, 9/1/2019, n. 199, 14/12/2021, n. 8346, 27/5/2024, n. 4687, TAR Veneto 7/1/2025, n. 24) risultino obbligati a eseguire le opere di urbanizzazione indicate in convenzione (e/o a corrispondere le somme necessarie per eseguirle) anche gli attuali proprietari degli immobili e delle aree ricomprese nel perimetro di lottizzazione, e, del resto, che l'articolo 20 della Convenzione afferma che si trasferiscono agli acquirenti dei singoli lotti tutti gli obblighi derivanti dall'accordo;

Considerato che, tuttavia, su tali aspetti e altri connessi alla questione in esame sussistono oggettive incertezze interpretative (lo stesso parere legale acquisito dall'Amministrazione rappresenta che dall'analisi della vastissima giurisprudenza in materia emerge che su pressoché tutte le questioni nodali mancano interpretazioni che possano definirsi consolidate), e che, quindi, non può essere previsto l'esito di un eventuale contenzioso che dovesse coinvolgere il Comune e i soggetti privati;

Visto che, in data 22/05/2024, il Comune ha formalmente comunicato agli organi del citato Concordato "Alpina Immobiliare" l'ammontare del proprio credito, precisamente per la somma indicata di euro 295.775,20;

Considerato opportuno, nelle more delle determinazioni assunte nell'ambito della procedura concordataria in ordine al credito riconosciuto e liquidato al Comune, stante le condizioni di incertezza di cui sopra, valutare altresì di pervenire ad un eventuale accordo transattivo che preveda un concorso del Comune alle spese necessarie al completamento delle opere e al collaudo delle medesime, in quanto un'eventuale determinazione in tal senso comporta un'attenta ponderazione dei costi e dei benefici e andrà valutata, in termini di convenienza economica, in rapporto ai costi e alla ricordata incertezza dell'esito delle iniziative giudiziarie che dovesse essere necessario intraprendere (o che venissero subite), incertezza che riguarda anche le tempistiche di definizione del contenzioso, le quali potrebbero non essere coerenti con la necessità – rappresentata dalla giurisprudenza in materia – di garantire l'interesse pubblico all'ordinato assetto del territorio attraverso la realizzazione delle opere e infrastrutture pubbliche e con l'onere di diligenza posto in capo al Comune in tale contesto:

Ritenuto pertanto, in relazione a quanto detto, riscontrare le richieste di cui sopra nei termini che seguono:

- a) il Comune provvederà, con oneri economici e finanziari a carico delle ditte lottizzanti e successivi aventi causa, ai lavori di adeguamento delle opere di urbanizzazione, come descritti nella relazione dell'ing. Stefano Michelazzo, prot. n. 7608 del 18/10/2018, dopo il necessario aggiornamento del quadro economico dovuto all'aumento dei prezzi riscontrato negli ultimi anni;
- b) una volta completati i lavori, in applicazione dell'art. 15 della convenzione, il Comune procederà al collaudo delle opere di urbanizzazione, a spese dei lottizzanti e loro aventi causa, fermo restando che, ai sensi dell'art. 3 della Convenzione, l'onere di qualsiasi manutenzione, successivamente al collaudo medesimo, farà capo al Consorzio dei soggetti proprietari in quanto tali aree e/o manufatti non verranno acquisite al patrimonio comunale;
- c) il tutto precisando che, per il Comune, a mente dell'art. 20 della Convenzione, nonché in base all'indirizzo giurisprudenziale ampiamente prevalente (ex multis Consiglio di Stato, 9/1/2019, n. 199, 14/12/2021, n. 8346, 27/5/2024, n. 4687) risultano obbligati a quanto indicato ai precedenti punti a) e b) anche gli attuali proprietari degli immobili e delle aree ricomprese nel perimetro delle lottizzazioni;
- d) per quanto indicato in narrativa, il Comune valuterà un eventuale accordo transattivo che preveda un concorso del Comune stesso alle spese di cui al precedente punto a), precisando che, nell'ambito di un eventuale accordo transattivo, potranno essere definite eventuali varianti al progetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione che si rendessero opportune per il migliore soddisfacimento dell'interesse pubblico;

Visto il D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, *Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*, e ss.mm.ii.;

Vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 36 del 17.12.2024 di approvazione del Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) per il triennio 2025-2026-2027;

Vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 41 del 17.12.2024 di approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2025-2026-2027

Vista la deliberazione della Giunta comunale n. 148 del 17.12.2024 di approvazione piano esecutivo di gestione per l'esercizio finanziario 2025-2026-2027;

Visto il vigente regolamento di contabilità approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 15 del 12.06.2017 e il vigente regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 55 del 24.05.2017 e successive modificazioni;

Visto il vigente Statuto del Comune di Gallio;

Visto il Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2025/2027 (P.I.A.O.), approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 7 del 30.01.2025, contenente anche il Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza 2025-2027;

Visto il “Codice di comportamento dei dipendenti pubblici”, approvato con D.P.R. n. 62 del 16 aprile 2013, e il “Codice di comportamento integrativo dei dipendenti comunali”, approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 57 del 11.05.2023;

Visti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Tanto premesso,

Con voti unanimi favorevoli, espressi per appello nominale

DELIBERA

1. **di dare atto** che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. **di dare riscontro** alle richieste dei privati nei seguenti termini:
 - a) il Comune provvederà, con oneri economici e finanziari a carico delle ditte lottizzanti e successivi aventi causa, ai lavori di adeguamento delle opere di urbanizzazione, come descritti nella relazione dell’ing. Stefano Michelazzo, prot. n. 7608 del 18/10/2018, dopo il necessario aggiornamento del quadro economico dovuto all’aumento dei prezzi riscontrato negli ultimi anni;
 - b) una volta completati i lavori, in applicazione dell’art. 15 della convenzione, il Comune procederà al collaudo delle opere di urbanizzazione, a spese dei lottizzanti e loro aventi causa, fermo restando che, ai sensi dell’art. 3 della Convenzione, l’onere di manutenzione, successivamente al collaudo medesimo, farà capo al Consorzio dei soggetti proprietari in quanto tali aree e/o manufatti non verranno acquisite al patrimonio comunale;
 - c) il tutto precisando che, per il Comune, a mente dell’art. 20 della Convenzione, nonché in base all’indirizzo giurisprudenziale ampiamente prevalente (*ex multis* Consiglio di Stato, 9/1/2019, n. 199, 14/12/2021, n. 8346, 27/5/2024, n. 4687) risultano obbligati a quanto indicato ai precedenti punti a) e b) anche gli attuali proprietari degli immobili e delle aree ricomprese nel perimetro delle lottizzazioni;
 - d) il Comune valuterà un eventuale accordo transattivo che preveda un concorso del Comune stesso alle spese di cui al precedente punto a), precisando che, nell’ambito di un eventuale accordo transattivo, potranno essere definite eventuali varianti al progetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione che si rendessero opportune per il migliore soddisfacimento dell’interesse pubblico;
3. **di demandare** agli Uffici comunali competenti l’attuazione di quanto sopra.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Sambugaro Marinella



IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE
Broccardo Dott.ssa Valentina