

Inviata tramite PEC  
[sandrigo.vi@cert.ip-veneto.it](mailto:sandrigo.vi@cert.ip-veneto.it)

Spettabile  
**COMUNE DI SANDRIGO**  
Piazza Matteotti 10  
**36066 SANDRIGO (VI)**

Sandrigo, li 06 agosto 2025

**OGGETTO: OSSERVAZIONI ALL'ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO A-1 TRA IL COMUNE DI SANDRIGO E CRISTAL S.R.L. PER LA MODIFICA DI ALCUNE AREE DI INTERESSE GENERALE E RESIDENZIALE DELL'AREA "CRISTAL" APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 7 DD. 14.03.2024 ED ADOTTATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 24 DD. 26.06.2025**

**CRISTAL S.R.L.** (C.F. 02128810245), in persona del legale rappresentante, sig. Bruno Segala, con sede in Sandrigo (VI), Piazzetta Orazio Marinali 12, in qualità di proprietaria esclusiva dei mapp. censiti al fg. 6 nn. 1285 – 1439 – 1384 – 1278 – 1307 – 1334 – 1431 – 1276 – 1304 – 1305 – 1330 – 1331 – 1332 – 1296 – 1300 – 1338 – 1435 – 1437 – 1438 – 1446 – 1296 – 1292 – 1430 e 1450 e in quota parte dei mappali nn. 1297 e 1337, nonché **ZANCAN ANDREA** (C.F. ZNC NDR 84L23 L840T) e **LUPATO ANNA** (C.F. LPT NNA 81L67 H829G), in qualità di proprietari esclusivi dei mapp. censiti al fg. 6 nn. 1336 – 1433 e 1447 e in quota parte dei mapp. nn. 1297 e 1337, formulano le seguenti osservazioni in merito all'adozione dell'accordo pubblico-privato di cui all'epigrafe.

Si evidenzia che, per mero errore materiale, nella Scheda normativa allegata al prefato accordo sono state indicate alcune imprecisioni numeriche relative al volume dei lotti F1 e F2 nonché alla tipologia di fabbricati del lotto E

Nello specifico, come si desume dalle evidenziature in rosso contenute nella Scheda normativa rettificata allegata alle presenti osservazioni (**all. 1**):

- con precipuo riferimento ai lotti F1 e F2, si chiede a Codesta Spettabile Amministrazione di accettare la correzione del refuso grafico relativo alla suddivisione del volume tra i due lotti, ferma restando l'invarianza di quello totale pari a 8.200 mc. In particolare, si chiede si rettificare (in diminuzione) il volume del lotto F1 che passa da 3.660 mc a 2.550 mc e, contestualmente, di correggere (in incremento) il volume del lotto F2 che passa da 4.540 mc a 5.650 mc. Si ribadisce che il volume totale dei due lotti rimane invariato e che la modifica proposta permetterà di realizzare un edificato maggiormente consono all'ordinato sviluppo urbano della zona residenziale/commerciale, atteso che il volume di circa 1.000 mc in esame viene traslato sul lotto F2 decisamente più ampio, evitando così di realizzare nel lotto F1 un edificato troppo concentrato per l'area stessa;
- con precipuo riferimento al lotto E, invece, si chiede l'eliminazione della tipologia plurifamiliare ed a schiera erroneamente inserite nella Scheda normativa. Tale modifica, come

era nelle intenzioni del progettista, permetterà di sviluppare un complesso immobiliare uniforme alla tipologia di alloggi in parte già realizzati nel lotto E, ove non sono stati costruiti né edifici trifamiliari né a schiera, garantendo così uno sviluppo urbanistico uniforme con l'area residenziale in esame. In sostanza, si chiede l'eliminazione di alcune tipologie costruttive (abitazioni plurifamiliari e/o a schiera) in modo da garantire un quartiere residenziale più ordinato e consono al quieto vivere.

Tanto premesso, **CRISTAL S.R.L., ZANCAN ANDREA e LUPATO ANNA**, per quanto di rispettiva competenza,

### CHIEDONO

che, stante le mere imprecisioni grafiche di cui sopra, Codesta Spettabile Amministrazione comunale voglia cortesemente accogliere, in sede di approvazione del prefato accordo pubblico-privato, le lievi modifiche numeriche e tipologiche quivi richieste (**all. 2**) che, lo si evidenzia, non alterano affatto la natura sostanza ed essenziale dell'accordo medesima già approvato dal Consiglio comunale che, per tutti gli altri aspetti, rimane assolutamente immutato. Sul punto si ricorda che l'obbligo di ripubblicare una variante adottata concerne solo le ipotesi in cui le modifiche richieste abbiano comportato una alterazione radicale dell'impianto urbanistico-edilizio già deliberato, anche laddove le stesse siano numerose e/o incidano su specifiche aree del territorio comunale: *“Secondo consolidata giurisprudenza, infatti, “la necessità di ripubblicazione del piano, dunque, viene ritenuta sussistere allorché, in un qualunque momento della procedura che porta alla sua approvazione, vi sia stata una sua rielaborazione complessiva, cioè un mutamento delle sue caratteristiche essenziali e dei criteri che alla sua impostazione presiedono (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 12 marzo 2009, n. 1477; id., 25 novembre 2003, n. 7782; cfr. anche la più recente Cons. Stato, sez. IV, 19 novembre 2018, n. 6484). Si tratta di orientamento seguito anche dalla giurisprudenza di prime cure, secondo la quale la necessità di ripubblicazione si impone allorquando fra la fase di adozione e quella di approvazione siano intervenuti mutamenti tali da determinare un cambiamento radicale delle caratteristiche essenziali del piano e dei criteri che presiedono alla sua impostazione (cfr., ex plurimis, T.A.R. Lombardia, Milano, sez. II, 26 novembre 2018, n. 2677)”* (Consiglio di Stato sez. IV, 13/11/2020, n. 7027). Il Consiglio di Stato ha, altresì, evidenziato che *“debba escludersi che si possa parlare di rielaborazione complessiva del piano, quando, in sede di approvazione, vengano introdotte modifiche che riguardano la disciplina di singole aree o singoli gruppi di aree (Cons. Stato, sez. IV, 19 novembre 2018, n. 6484, cit. supra); in altri termini, l'obbligo de quo non sussiste nel caso in cui le modifiche consistano in variazioni di dettaglio che comunque ne lascino inalterato l'impianto originario, quand'anche queste siano numerose sul piano quantitativo ovvero incidano in modo intenso sulla destinazione di singole aree o gruppi di aree (cfr. T.A.R. Lombardia, Brescia, sez. I, 8 maggio 2017, n. 614; T.A.R. Campania, Salerno, sez. I, 8 maggio 2017, n. 880)”* (Consiglio di Stato sez. IV, 13/11/2020, n. 7027 cit.)” (T.A.R. Veneto, sez. II, 08.08.2022, n. 1282), a maggior ragione se si tratti di eseguire una mera rettifica ad un ad un'imprecisione frutto di una svista progettuale: *“Affinché ricorra un'ipotesi di errore materiale in senso tecnico-giuridico, occorre che esso sia il frutto di una svista che determini una discrasia tra manifestazione della volontà esternata nell'atto e volontà sostanziale dell'autorità emanante, obiettivamente rilevabile dall'atto medesimo e riconoscibile come errore palese secondo un criterio di normalità, senza necessità di ricorrere ad un particolare sforzo valutativo e/o interpretativo, valendo il requisito della riconoscibilità ad escludere l'insorgenza di un affidamento incolpevole del soggetto destinatario dell'atto in ordine alla*

corrispondenza di quanto dichiarato nell'atto a ciò che risulti effettivamente voluto. Né alla rettifica si può far luogo oltre un congruo limite temporale, onde non pregiudicare la certezza dei rapporti, specie in caso di incidenza pregiudizievole sulla situazione giuridica del destinatario dell'atto. Con particolare riguardo alla materia urbanistica, una rettifica delle previsioni del piano urbanistico comunale adottato/approvato è ammissibile solo in presenza di un errore materiale nel senso sopra chiarito, il quale abbia inciso nella fase di redazione e/o assemblaggio dei diversi atti che formano lo strumento urbanistico, senza che lo stesso abbia influito sulla scelta urbanistica sottostante, dovendo la divergenza esistente tra previsioni solo apparentemente diverse dello strumento pianificatorio essere risolvibile per mezzo dell'individuazione, sulla base di un vincolato procedimento logico, di una soluzione univoca che s'imponga in modo manifesto ed immediato dalla lettura della documentazione del piano, senza dover ricorrere ad alcuna attività di interpretazione della volontà dell'amministrazione deliberante" (Consiglio di Stato, sez. VI, 05.03.2014, n. 1036).

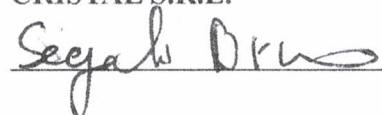
Confidando nell'accoglimento integrale di quanto esposto, si porgono cordiali saluti.

Si allegano in copia:

all. 1: Scheda normativa con indicazione in rosso delle modifiche proposte;

all. 2: Scheda normativa rettificata da allegare all'approvazione dell'accordo pubblico-privato.

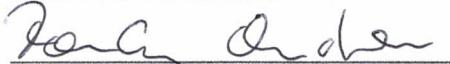
CRISTAL S.R.L.



**CRISTAL SRL**

Piazzetta Orazio Marinelli, 12  
36066 SANDRIGO (VI)  
P.IVA / C.F.: IT 02128810245

ZANCAN ANDREA



LUPATO ANNA

