



COMUNE DI ZANE'  
PROVINCIA DI VICENZA



Verbale di deliberazione del **CONSIGLIO COMUNALE**  
I convocazione pubblica seduta

REG. N. 35

Oggetto:

**INDIRIZZO VENDITA AD OFFERTE SEGRETE AD UNICO E  
DEFINITIVO INCANTO "CASCINA TORRESAN", CON ANNESSA AREA  
PERTINENZIALE, SITA IN VIA A. FERRARIN.**

Il giorno VENTIQUATTRO del mese di SETTEMBRE  
DUEMILAQUATTORDICI nella solita sala delle adunanze.

Con lettera di convocazione trasmessa nei modi e nelle forme di legge, si è  
riunito il Consiglio Comunale sotto la presidenza del sig. BERTI Roberto, Sindaco, e  
con la partecipazione del Segretario Comunale CECCHETTO dott.ssa Maria Teresa.

Fatto l'appello risultano:

BERTI ROBERTO	P	ZAVAGNIN ADALBERTO	P
BUSIN ALBERTO	P	DAL PONTE MONICA	P
CAMPO MARIA GIULIA	P	LANARO ALESSANDRA	P
BORGO FRANCESCA	P	BALASSO ANTONIO	P
BORTOLATTO MICHELA	P	LAZZARETTO GIOVANNI	P
BRAZZALE FLAVIO PALMINO	P	POZZER GIUSEPPE	P
GOZZER LUIGI	P	CAROLLO SILVIA	P
CAPPOZZO GIUSEPPE	P		

Presenti n. 15 assenti n. 0

Essendo quindi legale l'adunanza, il Presidente invita il Consiglio a discutere  
sull'oggetto suindicato.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO :

- in merito al punto all'ordine del giorno veniva predisposta pre- delibera come di seguito:

### “IL CONSIGLIO COMUNALE

**RICHIAMATA** la deliberazione n. 32 in data 10 luglio 2013 con cui il Consiglio Comunale esprimeva indirizzo e determinazione nei confronti del Responsabile dell'Area Tecnica affinché il medesimo procedesse, tramite un primo e, se necessario, secondo esperimento tramite asta pubblica, alla vendita ad offerte segrete dell'immobile denominato “Cascina Torresan”, con annessa area pertinenziale, sito in via A. Ferrarin, catastalmente identificato come di seguito:

Comune di Zanè - Foglio 3°

\* C.F. - Mappale n. 981 p. S1-T-1 – cat. F02 – classe U  
\* C.T. - Mappale n. 981 – ente urbano – sup. 1514 mq  
\* C.T. - Mappale n. 67 – seminativo – classe 2 – sup. 210 mq. - RD € 1,57 RA € 0,81  
\* C.T. - Mappale n. 68 – prato – classe 1 – sup. 855 mq. - RD € 6,18 RA € 4,42  
\* C.T. - Mappale n. 360 – prato arborato – classe 2 – sup. 190 mq. - RD € 0,98 RA € 0,88  
\* C.T. - Mappale n. 361 – seminativo arborato - classe 1 – sup. 660 mq. - RD € 5,45 RA € 2,90  
per l'importo a base d'asta di € 710.396,00, con ciò accogliendo e facendo propria la perizia redatta dallo Studio di Architettura Zannini Associati – Arch. Alberto Zannini e Arch. Lelio Contin - di Thiene in data 24 maggio 2012 così come acquisita in atti a cura di questa P.A.;

### **EVIDENZIATO** che :

- in data 31 luglio 2013 prot. n. 8857 è stato pubblicato il primo bando per la vendita ad offerte segrete dell'immobile in argomento; l'esperimento di gara è andato deserto;
- in data 13 settembre 2013 prot. n. 10414 è stato pubblicato il secondo bando per la vendita ad offerte segrete dell'immobile in in argomento; l'esperimento di gara è andato deserto;
- la Giunta Comunale, nella seduta del 23 ottobre 2013, ha espresso indirizzo al Responsabile del Servizio affinché procedesse, dopo i due esperimenti andati deserti, alla vendita del medesimo tramite asta pubblica a trattativa privata;
- tale avviso è stato pubblicato in data 5 novembre 2013 prot. n. 12786 prevedendo un possibile ribasso rispetto al valore iniziale a base d'asta;
- a seguito della pubblicazione di tale avviso, è pervenuta al protocollo comunale, in data 3 dicembre 2013 sub n. 14218, una unica offerta per la somma di € 360.000,00;
- la Giunta Comunale, con deliberazione n. 17 del 29 gennaio 2014, dopo accurata analisi, si è espressa nel senso di non ritenere idonea all'interesse pubblico, per quanto riguardava il valore, l'offerta pervenuta esprimendosi, quindi, per la non aggiudicazione;
- la Giunta Comunale, poi, nella seduta del 29 gennaio 2014, esprimeva nuovi indirizzi al Responsabile del servizio in merito all'inoltro di una richiesta di valutazione dell'immobile denominato “Cascina Torresan” all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza;

- con nota acclarata al protocollo comunale il 21 febbraio 2014 sub n. 1913 l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza, inviava la bozza dell'accordo di collaborazione per la redazione della perizia di stima;

- la Giunta Comunale, nella seduta del 26 febbraio 2014, esprimeva indirizzo favorevole al Responsabile del Servizio in merito alla stipula dell'accordo surrichiamato;

- l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Vicenza, con nota datata 31 luglio 2014, acclarata al protocollo comunale il 6 agosto 2014 sub n. 8999, inviava la citata relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare denominato “Cascina Torresan”, fissando lo stesso in € 428.000,00;

**PRESO ATTO** che il complesso non è vincolato dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici in quanto con nota acclarata al protocollo comunale in data 9 aprile 2010 sub n. 4741 è stata comunicata l'insussistenza dell'interesse culturale ai sensi del D. Lgs.vo 42/2004 con nota della Direzione Generale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto e pertanto l'Ente può legittimamente alienare tale bene;

**RITENUTO**, alla luce di tutto quanto sopra esposto, esprimersi in indirizzo e determinazione nei confronti del Responsabile dell'Area Tecnica affinché il medesimo proceda, tramite un primo e, se necessario, secondo esperimento tramite asta pubblica, alla vendita ad offerte segrete dell'immobile denominato “Cascina Torresan”, con annessa area pertinenziale, sito in via A. Ferrarin, catastalmente identificato come di seguito:

Comune di Zanè - Foglio 3°

\* C.F. - Mappale n. 981 p. S1-T-1 – cat. F02 – classe U

\* C.T. - Mappale n. 981 – ente urbano – sup. 1514 mq

\* C.T. - Mappale n. 67 – seminativo – classe 2 – sup. 210 mq. - RD € 1,57 RA € 0,81

\* C.T. - Mappale n. 68 – prato – classe 1 – sup. 855 mq. - RD € 6,18 RA € 4,42

\* C.T. - Mappale n. 360 – prato arborato – classe 2 – sup. 190 mq. - RD € 0,98 RA € 0,88

\* C.T. - Mappale n. 361 – seminativo arborato - classe 1 – sup. 660 mq. - RD € 5,45 RA € 2,90

per l'importo a base d'asta di € 428.000,00, ai sensi della perizia dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Vicenza, trasmessa con nota datata 31 luglio 2014;

ACQUISITI i pareri favorevoli di regolarità tecnica del Responsabile dell'Area Tecnica, di regolarità contabile del Responsabile Servizio Finanziario e di legittimità del Segretario Comunale;

## VOTAZIONE

## **DELIBERA**

1. di esprimersi in indirizzo e determinazione nei confronti del Responsabile dell'Area Tecnica affinché il medesimo proceda, tramite nuova asta pubblica, alla vendita ad offerte segrete dell'immobile denominato “Cascina Torresan”, con annessa area pertinenziale, sito in via A. Ferrarin, catastalmente identificato come di seguito:

Comune di Zanè - Foglio 3°

\* C.F. - Mappale n. 981 p. S1-T-1 – cat. F02 – classe U

* C.T. - Mappale n. 981 – ente urbano	– sup. 1514 mq
* C.T. - Mappale n. 67 – seminativo	– classe 2 – sup. 210 mq. - RD € 1,57 RA € 0,81
* C.T. - Mappale n. 68 – prato	– classe 1 – sup. 855 mq. - RD € 6,18 RA € 4,42
* C.T. - Mappale n. 360 – prato arborato	– classe 2 – sup. 190 mq. - RD € 0,98 RA € 0,88
* C.T. - Mappale n. 361 – seminativo arborato	- classe 1 – sup. 660 mq. - RD € 5,45 RA € 2,90

per l'importo a base d'asta di € 428.000,00, ai sensi della perizia dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Vicenza, trasmessa al Comune con nota datata 31 luglio 2014;

2. di prendere e dare atto che il complesso non è vincolato dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici in quanto con nota acclarata al protocollo comunale in data 9 aprile 2010 sub n. 4741 è stata comunicata l'insussistenza dell'interesse culturale ai sensi del D. Lgs.vo 42/2004 con nota della Direzione Generale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto e pertanto l'Ente può legittimamente alienare tale bene;

3. di demandare al medesimo Responsabile dell'Area Tecnica l'approvazione del bando di gara e le determinazioni pertinenti all'attività in argomento, ai sensi e per gli effetti delle norme vigenti in materia;

4. di auspicare un positivo risultato derivante dalla presente attività rinviando, se necessario, ad un secondo esperimento di gara, nell'ipotesi che la prima andasse deserta considerata l'attuale situazione di mercato, il tutto al fine del raggiungimento degli obiettivi di questa P.A. indirizzati alla realizzazione di un'importante opera pubblica;

5. di rinviare a successivi ed appositi provvedimenti, post esperimento/i di gara, se fruttuosi, sia la modifica alla delibera di Consiglio Comunale n. 26 in data 27 agosto 2014 avente ad oggetto: “Verifica quantità e qualità aree e fabbricati da destinare alla residenza, alle attività produttive e terziarie ai sensi della Legge 167/1962 e successive modifiche ed integrazioni: determinazione del prezzo di cessione per ciascun tipo di area o fabbricato” e alla delibera n. 28 del 27 agosto 2014 avente ad oggetto: “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari. Adempimenti ex articolo 58, commi 1 e 2, della Legge 6 agosto 2008 n. 133”, sia la variazione di bilancio connessa per l'entrata pertinente e la spesa da prevedere a finanziamento capitale.”

**- successivamente all'uscita dell'ordine del giorno, avvenuta il 17 settembre 2014, perveniva un emendamento datato 18/09/2014, prot. di questo Ente 10486 del 19/09/2014, presentato dai Consiglieri Comunali della lista “ZANE' NEL CUORE” Lazzaretto -Dal Ponte -Lanaro -Balasso. Tale emendamento viene allegato al presente atto sotto la lettera A).**

**Ai sensi dell'art. 19 e 34 del Regolamento per il funzionamento degli organi elettivi, tale emendamento, pervenuto nei termini, va posto in discussione e votazione prima della deliberazione, previa acquisizione dei pareri tecnici relativi.**

Quindi, quanto sopra premesso;

#### DISCUSSIONE:

- Sindaco : Dopo l'uscita dell'ordine del giorno, in merito a questo punto, è pervenuto un emendamento. Cedo la parola al Gruppo consiliare di Minoranza per la lettura del medesimo.

- Lazzaretto : In aderenza al nostro programma, abbiamo posto l'emendamento presentato stasera. Riteniamo che Cascina Torresan e il terreno pertinente siano da inserire in un discorso più vasto atto

a costruire il nuovo polo scolastico comunale. Questo è il senso del nostro emendamento. Ci poniamo anche sul valore della nuova perizia presentata con 300 mila euro in meno rispetto alla precedente; reputiamo che il complesso possa essere utilizzato al meglio e ciò anche con riferimento alla viabilità destinata al polo. Spiega di seguito l'emendamento.

- Busin : Vorrei chiedere al Consigliere Lazzaretto cosa pensa il suo Gruppo relativamente allo stabile. Nel vostro programma quale finalità date allo stabile?

- Lazzaretto : Lo studio di fattibilità dovrebbe individuare proprio questo. Potrebbe essere un recupero dedicato per esempio agli uffici per il nuovo polo scolastico o per gli uffici dell'Istituto Comprensivo nel senso che possano rientrare a Zanè piuttosto che rimanere a Carrè com'è ora, con il disagio per i genitori di recarsi per ogni necessità a Carrè.

- Busin : Sull'immobile c'era già una progettazione basata sul presupposto che l'edificio non può essere raso al suolo. La parte verso via Mazzini può essere oggetto solo di ristrutturazione sullo stesso sedime; altra parte può essere solo oggetto di restauro. Nel progetto all'epoca predisposto si prevedeva il recupero dell'immobile per la spesa di 2 milioni e mezzo, spesa difficilmente sostenibile. La nostra idea è sempre stata diversa. Abbiamo sempre pensato di concentrare il polo dove i nostri precedenti amministratori pensavano di farlo e cioè verso nord. In tal senso permane la nostra idea.

- Sindaco : Aggiungo alcune cose, al di là del fatto che ribadisco che nel nostro programma le scuole sono a nord in area idonea. Stiamo facendo una indagine di mercato per lo studio di fattibilità, non solo per l'area nord ma anche per l'area più a sud; valuteremo bene le due aree anche se reputiamo più consona l'area posta a nord.

- Busin : Appena salito al governo, Renzi ha chiesto riscontri per finanziamenti rivolti alle nuove scuole e immediatamente ci siamo posti in materia; ad oggi non si sa nulla.

- Sindaco : Metto allora in votazione l'approvazione dell'emendamento.

ACQUISITI i pareri favorevoli di regolarità tecnica del Responsabile dell'Area Tecnica, di regolarità contabile del Responsabile Servizio Finanziario e di legittimità del Segretario Comunale in merito all'emendamento;

Con n. 4 voti favorevoli (Lazzaretto – Dal Ponte – Lanaro – Balasso) e n. 9 voti contrari, su n. 15 presenti e n. 13 votanti, espressi per alzata di mano, per l'accoglimento dell'emendamento,

## **DELIBERA**

1) di **respingere** l'emendamento rif.to Prot. 10361 punto n. 4 come presentato dalla lista di minoranza “ZANE' NEL CUORE” a firma dei Consiglieri Comunali Lazzaretto -Dal Ponte -Lanaro -Balasso, quale allegato al presente atto sotto la lettera A), e di seguito descritto: si respinge la proposta di delibera di indirizzo per la vendita ad offerte segrete ad unico e definitivo incanto dell'immobile denominato “Cascina Torresan” e le aree pertinenziali relative ai mappali ivi indicati, approvando indirizzo e determinazione nei confronti del Responsabile dell'Area Tecnica affinché lo stesso proceda mediante studio di fattibilità ad accorpare i suddetti immobili agli altri terreni

adiacenti di proprietà comunale onde utilizzarli per la costruzione del Polo Unico della Scuola Primaria.

Sulla base della votazione che precede, si passa alla discussione sul punto.

#### DISCUSSIONE :

- Busin : Specifica la composizione dell'insediamento immobiliare e la consistenza relativa. Prosegue specificando che sono già state esperite varie gare con il valore della precedente perizia posta al di sopra di euro 700 mila. Il mercato, attualmente, è ben diverso dal passato; dopo più gare deserte abbiamo quindi affidato l'incarico ad un ente superiore per la redazione di una nuova perizia di stima sugli immobili e ciò al fine di un nuovo esperimento d'asta.

- Lazzaretto : Solo una curiosità, la precedente perizia risale al 2012 e dopo solo due anni ci troviamo a 300 mila euro di meno. I prezzi sono così crollati negli ultimi due anni? Non capisco e chiedo spiegazioni.

- Busin : Non sono un tecnico. Certo è che gli ultimi anni hanno dato una mazzata al mercato immobiliare e l'edilizia è proprio crollata. Per me il picco negativo è proprio degli ultimi anni rispetto alle precedenze.

ACQUISITI i pareri favorevoli di regolarità tecnica del Responsabile dell'Area Tecnica, di regolarità contabile del Responsabile Servizio Finanziario e di legittimità del Segretario Comunale;

Con n. 9 voti favorevoli e n. 4 voti contrari (Lazzaretto – Dal Ponte – Lanaro – Balasso), su n. 15 presenti e n. 13 votanti, espressi per alzata di mano, per il provvedimento,

### **D E L I B E R A**

1. di esprimersi in indirizzo e determinazione nei confronti del Responsabile dell'Area Tecnica affinché il medesimo proceda, tramite nuova asta pubblica, alla vendita ad offerte segrete dell'immobile denominato “Cascina Torresan”, con annessa area pertinenziale, sito in via A. Ferrarin, catastalmente identificato come di seguito:

Comune di Zanè - Foglio 3°

- \* C.F. - Mappale n. 981 p. S1-T-1 – cat. F02 – classe U
- \* C.T. - Mappale n. 981 – ente urbano – sup. 1514 mq
- \* C.T. - Mappale n. 67 – seminativo – classe 2 – sup. 210 mq. - RD € 1,57 RA € 0,81
- \* C.T. - Mappale n. 68 – prato – classe 1 – sup. 855 mq. - RD € 6,18 RA € 4,42
- \* C.T. - Mappale n. 360 – prato arborato – classe 2 – sup. 190 mq. - RD € 0,98 RA € 0,88
- \* C.T. - Mappale n. 361 – seminativo arborato – classe 1 – sup. 660 mq. - RD € 5,45 RA € 2,90

per l'importo a base d'asta di € 428.000,00, ai sensi della perizia dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Vicenza, trasmessa al Comune con nota datata 31 luglio 2014;

2. di prendere e dare atto che il complesso non è vincolato dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici in quanto con nota acclarata al protocollo comunale in data 9 aprile 2010 sub n. 4741 è stata comunicata l'insussistenza dell'interesse culturale ai sensi del D. Lgs.vo

42/2004 con nota della Direzione Generale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto e pertanto l'Ente può legittimamente alienare tale bene;

3. di demandare al medesimo Responsabile dell'Area Tecnica l'approvazione del bando di gara e le determinazioni pertinenti all'attività in argomento, ai sensi e per gli effetti delle norme vigenti in materia;

4. di auspicare un positivo risultato derivante dalla presente attività rinviando, se necessario, ad un secondo esperimento di gara, nell'ipotesi che la prima andasse deserta considerata l'attuale situazione di mercato, il tutto al fine del raggiungimento degli obiettivi di questa P.A. indirizzati alla realizzazione di un'importante opera pubblica;

5. di rinviare a successivi ed appositi provvedimenti, post esperimento/i di gara, se fruttuosi, sia la modifica alla delibera di Consiglio Comunale n. 26 in data 27 agosto 2014 avente ad oggetto: "Verifica quantità e qualità aree e fabbricati da destinare alla residenza, alle attività produttive e terziarie ai sensi della Legge 167/1962 e successive modifiche ed integrazioni: determinazione del prezzo di cessione per ciascun tipo di area o fabbricato" e alla delibera n. 28 del 27 agosto 2014 avente ad oggetto: "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari. Adempimenti ex articolo 58, commi 1 e 2, della Legge 6 agosto 2008 n. 133", sia la variazione di bilancio connessa per l'entrata pertinente e la spesa da prevedere a finanziamento capitale.

---

---

UFFICIO RAGIONERIA  
VISTO: si attesta la relativa copertura  
finanziaria dell'impegno di  
spesa

VISTO: si esprime parere favorevole  
per la regolarità contabile

IL RAGIONIERE

F.to Dall'Alba dott.ssa Maria

UFFICIO Tecnico  
VISTO: parere favorevole per la rego-  
larità tecnico-amministrativa

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to Cavedon Arch. Luca

UFFICIO DEL SEGRETARIO GENERALE  
VISTO: parere favorevole sotto il profilo della  
legittimità

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Cecchetto dott.ssa Maria Teresa

---

---

IL SINDACO

F.to Berti Roberto

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Cecchetto dott.ssa Maria Teresa

---

---

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

LA PRESENTE DELIBERAZIONE E' IN CORSO DI PUBBLICAZIONE PER QUINDICI GIORNI DA OGGI ALL'ALBO  
PRETORIO

ZANE', LI' 25/09/2014

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Cecchetto dott.ssa Maria Teresa



---

---

PUBBLICAZIONE

Pubblicata per 15 giorni dal

DI IMMEDIATA ESEGUIBILITA'

ESECUTIVITA'

Diventa esecutiva per decorrenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione

IL SEGRETARIO GENERALE/DIRETTORE

---