



## COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO:** Approvazione Proposta di Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L. R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i., denominato «Proposta di Accordo pubblico-privato Casa Finco - Federico II»  
Ditta proponente: Alca sas

L'anno 2013 il giorno VENTITRE del mese di APRILE alle ore 18.00 nella sala delle adunanze consiliari, in seguito a convocazione fatta con avvisi scritti e comunicati ai signori Consiglieri, si è riunito il Consiglio Comunale, in prima convocazione - seduta pubblica.

Risultano presenti alla trattazione dell'argomento in oggetto:

1. Cimatti Stefano
2. Reginato Giovanni
3. Fantinato Francesco
4. Bertoncello Paola
5. Cavalli Elisa
6. Merlo Franco
7. Busnelli Maria Cristina
8. Borsato Gianandrea
9. Mauro Antonio
10. Lo Giudice Cristoforo
11. Bettiati Giorgio
12. Giunta Stefano
13. Brunelli Ilaria
14. Giaccon Sergio Giovanni
15. Schirato Giovanni
16. Guglielmini Antonio

P	A	G
P		
P		
P		
P		
	A	
P		
P		
P		
P		
P		
P		
P		
P		
P		
P		
P		

17. Bernardi Bruno
18. Lanaro Roberto
19. Sandonà Giovanni Battista
20. Bizzotto Gianpaolo
21. Facchin Stefano
22. Zen Mauro
23. Monegato Stefano
24. Marin Roberto
25. Lazzarotto Mauro Francesco
26. Finco Nicola Ignazio
27. Todaro Luciano
28. Bizzotto Tamara
29. Facchinello Paola
30. Poletto Riccardo
31. Celestino Rodolfo

P	A	G
P		
P		
P		
	A	
P		
P		
P		
P		
P		
P		
P		
P		
P		
P		
P		
P		

Presenti n. 29 Assenti n. 2

Assistono altresì i Sigg. ri Assessori:

1. Ferraro Carlo
2. Beraldin Mauro
3. Bernardi Dario
4. Boesso Dino

P	A
P	
P	
	A
P	

5. Breda Lorenza
6. Fabris Alessandro
7. Toniolo Annalisa
8. Zonta Andrea

P	A
P	
P	
P	
P	

Assume la presidenza il Consigliere sig.ra Tamara Bizzotto

Assiste il Segretario Generale dott. Antonello Accadia

#### AREA URBANISTICA

Parere favorevole per la regolarità tecnica a' sensi dell'art. 49 D.Lgs.vo n. 267/2000. (firma) *[firma]* data 16 APR. 2013

#### SERVIZIO ECONOMICO FINANZIARIO

Parere favorevole per la regolarità contabile a' sensi dell'art. 49 D.Lgs.vo n. 267/2000. (firma) *[firma]* data 16/2013

#### SEGRETARIO GENERALE

Parere favorevole per la legittimità a' sensi art. 35 - 7° comma Statuto Comunale. (firma) *[firma]* data 16 APR. 2013

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Nominati scrutatori i Signori: Borsato Gianandrea - Facchin Stefano - Lanaro Roberto

Si passa a trattare l'oggetto di cui sopra.

## **Il Relatore, Assessore Mauro Beraldin, espone quanto segue:**

- La legge urbanistica regionale conferisce ai comuni, nei limiti delle competenze della Legge Regionale 23/04/2004, n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni, la possibilità di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.
- Gli Accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.
- L'Accordo presentato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle stesse forme di pubblicità e partecipazione.
- L'Accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
- Per quanto non disciplinato dalla L.R. n. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, trovano inoltre applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti, della Legge 07/08/1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni.
- In data 22/07/2010 il Sindaco ha illustrato al Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 18, comma 1, della L.R. n. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, il "documento" in cui sono evidenziati gli obiettivi da raggiungere in materia di pianificazione urbanistica ed è precisato, tra l'altro, che si intende "dare risposta alle proposte di accordo pubblico-privato, di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004, presentate dai soggetti privati ed aventi rilevante interesse pubblico".
- Con delibera di Consiglio comunale n. 44 in data 21/04/2009, come modificata dalla delibera di Consiglio comunale n. 55 in data 22/07/2010, sono state approvate le linee guida per indirizzare e rendere operativo nelle forme e modalità di attuazione l'istituto dell'accordo pubblico-privato.
- Con deliberazione di Giunta comunale n. 349 del 13 dicembre 2011, avente per oggetto "Definizione dei criteri economici per la verifica preventiva del rilevante interesse pubblico negli accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i.", è stato approvato l'allegato sub A) della stessa, che definisce le modalità di calcolo del "tornaconto privato" e di quantificazione del "rilevante interesse pubblico".
- Con successiva deliberazione di Giunta Comunale n. 243 del 2 ottobre 2012, avente per oggetto "Integrazione dei criteri economici per la verifica preventiva del rilevante interesse pubblico di cui all'allegato sub A) della Delibera di G.C. n. 349 del 13 dicembre e Istituzione dei gruppi di lavoro per la valutazione del calcolo del tornaconto pubblico e per la predisposizione degli atti per gli Accordi pubblico-privato ex art. 6 LR 11/2004", è stato introdotto un nuovo criterio di calcolo del "tornaconto privato" basato sulla modalità indicata dall'Agenzia del Territorio.
- La ditta Alca sas ha presentato una proposta di accordo pubblico-privato, acquisita al prot. n. 2013/03068 del 17.01.2013, ad oggetto «*Accordo – Federico II*», successivamente integrata in data 08/04/2013, prot. n. 2013/21391;
- In merito alla proposta di accordo pubblico-privato, ai sensi del punto 2.6 delle linee guida suddette, la Giunta comunale doveva esprimersi preliminarmente sulla sussistenza o meno del rilevante interesse pubblico.
- La Giunta comunale con propria delibera n. 101 in data 23.04.2013, ha espresso il proprio parere preliminare sulla proposta di Accordo pubblico-privato in argomento, valutandola di rilevante interesse pubblico per le motivazioni di cui alla medesima.
- Ai sensi del punto 2.10 delle linee guida di cui alla delibera di Consiglio comunale n. 44 in data 21/04/2009, come modificata dalla delibera di Consiglio comunale n. 55 in data 22/07/2010, *"l'iter prosegue con la trasmissione al Consiglio comunale, da parte della Giunta comunale, della proposta dell'accordo completo degli elaborati tecnici e dei pareri e/o valutazioni previsti dalla normativa di settore, consistente in una bozza di convenzione in forma di atto"*

*pubblico o di atto pubblico-amministrativo (...), sospensivamente condizionata alla conferma delle sue previsioni nel piano che verrà approvato, senza possibilità di rivalsa o pretese nei confronti dell'Amministrazione per tutte le spese sostenute e senza pregiudizio dei diritti di terzi."*

- L'argomento è stato posto ad esame della Commissione Consiliare Permanente "Urbanistica ed Arredo Urbano" nelle sedute n. 03 del 07 febbraio 2013.

**Tutto ciò premesso,**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Considerato che:**

- la ditta proponente Alca sas è proprietaria esclusiva dell'immobile situato nel comune censuario di Bassano del Grappa, individuato con il mappale 117 del foglio n. 3 N.C.E.U;
- L'immobile è classificato dal vigente P.I. all'interno del "Centro storico di pregio", normato dagli Artt. 25 e 26 e dal Titolo V delle Norme Tecniche Operative di PI;
- con la richiesta di Accordo la ditta Alca sas è disposta a concedere al Comune di Bassano del Grappa, per la durata di anni 10 la possibilità di accedere all'immobile per visitare il locale individuato nella lettera «A», della planimetria presentata dalla ditta, contenente l'affresco in oggetto, nonché l'accesso dalla via comunale, noto alle parti, che immette negli spazi comuni del piano primo di «Casa Finco», individuati in planimetria con le lettere «D» ed «E». La ditta proponente chiede in cambio la possibilità di cambiare la destinazione d'uso da residenziale a direzionale dell'unità immobiliare sita al piano primo di un fabbricato localizzato in Centro Storico di pregio, in deroga a quanto previsto dall'art. 47 lett. a) delle NTO
- che l'intervento in oggetto consente di soddisfare un «rilevante interesse pubblico» che si concretizza nella fruibilità, alle condizioni esplicitate nella bozza d'atto di accordo (**Allegato sub1**) che fa parte integrante e sostanziale delle presente e per la durata di 10 anni, del locale nel quale è collocato l'affresco comunemente denominato «Federico II» legata all'importanza strategica per il comune di Bassano del Grappa di inserire la fruizione di tale bene all'interno dei percorsi didattici organizzati dal Museo per l'utenza, nonché di poter avere accesso allo stesso da parte della struttura museale per finalità di studio, ricerca a altre attività finalizzate alla valorizzazione del patrimonio storico artistico bassanese;

**Verificato che:**

- Rispetto alle previsioni del Piano degli Interventi (P.I.) vigente, approvato con Delibera di Consiglio n. 9 in data 01/03/2012 e divenuto efficace dal 21/03/2012, l'area oggetto di Accordo è classificata come :
  - Destinazione d'uso: "Zona di interesse Architettonico Ambientale - Centro Storico di pregio" (artt. 45-56 delle N.T.O. del P.I.);
  - Edificio con "Categoria di valore 2" (artt. 25-26 e titolo V delle N.T.O. del P.I.);
- Rispetto al P.A.T., l'ambito oggetto di Accordo è incluso nell'ATO R1.1, definita "Insediativo-residenziale di interesse culturale – Centro Storico di Bassano del Grappa";

- che il carico urbanistico aggiuntivo determinato dall'intervento non viene compensato attraverso la monetizzazione degli standard ai sensi dell'art. 23 delle Nto del PI bensì attraverso l'integrale copertura da parte della ditta Alca sas degli oneri derivanti dalla stipula di idonea polizza assicurativa con formula «all risks», sgravando quindi il comune da tale onere. La ditta proponente si assume altresì l'esclusiva ed integrale responsabilità per qualsivoglia tipologia di danni all'affresco citato, danni che si dovessero verificare in occasione delle suddette visite organizzate dall'Area III – Cultura e Museo.
- la “Verifica del tornaconto del privato e la stima del rilevante interesse pubblico” è stata redatta dall'Area Urbanistica in data 16/04/2013 e determinata in conformità alle modalità di calcolo individuate dalla DGC. n. 349 del 13/12/2011 e dalla DGC. n.243 del 02/10/2012,;

**Visto** lo schema di convenzione denominato “*Casa Finco – Federico II – cambio d'uso in Centro Storico* ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 e dell'art. 11 della Legge n. 241/1990. Ditta proponente: Alca sas”, allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato Sub. 1**), che si compone di n. 9 articoli ed è redatto conformemente alle citate linee guida di cui alla DCC n. 44 in data 21/04/2009, come modificata dalla DCC n. 55 in data 22/07/2010;

**Visti** al riguardo i seguenti elaborati scritto-grafici presentati dalla ditta proponente:

- Relazione Tecnica illustrativa prot n. 21391 del 08.04.2013
- Documentazione fotografica prot n. 21391 del 08.04.2013
- Allegato n. 1 – estratti di cartografia PRC, vincoli e catasto. Dichiarazione di conformità al PAT e alla VAS del PAT prot n. 21391 del 08.04.2013
- Allegato n. 2 - Ipotesi di progetto non vincolante e stato di fatto – piante prot n. 21391 del 08.04.2013
- Allegato n. 3 - Scheda Tecnica prot n. 21391 del 08.04.2013

**Vista** altresì la relazione di istruttoria tecnica datata 17/01/2013, redatta dall'Area Urbanistica, ai sensi delle linee guida di cui alla DCC n. 44 in data 21/04/2009, come modificata dalla DCC n. 55 in data 22/07/2010;

**Visto** altresì il supplemento di relazione di istruttoria tecnica datata 16/04/2013, redatta dall'Area Urbanistica, ai sensi delle linee guida di cui alla DCC n. 44 in data 21/04/2009, come modificata dalla DCC n. 55 in data 22/07/2010;

**Visto** inoltre il parere favorevole della Commissione Edilizia n. 133 del 11.04.2013;

**Visto** il parere economico-finanziario di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 101 in data 23.04.2013;

**Visto** che con tale proposta di Accordo si stabilisce, tra l'altro, quanto segue:

- il Comune perseguirà il rilevante interesse pubblico con la progettazione ed approvazione di una variante urbanistica al P.I., finalizzata al recepimento ed alla conferma nel medesimo strumento di pianificazione dell'accordo, che ne costituirà parte integrante, senza pregiudizio dei diritti dei terzi
- la ditta proponente dovrà versare al Comune all'atto della sottoscrizione dell'accordo le spese di progettazione e pubblicità della variante al P.I. concordate forfetariamente in complessivi € 3.000,00.

**Considerato** che la Giunta Comunale con delibera n. 101 in data 23.04.2013 ai sensi del punto 2.6 delle linee guida suddette, ha espresso il proprio parere preliminare sulla proposta di Accordo pubblico-privato in argomento valutandola di rilevante interesse pubblico per le motivazioni di cui alla medesima;

**Ritenuto di:**

- approvare lo schema di convenzione denominato "*Casa Finco – Federico II – cambio d'uso in Centro Storico* ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 e dell'art. 11 della Legge n. 241/1990. Ditta proponente: Alca sas";
- confermare la valutazione di rilevante interesse pubblico espressa dalla Giunta comunale con delibera n. 101 in data 23.04.2013 per le motivazioni di cui alla medesima;

**Visti:**

- l'art. 6 della Legge Regionale 23/04/2004, n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni;
- l'art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni;
- l'art. 42 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni;
- l'art. 27, 28, 35 e 39 dello Statuto Comunale;

**Acquisiti** i pareri espressi nel frontespizio della presente deliberazione;

Uditi gli interventi:

**ASSESSORE FERRARO CARLO**

Al di là degli aspetti tecnici, mi corre l'obbligo soltanto di citare il prof. Giorgio Pegoraro, perché lui da molti anni ha inseguito questo sogno e credo valga la pena citarlo per il suo impegno e perché finalmente è riuscito a vedere concretizzato quel qualcosa che certamente arricchisce il patrimonio culturale e soprattutto l'offerta che possiamo dare ai turisti ed ai cittadini, penso con un affresco di grande pregio. Lui, e noi lo sappiamo bene, ha sempre cercato in tutti i modi di sensibilizzare su questo argomento. Credo che alla fine, al di là del ringraziamento agli uffici e dell'accordo che si è trovato, gran parte del merito sia suo.

Con voti unanimi favorevoli espressi dai n. 29 consiglieri presenti e votanti con l'ausilio del sistema elettronico di cui all'art. 71 del vigente regolamento del Consiglio Comunale;

## **DELIBERA**

- 1) di **approvare** lo schema di convenzione denominato "*Casa Finco – Federico II cambio d'uso in Centro Storico*" ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 e dell'art. 11 della Legge n. 241/1990. Ditta proponente: Alca sas" allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato Sub. 1**), che si compone di n. 9 articoli ed è redatto conformemente alle più volte citate linee guida di cui alla delibera di Consiglio comunale n. 44 in data 21/04/2009, come modificata dalla delibera di Consiglio comunale n. 55 in data 22/07/2010;
- 2) di **confermare** la valutazione di rilevante interesse pubblico espressa dalla Giunta comunale con delibera n. 101 in data 23.04.2013 per le motivazioni di cui alla medesima;
- 3) di **prendere atto** che:
  - a) l'accordo pubblico-privato in argomento è costituito dai seguenti elaborati scritto – grafici:
    - Relazione Tecnica illustrativa prot n. 21391 del 08.04.2013
    - Documentazione fotografica prot n. 21391 del 08.04.2013
    - Allegato n. 1 – estratti di cartografia PRC, vincoli e catasto. Dichiarazione di conformità al PAT e alla VAS del PAT prot n. 21391 del 08.04.2013
    - Allegato n. 2 - Ipotesi di progetto non vincolante e stato di fatto – piante prot n. 21391 del 08.04.2013;
  - b) la convenzione è sospensivamente condizionata alla conferma delle sue previsioni nella Variante al PI che verrà approvata, senza possibilità di rivalsa o pretese nei confronti dell'Amministrazione per tutte le spese sostenute e senza pregiudizio dei diritti di terzi;
  - c) dopo la stipula della convenzione, con spese di bollo e per diritti di segreteria e per ogni altra spesa consequenziale o derivante da vigenti disposizioni di legge a carico della parte privata, l'iter si conclude con l'adozione e successiva approvazione della Variante al PI a cui l'accordo accede per costituirne parte integrante;
- 4) di **dare mandato** al Dirigente dell'Area Urbanistica di intervenire nella stipula della Convenzione secondo lo schema approvato al precedente punto 1);
- 5) di **dichiarare** la presente deliberazione con votazione unanime e separata espressa dai n. 29 consiglieri presenti e votanti con l'ausilio del sistema elettronico di cui all'art. 71 del vigente regolamento del Consiglio Comunale, immediatamente esecutiva, efficace ed eseguibile, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000, poiché si ha urgenza di definire i rapporti conseguenti al medesimo atto.



# *Città di Bassano del Grappa*

*Area 1 Risorse e sviluppo*

Bassano del Grappa, 23 aprile 2013

Parere articolo 49 decreto legislativo 267 del 2000 sulla proposta di deliberazione di Giunta comunale con oggetto:

parere-#010\_bilancio-2013\_casa-finco\_federico-II\_articolo-49-dlgs-267-2000\_2013-04-15

---

*Approvazione accordo pubblico-privato ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e smi denominato "proposta di accordo pubblico-privato casa Finco - Federico II. Ditta:Alca sas.*

---

Visto:

- la deliberazione della Giunta comunale n. 349 del 13 dicembre 2011;
- la deliberazione della Giunta comunale n. 243 del 02 ottobre 2012;
- la relazione tecnica illustrativa dell'architetto Michele Barbiero protocollo 21391/13 dell'08 aprile 2013;

visti i dati ed i calcoli contenuti nel supplemento di relazione istruttoria tecnica del 16 aprile 2013 sottoscritto dall'istruttore Marco Polo e dal dirigente Adriano Ferraro;

e rilevato che:

- il calcolo del tornaconto privato viene determinato in euro 9.203,82;
- l'Amministrazione comunale intende compensare la rinuncia alla riscossione del tornaconto con gli impegni che il privato si assumerà e che sinteticamente si evidenziano di seguito;
- il privato si obbliga a consentire al Comune di Bassano del Grappa l'accesso all'immobile per visitare il locale contenente l'affresco per la durata di anni dieci, una volta al mese oltre ad una settimana a richiesta: si determina quindi in  $120 + 70 = 190$  giorni la disponibilità all'accesso per l'intero decennio;

- che il dirigente del Museo civico ha redatto una relazione assunta al protocollo n. 24941 del 23 aprile 2013 nella quale si afferma la valenza promozionale delle città e della cultura, oltre all'inserimento della visita nell'itinerario medievale della città;
- che il privato si impegna alla stipula di una polizza assicurativa all risks per la quale non sono definite le garanzie né valorizzati i massimali ed il premio;
- che il privato è tenuto a corrispondere l'importo di monetizzazione degli standard pari ad euro 45.007,97=;
- la proposta di deliberazione intende rinviare la riscossione della monetizzazione senza garanzia alcuna.

Permangono perplessità sul fatto che il rinvio della riscossione della monetizzazione degli oneri di urbanizzazione sia materia disponibile nell'ambito dell'accordo in quanto il cambio di destinazione d'uso comporta un maggiore carico urbanistico compensato, appunto dalla monetizzazione.

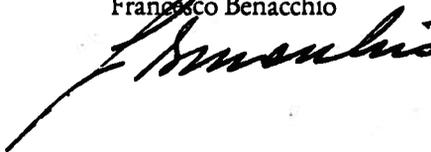
In termini strettamente finanziari con riferimento alle giornate di potenziale disponibilità (190 giorni) i minori ricavi connessi alla mancata riscossione del tornaconto (9.203,82) comporterebbero un costo a visita di euro 48,44=.

Si evidenzia che la valutazione del rilevante interesse pubblico di cui all'articolo 6, comma 1 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 appartiene alla discrezionalità dell'Amministrazione comunale.

Dato atto che la proposta di deliberazione comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Sulla base degli elementi sopra esposti si esprime parere favorevole ai sensi dell'articolo 49 decreto legislativo 267 del 2000 a condizione che il rinvio della riscossione della monetizzazione sia assistita da idonea fideiussione o altra garanzia equivalente a favore del Comune.

Il dirigente – Ragioniere capo  
Francesco Benacchio



Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

Carlo Bazzoli

IL SEGRETARIO GENERALE

Stefano

---

**ATTO di ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO**  
**«Casa Finco – Federico II – cambio d'uso in Centro Storico»**  
 Ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11

**COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA**

**ATTO DI ACCORDO tra il COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA e le seguenti parti proponenti:**

- ALCA sas di Granzotto Paola & C.

**REPUBBLICA ITALIANA**

Repertorio n. \_\_\_\_\_ Atti del Segretario Generale \_\_\_\_\_  
 L'anno duemilatredecim (2013), il giorno \_\_\_\_ (\_\_\_\_) del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), nella sede municipale del Comune di Bassano del Grappa, in Via Matteotti n. 39. \_\_\_\_\_

Avanti a me dott. \_\_\_\_\_, Segretario Generale del Comune di Bassano del Grappa, in veste di Ufficiale rogante autorizzato a ricevere gli atti in forma pubblica amministrativa nei quali è parte l'Amministrazione comunale ai sensi articolo 97 del T.U. degli Enti Locali - D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni, è presente la Ditta ALCA sas di Granzotto Paola & C. con sede in Cassola in via Bragagnolo n. 18, rappresentata dal socio accomandatario \_\_\_\_\_

- Paola Granzotto nata a Valdobbiadene il giorno 31.10.1963, residente a Montebelluna (TV) in Via Montello n. 67, codice fiscale: GRN PLA 63R71 L565R; \_\_\_\_\_

Detto proprietario delle aree ricadenti all'interno dell'area oggetto del presente Accordo Pubblico/Privato, che sarà denominato **Accordo Pubblico/Privato «Casa Finco – Federico II – cambio d'uso in Centro Storico»**, d'ora in poi verranno indicati per brevità con l'espressione «parte privata»; \_\_\_\_\_

- Dott. Adriano Ferraro, nato a Bassano del Grappa il 14 aprile 1968, domiciliato per il presente atto presso la sede municipale di cui sopra, Dirigente Area V del Comune di Bassano del Grappa, il quale interviene nel presente atto in nome e per conto del COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA, con sede in Bassano del Grappa, Via Matteotti n. 39, Codice Fiscale e Partita IVA 00168480242, a ciò autorizzato in base al decreto legislativo 18.08.2000 n. 267, art. 107, comma 3, lettera C e successive modificazioni ed integrazioni nonché dal decreto del sindaco del 12.01.2011 prot. n. 1.181 e dalla Delibera di Consiglio Comunale n..... del \_\_\_\_\_, da considerarsi facente parte del presente atto anche se non materialmente allegata; \_\_\_\_\_

**SI PREMETTE**

- che la predetta Ditta ALCA sas di Granzotto Paola & C. è proprietaria esclusiva dell'unità immobiliare situata nel Comune Censuario di Bassano del Grappa, in Via Zaccaria Bricito, individuata dai seguenti dati catastali alla sezione Urbana di Vicenza: foglio 3, mappale n. 117 sub 43-44, ubicata al piano primo dell'edificio denominato Casa Finco; \_\_\_\_\_
- che la Legge Regionale (L.R.) n. 11 del 23 aprile 2004 prevede che la pianificazione comunale si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di assetto del Territorio (P.A.T.), e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.), che insieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.); \_\_\_\_\_
- che l'art. 6 della citata L.R. 11/2004 prevede che: \_\_\_\_\_

1. I Comuni possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, al fine di determinare alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi (vd. commi 1-2). \_\_\_\_\_

2. L'Accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'Accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato (vd. comma 3). \_\_\_\_\_

3. Per quanto non disciplinato dalla L.R. 11/2004, trovano applicazione le disposizioni di cui l'art. 11 commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme sul procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni (vd. comma 4); \_\_\_\_\_

- che il P.A.T. del Comune di Bassano del Grappa è stato approvato con D.G.R.V. n. 4141 del 18 dicembre 2007, è stato pubblicato sul B.U.R.V. n. 7 del 22.01.2008, ed è divenuto efficace dal 06 febbraio 2008; \_\_\_\_\_

- che la tav. 5.4.a del P.A.T. classifica l'area di via Zaccaria Bricito, oggetto del presente Accordo, quale area relativa a: Sistema Insediativo - residenziale di interesse culturale - Ambito Centro Storico di Bassano del Grappa (ATO R1.1); \_\_\_\_\_



- che in data 1 marzo 2012 con Deliberazione di Consiglio comunale n. 9 è stato approvato il “Primo Piano degli Interventi – Revisione cartografica e normativa del P.R.G./P.I. in adeguamento al P.A.T. ed a successive disposizioni normative ai sensi degli artt. 17 – 18 L.R. 11/2004 e s.m.i.”, adottato con con Del.C.C. n. 61 in data 26 luglio 2011 e divenuto efficace dal 21 marzo 2012, e che le soluzioni funzionali coerenti con quanto richiamato nei precedenti alinea richiedono la loro puntuale previsione in un autonomo Piano degli Interventi;

#### CONSIDERATO

- che l’area di Via Zaccaria Bricio di cui al presente Accordo, inclusa nell’ATO R.1.1. del P.A.T. (Art. 26 Norme di Attuazione P.A.T.), è classificata dal vigente P.I. in zona di Centro Storico di Pregio (CS) e l’edificio in esame risulta di valore storico, architettonico ed ambientale (edificio Categoria 2), vincolato ai sensi del D.Lgs 42/04 parte II, come meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati al presente Accordo;
- che ai sensi della tav. 5.2 del P.A.T. denominata “Carta delle Invarianti” l’area ricade all’interno delle “Invarianti di natura storico-monumentale e di valore architettonico” entro il perimetro di “Centro Storico di Bassano del Grappa”;
- che l’art. 112 comma 9 del DLgs 42/2004 prevede che possano essere stipulati accordi tra gli enti pubblici territoriali ed i privati interessati per regolare servizi strumentali comuni destinati alla fruizione e valorizzazione dei Beni Culturali;
- che l’Accordo, meglio descritto negli elaborati facenti parte dello stesso (vedi art. 1), interessa un’unità immobiliare sita al piano primo dell’edificio denominato Casa Finco, attualmente a destinazione residenziale, per una superficie utile complessiva pari a 207,41 mq;
- che l’Accordo prevede:
  - il cambio della destinazione d’uso da residenziale a direzionale dell’unità immobiliare sopra citata individuata nell’allegato elaborato grafico tav. n 2
  - la fruizione al pubblico di un affresco, comunemente denominato «Federico II», dichiarato di interesse culturale ai sensi dell’art. 13 del DLgs 42/2004 con Decreto del Direttore Generale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto del 19 dicembre 2006, affresco situato nel locale posto al piano primo del medesimo immobile ed identificato con la lettera “A” nell’allegato elaborato grafico tav. n 2, nonché l’accesso dalla suddetta via comunale, con immissione negli spazi comuni del piano primo di «Casa Finco» individuati nelle planimetrie con le lettere «D» e «E»;
  - che i parametri urbanistici previsti per le edificazioni sono i seguenti:
 

• Superficie Utile (Su) dell’unità immobiliare in oggetto .....	mq	207,41
• dotazione standard acquisita (destinazione residenziale): $[(207,41 \times 4,5)/150] \times 10$ .....	mq	62,22
• dotazione nuova destinazione direzionale: (100% Su) =.....	mq	207,41
• carico urbanistico in aumento: $207,41 \text{ mq} - 62,22 \text{ mq} =$ .....	mq	145,19
• Superficie per Spazi Pubblici .....	mq	145,19
- che trattandosi di Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.), le superfici per spazi pubblici da conferire al Comune (mq 145,19) sono dimensionate ai sensi dell’art. 22/ art. 21 delle N.T.O. del P.I. vigente;
- che il carico urbanistico aggiuntivo determinato dall’intervento non viene compensato attraverso la monetizzazione degli standard ai sensi dell’art. 23 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi bensì attraverso l’integrale copertura da parte della ditta Alca sas degli oneri derivanti dalla stipula di idonea polizza assicurativa con formula «all risks», sgravando quindi il comune da tale onere. La ditta proponente si assume altresì l’esclusiva ed integrale responsabilità per qualsivoglia tipologia di danni all’affresco citato, danni che si dovessero verificare in occasione delle suddette visite organizzate dall’Area III – Cultura e Museo;
- che alla scadenza dei 10 anni di durata del presente accordo, lo stesso potrà essere prorogato alle medesime condizioni, o in caso di rinuncia da parte di Alca sas, la stessa dovrà rifondere la differenza tra la monetizzazione degli standard ai sensi della Delibera di Giunta comunale n. 346 del 19/12/2008, comprensiva di interessi legali, e le spese sostenute per la polizza assicurativa definita al punto precedente;

- che il presente Accordo è in deroga con quanto previsto dall'art. 47 lett. a) delle NTO e garantisce la possibilità di cambio della destinazione d'uso da residenziale a direzionale dell'unità immobiliare sita al piano primo del medesimo fabbricato localizzato in Centro Storico di pregio;
- che la proposta nel suo complesso appare ammissibile, previa apposita variante al Piano degli Interventi, e di interesse pubblico in ragione anche degli impegni assunti dalla parte privata, come riportati nel presente Atto;
- che tale operazione, a fronte di un non ritorno economico, costituisce un motivo rivitalizzante del Centro Storico con un significativo richiamo pubblico/turistico; ed altresì, nel caso di specie, determina un «rilevante interesse pubblico», ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, data la possibilità a favore del Comune di Bassano del Grappa di rendere fruibile al pubblico un affresco dichiarato di interesse culturale situato nel locale posto al piano primo del medesimo immobile; dal punto di vista storico-artistico tale bene potrà essere inserito all'interno dei percorsi didattici organizzati dal Museq per l'utenza, nonchè per finalità di studio, ricerca e altre attività finalizzate alla valorizzazione del patrimonio storico artistico bassanese da parte della struttura museale;

Tutto ciò premesso e considerato, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente Accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate a me note

## SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

### Art. 1

La parte privata conferma la premessa narrativa come parte integrante del presente Accordo facendo proprio il contenuto degli atti deliberativi citati.

La documentazione di seguito elencata è depositata agli atti e, anche se non materialmente allegata al presente Accordo, costituisce parte integrante e sostanziale di quest'ultimo:

- Relazione Tecnica illustrativa prot n. 21391 del 08.04.2013
- Documentazione fotografica prot n. 21391 del 08.04.2013
- Allegato n. 1 – estratti di cartografia PRC, vincoli e catasto. Dichiarazione di conformità al PAT e alla VAS del PAT prot n. 21391 del 08.04.2013
- Allegato n. 2 - Ipotesi di progetto non vincolante e stato di fatto – piante, prot n. 21391 del 08.04.2013
- Allegato n. 3 - Scheda Tecnica, prot n. 21391 del 08.04.2013

Si prende atto che gli interventi tutti verranno compiuti previa le dovute autorizzazioni connesse alla nuova destinazione degli immobili catastalmente sopra descritti

### Art. 2

L'Accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione e approvazione della variante al Piano degli Interventi vigente. Giusto il disposto dell'art. 6 della L.R. 11/2004 il presente Accordo di pianificazione costituirà parte integrante del Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Bassano del Grappa.

L'intera proposta di Accordo è subordinata alla fruibilità al pubblico dei locali ubicati al piano primo di Casa Finco di cui al successivo articolo 4.

### Art. 3

La parte privata, previa apposito progetto edilizio da sottoporre all'esame ed autorizzazioni degli uffici/Enti competenti, eseguirà, come da tavole allegate, il cambio d'uso senza opere dell'intera unità immobiliare ubicata al piano primo di Casa Finco

### Art. 4

La parte privata, condividendo gli obiettivi e i contenuti del Piano di assetto del territorio approvato, specificatamente quelli relativi al contesto territoriale in cui è inserita l'area di relativa proprietà, si impegna a garantire come «rilevante interesse pubblico l'uso da parte del Comune, area terza Cultura Museo, dei locali ai fini di rendere fruibile al pubblico l'affresco.

Verrà garantita la fruizione per un giorno al mese, fissato nel primo sabato di ogni mese, dalle ore 10,00 alle ore 12,30, previa conferma scritta (fax) o a mezzo e-mail da far pervenire alla società Alca sas almeno 5 giorni prima dell'utilizzo. Tale giornata e tale fascia oraria sono suscettibili di modifica previo accordo tra le parti. In tale giornata la visita all'affresco, inserita all'interno di un percorso didattico più strutturato ideato dal Comune, area terza Cultura Museo, sarà resa possibile esclusivamente in forma guidata,

ovvero tramite l'ausilio di operatori opportunamente istruiti e formati da parte del Museo, per gruppi massimi di n. 20 persone. I nominativi di tali operatori ed i relativi dati saranno previamente comunicati dal Comune, area terza Cultura Museo, ad Alca sas. È a carico di Alca sas l'apertura e la chiusura dei locali in tale giornata. È a carico del Comune, area terza Cultura Museo, la pubblicizzazione dell'iniziativa, la ricezione delle prenotazioni da parte degli interessati, l'organizzazione delle visite guidate e la comunicazione ad Alca sas degli appuntamenti fissati e dell'operatore assegnato. Le visite all'affresco saranno condotte con la diligenza del buon padre di famiglia in maniera tale da non arrecare alcun danno agli ambienti ed a ciò in essi contenuto e da non recare interferenze con le attività che eventualmente si svolgano nei locali attigui a quello ospitante l'affresco. Alca sas consente inoltre una volta all'anno, in occasione di iniziative specificatamente organizzate per la valorizzazione del patrimonio storico artistico cittadino, che la fruizione pubblica dell'affresco possa avvenire per una settimana continuativa secondo modalità da concordare di volta in volta con il Comune. Al fine di ottimizzare la valorizzazione dell'affresco nonché la fruizione pubblica del medesimo, Alca sas acconsente che nei locali venga realizzato, da parte del Comune, area terza Cultura Museo, un apparato didattico didascalico che espliciti le vicende storico artistiche del bene. Le modalità realizzative (dimensioni, ingombro, dislocazione etc) di tale apparato saranno concordate tra le parti. Per le finalità di promozione e valorizzazione indicate in premessa, nonché per scopi scientifici, Alca sas autorizza il Comune, area terza Cultura Museo, a riprodurre le immagini dell'affresco e dei locali che lo ospitano. A tale fine, Alca sas autorizza il personale incaricato dal Comune, area terza Cultura Museo, ad effettuare una campagna fotografica dell'affresco. Tali immagini su qualsiasi supporto riprodotte (depliant, opuscoli, cataloghi etc) riporteranno il titolo dell'opera, Omaggio ad un re, il luogo ove si trova, Casa Finco, Bassano del Grappa ed il Museo civico, in qualità di titolare dei diritti di sfruttamento delle immagini. Alca sas autorizza il Comune, area terza Cultura Museo, a citare i propri dati in qualità di proprietaria dell'affresco e dell'immobile che lo ospita, solo previa autorizzazione da parte della medesima. Alca sas autorizza il Comune, area terza Cultura Museo, ad effettuare altre visite all'affresco, al di fuori di quelle "guidate" descritte in premessa, solo in casi eccezionali e previo specifico accordo tra le parti.

La responsabilità per qualsivoglia tipologia di danni all'affresco citato, danni che si dovessero verificare in occasione delle suddette visite, sarà da considerarsi a carico esclusivo ed integrale di Alca sas che si impegna a stipulare idonea polizza assicurativa con formula "all risks", per l'affresco e per l'immobile citato, sgravando quindi il comune da tale onere.

#### Art. 5

Il presente Accordo Pubblico/Privato deve ritenersi vincolante non solo per la parte privata, che sottoscrive, ma anche per i suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

In relazione a quanto stabilito al comma che precede, la parte privata si impegna ad inserire le previsioni del presente Accordo negli eventuali atti di cessione delle aree di sua proprietà interne all'Ambito di Accordo.

La parte privata presta al Comune di Bassano del Grappa la più ampia ed illimitata garanzia circa la fruibilità e la disponibilità degli immobili oggetto del presente Accordo e garantisce che i locali sono liberi da vincoli, pesi, oneri reali e di altra natura, diritti di prelazione, ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, nonché da servitù passive, che possano nuocere alle regolari accessibilità previste.

#### Art. 6

Tutte le spese, comprese quelle di progettazione e pubblicità della variante al Piano degli Interventi che sarà redatta da parte dell'Area V - Urbanistica del Comune di Bassano del Grappa, le imposte e le tasse, inerenti e conseguenti al presente Atto, nonché dei successivi atti di convenzione, sono a carico della Ditta proponente, che dichiara di assumerle.

Per quanto attiene le spese di redazione e pubblicità della variante al Piano degli Interventi, calcolate in € 3.500,00 (euro tremilanciquecento,00) saranno versate dalla parte privata alla stipula della presente convenzione.

#### Art. 7

Il presente Accordo non pregiudica i diritti di terzi ed è sospensivamente condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano degli Interventi, senza possibilità di rivalsa o pretesa alcuna nei confronti del Comune di Bassano del Grappa, comprese le spese sostenute e già pagate dalla Parte privata.

#### Art. 8

Per quanto non espressamente previsto nel presente Accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 6 della L.R. 23.04.2004, n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni, oltre alle disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 07.08.1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni.-----

**Art. 9**

I soggetti costituenti la parte privata, con la sottoscrizione del presente Atto autorizzano il trattamento dei dati personali che le riguardano, nei limiti degli obblighi e delle formalità derivanti dal presente atto.-----

Contestualmente dichiarano di essere a conoscenza che il trattamento di detti dati avverrà presso l'Amministrazione comunale di Bassano del Grappa, con l'utilizzo di procedure anche informatiche, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le finalità istituzionali, anche in caso di eventuale comunicazione a terzi, nel caso di richiesta di accesso e/o controllo.-----

Infine dichiarano di essere informati che sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni e che il titolare del trattamento cui possono rivolgersi per l'esercizio dei loro diritti è il Dirigente dell'Area Urbanistica del Comune di Bassano del Grappa.-----

I soggetti costituenti la Parte privata dichiarano di conoscere ed espressamente approvano, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice civile, tutte le clausole e condizioni di cui agli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del presente Accordo.-----

-----  
-----  
-----  
E richiesto, io Segretario ho ricevuto questo atto da me pubblicato mediante lettura fattane alle parti che, a mia richiesta, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e che mi dispensano, altresì, dalla lettura degli allegati per averne già preso conoscenza.-----

Questo atto composto da n. \_\_\_\_ (\_\_\_\_) facciate, di cui le prime \_\_\_\_ (\_\_\_\_) intere e la \_\_\_\_ di n. \_\_\_\_ (\_\_\_\_) righe, escluse le sottoscrizioni, scritto sotto la mia direzione da persona di mia fiducia mediante stampante laser e completato da me ufficiale rogante, viene firmato dalle parti e da me ufficiale rogante alle ore \_\_\_\_\_, come segue:-----

-----  
-----  
-----  
p. Comune di Bassano del Grappa: \_\_\_\_\_  
Il Segretario Generale: \_\_\_\_\_