

**ATTO di ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO**

**“proposta di accordo pubblico/privato ex art. 6 L.R. 11/2004 in Via Roma”**

**Ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11**

**COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**ATTO DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 6 LRV 23 APRILE 2004 N. 11**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**Repertorio n. [•] Atti del Segretario Generale**

Il giorno ... nella sede municipale del Comune di Bassano del Grappa (VI), in Via Matteotti n. 39. Avanti a me dott. Antonello Accadia, 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, sono presenti i Signori:

Dr. Marta Carron in qualità di legale rappresentante di Immobiliarca s.r.l. con sede legale a San Zenone degli Ezzelini (TV) in via Bosco n. 14/1, capitale sociale Euro 99.000,00 (novantanovemila virgola zero zero) interamente versato, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso, codice fiscale e partita IVA 03632530261, numero di iscrizione al R.E.A. della C.C.I.A.A. di Treviso 285965,

Cortese Renzo, nato a Carmignano di Brenta (PD) il 23.03.1955, 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 (VI), 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 da [•], da considerarsi facente parte del presente atto anche se non materialmente allegata

**COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA  
PROTOCOLLO GENERALE**

**0085082 data 16/12/**

**SI PREMETTE**



- a) Immobiliarca s.r.l è società che ha per oggetto, tra l'altro, lo svolgimento di attività di compravendita e commercializzazione di beni immobili. Essa è proprietaria dello storico immobile denominato Palazzo Fasoli, ubicato in Bassano del Grappa, Via Roma 48.

**IMMOBILMARCA SRL**  
Via Bosco, 14/1  
31020 S. Zenone degli Ezzelini  
C.F. e P.I. 04074450261

L'immobile è così catastalmente identificato Foglio n. 3, Mapp 451 sub 11, sub 12, sub 15, sub 16, sub 18, sub 19, e Mapp 449 sub 6, di seguito per brevità l'immobile viene individuato con l'espressione 'Palazzo Fasoli';

- b) Immobiliarica S.r.l. acquistò Palazzo Fasoli per dare corso ad un'operazione immobiliare che ne prevedeva la ristrutturazione e la sua suddivisione in una decina di unità, inclusa la realizzazione di un'autorimessa interrata, per cui era stato redatto un progetto e acquisito le autorizzazioni comunali e nulla osta della Soprintendenza tutt'ora vigente. Negli anni 2008-2010, prima di dar corso ai lavori, il mercato immobiliare ha iniziato a manifestare importanti segnali di crisi, che ha fatto venir meno l'avvio dell'iniziativa.
- c) Immobiliarica S.r.l. ha avuto recentemente una proposta di locazione per l'apertura di un punto vendita, che pur non comportando l'alienazione dell'immobile, ne consente una valorizzazione commerciale, con un rapporto contrattuale di adeguata durata. Tale soluzione inoltre prevede la riqualificazione del palazzo e posto l'interesse del proponente ad utilizzare l'insieme dei locali di cui si compone Palazzo Fasoli. L'iniziativa evita la suddivisione dell'immobile che potrà mantenere la sua composizione unitaria, e potrà altresì essere accessibile al pubblico;
- d) Attualmente i locali di cui si compone Palazzo Fasoli hanno le seguenti destinazioni:

Via Roma, piano seminterrato	mapp 451	Sub 15,	C/6	autorimessa
Via Roma, piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto	mapp 451	Sub 16	A1	abit.signorile
Via Marinali, piano terra	mapp 451	Sub 11	A2	abit. civile
Via Marinali, piano terra	mapp 451	Sub 18,	C/6	autorimessa
Via Marinali, piano primo	mapp 449 mapp 451	Sub 6 Sub 12	A2	abit. Civile
Via Marinali, piano primo	mapp 451	Sub 19	A/10	ufficio

- e) al fine di consentire il mantenimento della composizione unitaria dell'edificio e l'apertura del nuovo punto vendita, si rende pertanto necessario il cambio di destinazione d'uso dei locali di cui si compone Palazzo Fasoli, da residenziale/direzionale a commerciale, con dei modesti aumenti di superficie e volume per esigenze dell'attività da insediare, ed il rilascio delle relative autorizzazioni commerciali ai sensi della LRV 50/2012;
- f) il presente Accordo definisce le dotazioni di parcheggio (standard) stabilite dall'art. 5 del Regolamento regionale 21.06.2013 n. 1;



- g) la legge regionale L.R. n. 11 del 23 aprile 2004 e smi prevede che la pianificazione comunale si articoli in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di assetto del territorio (Pat), e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (Pi), che insieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale (PrC);
- h) l'art. 6 della citata L. R. 11/2004 e smi prevede che:
- 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 del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata;
  - 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;
  - Per quanto non disciplinato dalla L.R. 1.1/2004, 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;
- i) 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;
- j) che la tav. 5.4a include l'area oggetto di intervento nell'ATO - Centro Storico di pregio;
- k) che la tav. 5.4b "Carta delle Trasformabilità" del P.A.T. classifica le aree oggetto del presente Accordo, quali aree di urbanizzazione consolidata";
- l) che l'edificio è assoggettato a vincolo del Ministero Beni Culturali ai sensi dell'art. 5 legge n° 694/75 e art. 5 legge 582/82 con trascrizione del 25/05/1928 al n° 1314/101;
- m) 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.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 Delibera del C.C. n. 61 in data 26 luglio 2011 e divenuto efficace dal 21 marzo 2012;
- n) la proposta di Accordo è coerente con quanto richiamato nelle precedenti alinea e richiedono una puntuale individuazione nel P.I..



### CONSIDERATO

- che gli edifici oggetto del presente Accordo – sono classificati dal Piano degli interventi:
  - con grado di valore 1 – edifici vincolati ai sensi del Dlgs 42/04;
  - parte II, grado di valore 2 - edifici vincolati ai sensi del Dlgs 42/04, parte II;
  - grado di valore 2;
  - area scoperta con grado di valore 1;
- che l'edificio è assoggettato a vincolo del Ministero Beni Culturali ai sensi dell'art. 5 legge n° 694/75 e art. 5 legge 582/82 con trascrizione del 25/05/1928 al n° 1314/101;
- l'Accordo, meglio descritto negli elaborati grafici allegati alla Delibera di CC. di approvazione dello stesso, interessa una superficie complessiva di circa 1.165 mq, dedotta dalle superfici catastali dei mappali coinvolti;
- l'Accordo prevede: il cambio di destinazione d'uso da residenziale/direzionale a commerciale del complesso immobiliare;
- i paramenti urbanistici previsti per l'area sono i seguenti:
  - Superficie commerciale di progetto autorizzabile ai sensi del Pi vigente: 624,42 mq;
  - Superficie commerciale di progetto aggiuntiva, per i piani diversi dal terra e seminterrato, autorizzabili ai sensi del presente Accordo: 762,51 mq;
  - Superficie commerciale di progetto max 1.386,93 mq;
  - Superficie commerciale di vendita massima non superiore ai 2.500 mq;
  - Ampliamento complessivo di superficie rispetto allo stato ante intervento di Su pari a 2,30 mq, di SnR pari a 32 mq sopraelevazione per un volume pari a 45 mc. Tali superfici sono puntualmente individuate negli elaborati allegati facenti parte integrante dell'Accordo approvato;
  - Viene prescritta per il presente ed i futuri interventi, salvo apposita nuova e puntuale variante alle norme del Piano Regolatore Comunale, l'unitarietà dell'attività commerciale all'interno del nucleo storico dell'immobile oggetto di accordo,



classificato dal P.I. con grado 1 e costituito dal corpo di fabbrica intercluso ricompreso tra via Roma e il cortile interno, di proprietà di Immobiliarica S.r.l.

- la dotazione di spazi pubblici con destinazione a parcheggio, di cui all'art. 21 del N.T.O. del P.I., calcolata in 897,07 mq, viene soddisfatta mediante monetizzazione;
- l'Accordo risulta compatibile in quanto le destinazioni delle aree non contrastano con quanto previsto dal P.I. e dal P.A.T. vigenti;
- che nel caso di specie sussiste un "rilevante interesse pubblico", ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, dato che la proposta:
  - l'intervento da un punto di vista sociale ed economico appare rispondere ai bisogni e agli interessi della città di Bassano del Grappa ed in particolare agli obiettivi di sviluppo, miglioramento e potenziamento del centro storico cittadino. La nuova attività potrà avere riflessi positivi anche sulle altre realtà commerciali del centro grazie all'attrattività e all'indotto che sarà in grado di generare una volta avviata. Si evidenzia che realtà simili hanno riscosso buon successo in altre città venete come Treviso e Vicenza;
  - l'intervento consente di mantenere l'integrità dello storico e tutelato complesso edilizio denominato «Palazzo Fasoli» che si affaccia su una delle vie più importanti del centro storico nonché renderlo fruibile agli abitanti del territorio e ai turisti;
  - il maggior valore generato dalla variante riguardante Palazzo Fasoli e le sue pertinenze, in deroga alle norme tecniche operative come sopra determinato, erogato al comune dalla parte privata sottoforma di contributo straordinario che sarà possibile destinare a finalità di pubblico interesse;

**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

Le Parti confermano 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. Le tavole allegate all'accordo presentano una soluzione progettuale di massima, passibile di modifiche e precisazioni in sede di progetto edilizio:

- a) Tav. 1. Estratti P.I. – Relazione tecnico illustrativa – documentazione fotografica
- b) Scheda Tecnica con calcolo della superficie, planimetrie con evidenziato il cambio d'uso, planimetrie con la variazione di superficie e volume, dati catastali.
- c) Progetto preliminare.
- d) Prospetto di calcolo del tornaconto privato e monetizzazione degli standard.

L'Accordo prevede: il cambio di destinazione d'uso da residenziale/direzionale a commerciale del complesso immobiliare con i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie commerciale di progetto autorizzabile ai sensi del Pi vigente: 624,42 mq;
- Superficie commerciale di progetto aggiuntiva, per i piani diversi dal terra e seminterrato, autorizzabili ai sensi del presente Accordo: 762,51 mq;
- Superficie commerciale di progetto max 1.386,93 mq;
- Superficie commerciale di vendita massima non superiore ai 2.500 mq;
- Ampliamento complessivo di superficie rispetto allo stato ante intervento di Su pari a 2,30 mq, di SnR pari a 32 mq sopraelevazione per un volume pari a 45 mc. Tali superfici sono puntualmente individuate negli elaborati allegati facenti parte integrante dell'Accordo approvato;
- la dotazione di spazi pubblici con destinazione a parcheggio, di cui all'art. 21 del N.T.O. del P.I., calcolata in 897,07 mq, salvo più esatta definizione in sede di progetto edilizio, viene soddisfatta mediante monetizzazione;
- gli interventi edilizi ammissibili nel complesso immobiliare oggetto del presente accordo potranno differire rispetto a quanto previsto dalle Nto per gli edifici con categoria di valore 1 (intervento guida «restauro di grado 1» - RS/1) ma comunque con i limiti previsti dall'intervento guida ristrutturazione di grado 1 (RTE/1), previo acquisizione dei necessari atti di assenso, pareri, nulla osta o comunque denominati. In particolare dovrà essere acquisito il nulla osta ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 42/2004 e smi da parte della Soprintendenza per i Beni architettonici e paesaggistici di Verona.
- Viene prescritta per il presente ed i futuri interventi, salvo apposta, nuova e puntuale variante alle norme del Piano Regolatore Comunale, l'unitarietà



dell'attività commerciale all'interno del nucleo storico dell'immobile oggetto di accordo, classificato dal P.I. con grado 1 e costituito dal corpo di fabbrica intercluso ricompreso tra via Roma e il cortile interno di proprietà di Immobiliarca S.r.l.

➤ L'Amministrazione comunale, ritenuto che la proposta formulata da Immobiliarca S.r.l. rivesta rilevante interesse pubblico in quanto:

- l'intervento da un punto di vista sociale ed economico appare rispondere ai bisogni e agli interessi della città di Bassano del Grappa ed in particolare agli obiettivi di sviluppo, miglioramento e potenziamento del centro storico cittadino. La nuova attività potrà avere riflessi positivi anche sulle altre realtà commerciali del centro grazie all'attrattività e all'indotto che sarà in grado di generare una volta avviata. Si evidenzia che realtà simili hanno riscosso buon successo in altre città venete come Treviso e Vicenza;
- l'intervento consente di mantenere l'integrità dello storico e tutelato complesso edilizio denominato «Palazzo Fasoli» che si affaccia su una delle vie più importanti del centro storico nonché renderlo fruibile agli abitanti del territorio e ai turisti;
- il maggior valore generato dalla variante riguardante Palazzo Fasoli e le sue pertinenze, in deroga alle norme tecniche operative come sopra determinato, erogato al comune dalla parte privata sottoforma di contributo straordinario che sarà possibile destinare a finalità di pubblico interesse;

e che essa incida solo sui contenuti discrezionali della pianificazione urbanistica comunale, si impegna, per quanto di sua competenza, a:

- a) recepire la proposta accordo, da sottoporre al Consiglio Comunale per l'approvazione, i contenuti urbanistici della proposta presentata da Immobiliarca S.r.l. come indicati negli elaborati allegati, con il conseguente cambio di destinazione d'uso da residenziale/direzionale a commerciale dell'immobile di cui in premessa, con i modesti aumenti di superficie e volume, concludendo l'iter di variante urbanistica entro aprile 2015;
- b) entro il 15 maggio 2015 a rilasciare tutti i permessi titoli abilitativi necessari all'esecuzione delle opere risultanti dagli elaborati allegati, salvo oggettivi impedimenti non imputabili al comune;
- c) concedere un'autorizzazione commerciale (MSV) per settore merceologico non alimentare su di una superficie di vendita non superiore ai 2.500 mq.

Si prevede il rilascio del certificato di agibilità, salvo oggettivi impedimenti non imputabili al comune, il tutto entro ottobre 2015 e apertura dell'attività commerciale a novembre 2015.



Art. 2

L'Accordo sarà recepito con i provvedimenti di adozione e approvazione della variante al P.I. vigente. L'approvazione della variante urbanistica dovrà intervenire entro il termine riportato al successivo art. 7. Giusto il disposto dell'art. 6 della L.R. 11/2004e smi il presente Accordo di pianificazione costituirà parte integrante del Piano degli Interventi del Comune di Bassano del Grappa.

Art.3

Immobilmarca S.r.l, per conto della ditta Carron cav. Angelo spa, via Bosco 14/1, 31020, San Zenone degli Ezzelini – TV –, si impegna a corrispondere al Comune, prima della stipula del presente Accordo, la somma di Euro 8.710,34 (ottomilasettecentodieci/34) e la somma di Euro 955,99 (novecentocinquantacinque/99), a titolo di rettifica e rideterminazione dell'ammontare del costo di costruzione del Permesso di Costruire n° 24329, come già richiesto dall'Amministrazione, rispettivamente con lettera prot. n. 46673/2014 del 14/07/20147, lettera prot. n. 33806/2014 del 19/05/2014 e successive diffide prot. n. 68499/2014 del 13/10/2014 e prot. n. 68505/2014 del 13/10/2014;

Art.4

Immobilmarca S.r.l. si impegna a corrispondere al Comune la somma complessiva di euro 318.524,50, di cui euro 278.088,60 a titolo di monetizzazione degli standard ai sensi dell'art. 23 delle Norme tecniche di attuazione del Piano degli interventi, salvo più esatta definizione in sede di progetto edilizio, in merito al carico urbanistico in aumento conseguente al cambio d'uso dell'intero complesso (piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto) ed euro 40.435,90 a titolo di quantificazione del tornaconto privato (calcolato con i criteri stabiliti con delibera della giunta comunale n. 243/2012). Il predetto importo dovrà essere corrisposto alle seguenti scadenze:

- il tornaconto privato pari ad € 40.435,90 versato alla stipula del presente Accordo tramite bonifico effettuato in data \_\_\_\_\_ n. di bonifico \_\_\_\_\_ istituto bancario \_\_\_\_\_;
- quota parte dell'importo dovuto per la monetizzazione degli standard pubblici pari a 69.522,15 euro versato alla stipula del presente Accordo tramite bonifico effettuato in data \_\_\_\_\_ n. di bonifico \_\_\_\_\_ istituto bancario \_\_\_\_\_;
- la restante quota parte della monetizzazione degli standard, da definire puntualmente in sede di progetto edilizio, al ritiro del primo P.d.C. inerente il cambio d'uso oggetto del presente Accordo;



Art. 5

Il presente Accordo 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 compravendita delle aree oggetto del presente Accordo.

La parte privata presta al Comune di Bassano del Grappa la più ampia garanzia circa la proprietà e disponibilità dell'immobile di cui in premessa.

Art. 6

Tutte le spese, comprese quelle di progettazione e pubblicità della variante al P.I. 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 sono a carico della Ditta proponente, che dichiara di assumerle. Per quanto attiene le spese di redazione e pubblicità della variante al P.I., calcolate in euro 2.000 sono state già corrisposte dalla parte privata in data \_\_\_\_\_ prima della 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 P.I., 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, fatto salva la sola restituzione della somma versata come previsto dall'art. 6, detratte le spese sostenute da parte del Comune di Bassano del Grappa di cui dovrà essere prodotta apposita contabilità.

Resta pertanto inteso che qualora il Comune di Bassano del Grappa non provveda entro il 30.04.2015 all'approvazione della variante urbanistica oggetto del presente accordo ed al conseguente rilascio del permesso di costruire, sarà unicamente tenuto a restituire ad Immobiliarica S.r.l. esclusivamente le somme già corrisposte ai sensi dell'art. 4 che precede, con esclusione di qualsivoglia maggiorazione o penalità a qualsiasi titolo, salvo eventuali proroghe disposte dalle parti e/o eventuali oggettivi impedimenti non imputabili al comune.

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 Legge 7.8.1990, 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, del presente Accordo.

Immobilmarca S.r.l.  
**IMMOBILMARCA SRL**  
Via Bosco, 14/1  
31020 S. Zenone degli Ezzelini (TV)  
C.F. e P.I. 04074450281

Comune di Bassano del Grappa