



Città di Bassano del Grappa

Medaglia d'oro al Valor Militare

AREA 5^a - URBANISTICA

SERVIZIO URBANISTICA SOSTENIBILE E FUNZIONI PAESAGGISTICHE

sito: www.bassanodelgrappa.gov.it – pec: protocollo.comune.bassanodelgrappa@pecveneto.it

AVVISO AD EVIDENZA PUBBLICA FINALIZZATO ALLA PIANIFICAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI DI “CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO” (ARTT. 5-17-18 L.R.11/2004) - Approvato con Determina Dirigenziale n. 1261 del 07/08/2020 -

Premesso

Che con DCC n. 83 del 28/11/2019 è stata approvata la Variante n.1 al PAT di adeguamento alle disposizioni della LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo, con cui sono state apportate importanti modifiche allo Strumento Urbanistico Generale, quali:

- l'individuazione degli “Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017”;
- l'introduzione dell'art. 10 bis che recepisce il limite massimo di consumo di suolo ammesso da Decreto regionale per il territorio del comune di Bassano del Grappa, pari a 26,03 ettari;
- l'elencazione al comma 1 dell'art. 10 bis degli interventi urbanistico/edilizi esclusi dal rispetto dei limiti quantitativi di suolo consumabile (in particolare si richiama la lett. a) che esclude gli interventi ricadenti all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata);
- l'introduzione al comma 2 dell'art. 10 bis della procedura applicativa per l'assegnazione di suolo consumabile.

Considerato

Che con DCC n. 71 del 31.10.2019 è stato illustrato il Documento del Sindaco contenente gli indirizzi dell'Amministrazione alla pianificazione operativa e le azioni programmate per la variazione ed attualizzazione dei contenuti del Piano degli Interventi, tra cui le seguenti:

- a) Contenimento della dispersione edilizia nelle aree agricole, prediligendo interventi di rigenerazione urbana del tessuto degradato e la ristrutturazione degli edifici esistenti;
- b) Verifica, in sede di “Relazione programmatica”, della possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente al fine di definire le necessità di nuova urbanizzazione, nell'ottica della ripartizione temporale del consumo di suolo e verso la progressiva riduzione, fino all'azzeramento entro il 2050.
- c) Formazione di accordi pubblico-privato per la rigenerazione urbana e la riqualificazione del tessuto insediativo esistente, all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, in attuazione agli obiettivi della LR 14/2017.
- d) Controllo del rispetto dei limiti quantitativi massimi di consumo di suolo previsti dal PAT, attraverso l'istituzione del “Registro del consumo di suolo” per la contabilizzazione delle superfici territoriali assegnate alle nuove urbanizzazioni attraverso le procedure applicative di cui all'art. 10 bis delle NT della Variante n. 1 al PAT;
- e) Ripianificazione delle aree a PUA obbligatorio individuate nell'Abaco dei parametri stereometrici come “previsione decaduta” e quindi aree che allo stato attuale risultano “non pianificate” ai sensi dell'art. 33 della LR 11/2004, nel rispetto dei limiti quantitativi di consumo di suolo ammessi dalla Variante al PAT n. 1 di adeguamento alla LR 14/2017 e delle procedure applicative per il consumo di suolo di cui all'art. 10 bis delle NT del PAT;

- f) Ripianificazione delle aree a PUA obbligatorio di recente decadenza; tra le stesse si annovera la grande area di espansione residenziale cosiddetta "Ca' Cornaro", composta da più ambiti a PUA obbligatorio, nel rispetto dei limiti quantitativi di consumo di suolo ammessi dalla Variante al PAT n. 1 di adeguamento alla LR 14/2017 e delle procedure applicative per il consumo di suolo di cui all'art. 10 bis delle NT del PAT;
- g) Attuazione delle Zone per funzioni pubbliche "in progetto" mediante l'istituto della Compensazione urbanistica (ex art. 37 LR 11/2004), con le modalità previste dall'art. 39 delle NTO del PI.
- h) Individuazione di aree da destinare a "prima casa" di abitazione nelle forme dell'Accordo pubblico/privato, considerato il rilevante interesse pubblico alla permanenza ed all'insediamento di nuclei familiari nel territorio comunale, in funzione delle effettive esigenze della comunità, dei limiti quantitativi di consumo di suolo e della compatibilità con la strumentazione urbanistica sovraordinata ed i valori ambientali.
- i) Potenziamento della rete ambientale ed ecologica negli spazi urbani e nelle aree pubbliche per conseguire un maggior livello di naturalità, nell'ottica del contenimento delle effetti climatici negativi derivanti dall'impermeabilizzazione del suolo;
- j) Variazione delle previsioni del PI in funzione del soddisfacimento di richieste puntuali, in funzione delle effettive esigenze della comunità, dei limiti quantitativi di consumo di suolo e della compatibilità con la strumentazione urbanistica sovraordinata ed i valori ambientali.
- k) Ridefinizione, in alcuni casi specifici, dei contenuti pianificatori su aree soggette ad Accordo destinate alla "prima casa" di abitazione, in funzione delle mutate esigenze familiari e nel rispetto dei limiti quantitativi di consumo di suolo e della compatibilità con la strumentazione urbanistica sovraordinata ed i valori ambientali.

SI AVVISA

che l'Amministrazione Comunale, nell'ottica di un uso razionale ed equilibrato del suolo che risponda alle reali esigenze di sviluppo territoriale espresse dalla collettività, intende con il presente avviso ad evidenza pubblica raccogliere e valutare le manifestazioni di interesse promosse dai proprietari degli immobili, nonché da operatori pubblici e privati interessati, che volessero:

- a) attivare, nelle forme dell'Accordo pubblico-privato ex art. 6 della LR 11/2004, interventi di trasformazione urbanistico/edilizia non comportanti consumo di suolo;**
- b) attivare, nelle forme dell'Accordo pubblico-privato ex art. 6 della LR 11/2004, interventi di trasformazione urbanistico/edilizia comportanti consumo di suolo;**
- c) proposte di Accordo pubblico-privato ex art. 6 della LR 11/2004, per l'individuazione di aree da destinare a "Prima casa di abitazione".**
- d) presentare proposte e contributi al Piano degli Interventi per motivazioni non riconducibili ai precedenti punti;**

tali "manifestazioni di interesse" dovranno risultare idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di miglioramento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica, in coerenza alle "strategie" e disposizioni del PAT vigente, ed in particolare, alle variazioni intervenute con l'approvazione della Variante n. 1 al PAT di adeguamento alla LR 14/2017 sul "contenimento del consumo di suolo".

L'Amministrazione intende quindi mettere a disposizione della cittadinanza le seguenti risorse di suolo consumabile:

- **13 ettari di "consumo di suolo"**, corrispondenti a circa il 50% del quantitativo massimo di suolo consumabile previsto dalla Variante al PAT n. 1 (pari a 26,03 ettari), inclusi **20.000 mq. di Superficie Agricola Utilizzabile (SAU)** corrispondenti a circa il 30% del quantitativo di SAU trasformabile residua del PAT (pari a 64.863 mq,

corrispondente a circa il 60% della SAU massima trasformabile del PAT di 108.840 mq.).

Modalità di Valutazione delle proposte

Le “Manifestazioni di interesse” verranno dapprima valutate in termini di ammissibilità, in ordine a:

- correttezza della domanda presentata;
- completezza della documentazione tecnica prescritta da allegare alla richiesta;
- rispetto della quantità di “consumo di suolo” messo a disposizione con il presente avviso di evidenza pubblica (n.b.: per le verifiche a riguardo del “consumo di suolo” è possibile consultare presso la pagina web relativa al PAT vigente la Tav. 5.4.c “Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017” e le NTA aggiornate con l’art. 10 bis)
- rispetto della quantità di SAU messa a disposizione con il presente avviso di evidenza pubblica (n.b.: per le verifiche a riguardo della SAU è possibile consultare presso la pagina web relativa al PAT vigente la Tavola della “Superficie Agricola Utilizzata” e le NTA con l’articolo 14 punto 6 aggiornato);
- compatibilità con le previsioni del PAT vigente;
- compatibilità con i vincoli di legge presenti sul territorio.

Quelle che risulteranno ammissibili saranno poi valutate sulla base dei seguenti criteri:

1. localizzazione o meno negli “Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017” (vedasi la sopraccitata Tav. 5.4.c del PAT vigente);
2. minore quantità di “Consumo di Suolo” proposto;
3. localizzazione o meno negli ambiti a “PUA Obbligatorio” decaduti o di recente decadenza (vedasi Documento del Sindaco illustrato con DCC n. 71 del 31/10/2019 consultabile nella sopraccitata pagina WEB del Piano Regolatore Comunale);
4. minore quantità di SAU (Superficie Agricola Utilizzabile) proposta in sottrazione;
5. rispetto della dotazione di aree a spazi pubblici prescritte dal PI (art. 21 per Interventi Edilizi Diretti, art. 22 per ambiti soggetti a Piano Urbanistico Attuativo) e modalità di conferimento delle stesse (art. 23 delle NTO);
6. appropriatezza e compatibilità della richiesta in relazione all’assetto viario esistente e di progetto;
7. appropriatezza e compatibilità della richiesta in relazione alla dotazione di sottoservizi/reti tecnologiche esistente e in progetto;
8. presenza di opere/azioni qualificabili di “rilevante interesse pubblico”;
9. presenza di opere/azioni di “mitigazione ambientali” o aree di “compensazione ambientale”;
10. attuazione di Zone per funzioni pubbliche “in progetto” mediante l’istituto della Compensazione urbanistica (ex art. 37 LR 11/2004), come previsto dall’art. 39 delle NTO del PI;
11. benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di miglioramento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica;
12. presenza di esigenze di carattere produttivo volte allo sviluppo ed al miglioramento della competitività dell’azienda, nel caso di insediamenti produttivi;
13. presenza di interventi volti alla riqualificazione delle aree agricole o alla riconversione degli annessi rustici **concessionati da oltre 30 anni** non più funzionali alle esigenze del fondo (da attestare con apposita Relazione Agronomica) anche con ricomposizione di volumi in aree aderenti agli ambiti di urbanizzazione consolidata.
14. presenza di esigenze di carattere familiare volte all’individuazione di aree da destinare a “Prima Casa” di abitazione;

Per la redazione delle “Manifestazioni d’Interesse” si evidenzia che è possibile consultare presso il Sito Comunale la documentazione del Piano Regolatore Comunale, costituita da Piano di Assetto del Territorio - PAT e Piano degli Interventi – PI, presso la pagina WEB:

<http://www.comune.bassano.vi.it/Impresa-SUAP/Urbanistica/Piano-Regolatore-Comunale>

La presentazione di manifestazioni d’interesse non genera l’avvio di un procedimento su istanza di parte poiché hanno la natura di contributo e collaborazione all’attività di pianificazione della Variante al Piano degli interventi in oggetto, quindi non costituiscono titolo per l’automatico inserimento nel P. I. e non impegnano il Comune in tal senso.

Requisiti e impegni in caso di proposta volta all’individuazione di area da destinare a “Prima casa” di abitazione.

Nel caso di richiesta volta all’individuazione di aree da destinare a “Prima casa” di abitazione, si evidenzia che i soggetti abilitati alla formulazione di questa tipologia di “manifestazione di interesse” sono solo i privati cittadini persone fisiche in possesso dei seguenti requisiti che si impegnano all’assunzione delle obbligazioni che seguono:

- a) Soggetti che non abbiano già beneficiato dall’approvazione di Varianti urbanistiche nel Comune di Bassano del Grappa finalizzate all’acquisizione della prima casa di residenza per sé e per i propri figli maggiorenni; o, in subordine, avendo già beneficiato dell’approvazione di una Variante siffatta, non abbiano ottenuto la capacità edificatoria sufficiente a soddisfare le esigenze familiari e non abbiano ceduto la capacità edificatoria ottenuta;
- b) non abbiano ceduto a terzi proprietà abitative nel Comune di Bassano del Grappa successivamente al 1/1/2018;
- c) siano alternativamente:
 - residenti in Comune di Bassano del Grappa e dispongano della proprietà del terreno in data antecedente al 01.01.2020;
 - non residenti nel Comune di Bassano del Grappa, dispongano da data antecedente al 1/1/2018 della proprietà del terreno di cui chiedono la trasformazione e si obbligino a stabilire la residenza in Comune di Bassano del Grappa entro 2 mesi dalla data di agibilità dell’edificio realizzato;
- d) si impegnino ad ultimare l’intervento edilizio nell’arco di 10 anni dall’approvazione della Variante al P.I.;
- e) l’ambito territoriale nel quale si inserisce la richiesta di trasformazione urbanistica deve avere carattere di contiguità con edifici residenziali esistenti o con nuclei residenziali esistenti o con ambiti edificabili di completamento o assimilabili, compatibilmente con la sostenibilità urbanistica e ambientale dell’intervento ed essere già dotato di tutte le infrastrutture di servizio pubblico (acquedotto, energia elettrica, gas, fognature, etc) o in alternativa il richiedente si impegna a dotarlo delle necessarie infrastrutture senza scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione.
- f) l’area d’interesse deve essere direttamente e adeguatamente accessibile da via pubblica o, in alternativa, attraverso strada carraia di altra proprietà privata sulla quale si gode del diritto di passaggio incondizionato, attestato con atto notarile registrato e trascritto.
- g) ogni onere per l’allacciamento dell’immobile da realizzare con i benefici della presente Variante a fini “Prima Casa” ai pubblici servizi resta interamente a carico del richiedente.
- h) ai sensi e con gli obiettivi del presente avviso pubblico sulle aree da destinare a “prima casa di abitazione”, dovrà essere stipulato con il Comune apposito convenzione (registrata e trascritta) per l’attuazione dell’intervento edilizio ed apposizione del vincolo di inalienabilità, di durata pari a 10 anni dalla data di ottenimento del certificato di agibilità dell’abitazione,
- i) Il titolare dell’immobile assoggettato agli interventi edilizi non potrà trasferire la proprietà o parte di essa a soggetti terzi non appartenenti al nucleo familiare o con grado di parentela diverso dal I° e II° (come definito dagli art. 74 e successivi del Codice Civile) senza il consenso scritto del Comune di Bassano del Grappa e previa corresponsione del 50% del

plusvalore del terreno, derivante dalla valorizzazione dell'immobile e conseguente al cambio di destinazione urbanistica, mediante stima del Comune, basata su valore medio di mercato;

- j) La convenzione tra l'Amministrazione Pubblica e il richiedente dovrà essere stipulata prima dell'approvazione della Variante, anche per i casi in cui venga concesso l'aumento di indice di zona. In tal caso, la convenzione dovrà interessare solo ed esclusivamente i benefici eccedenti i diritti già acquisiti.
- k) Gli interventi edilizi sulle aree individuate per "prima casa" di abitazione sono soggetti, in base a quanto previsto dall'art.21 del Piano degli Interventi, alla dotazione delle aree per servizi ed attrezzature.
- l) Per ogni richiesta presentata è ammessa una superficie fondiaria massima (Sf) di 1000 mq con un massimo di 3 unità immobiliari. Ciascuna unità abitativa non potrà superare la superficie utile (Su) massima di 150 mq. E' altresì consentito l'aumento dell'indice di utilizzazione fondiario (Uf) per le zone territoriali omogenee di tipo "R" come definite dal Piano degli Interventi.

L'individuazione di aree da destinare a "prima casa" avanzate dai soggetti sopra descritti sarà prioritariamente finalizzate a soddisfare il fabbisogno abitativo di:

- giovani coppie;
- nuclei familiari monoparentali o monoreddito.

Modalità di Calcolo del Contributo perequativo

Le "Manifestazioni d'interesse" dovranno essere corredate da elaborato specifico di calcolo del Contributo Perequativo (definito nella strumentazione urbanistica comunale "corrispettivo d'interesse pubblico"), secondo le Linee Guida approvate con DCC n. 55 del 22/07/2010. Tale contributo sarà determinato (e pagato) in ragione della tipologia di richiesta/proposta di Accordo, come di seguito illustrato:

- per richieste riguardanti zone a "PUA obbligatorio" decadute, finalizzate alla riconferma delle previsioni in termini di: destinazioni, parametri urbanistico/edilizi e modalità d'intervento (mediante PUA); il contributo perequativo dovrà essere corrisposto su base annua, il primo pagamento avverrà all'atto di sottoscrizione dell'Accordo pubblico-privato ed i seguenti entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla sottoscrizione dell'Accordo; esso sarà dovuto fino all'anno antecedente a quello di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo che riguarderà l'ambito dell'Accordo. L'importo del contributo perequativo su base annua è pari all'1% del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Non è ammesso il frazionamento dell'importo in più versamenti. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni urbanistiche oggetto dell'Accordo, in analogia con quanto previsto dall'art. 18 comma 7 bis della LR 11/2004.
- per richieste di portata minore (aree singole, ampliamenti di ambiti contenuti, ecc...) con superficie utile interessata inferiore a 1000 mq. e non soggetti a strumento attuativo, il contributo perequativo dovrà essere determinato utilizzando la modalità di calcolo n. 2 "Matrice di Conversione Territoriale con Base A" di cui all'Allegato A alla DGC n. 243 del 2/10/2012, consultabile presso la seguente pagina WEB:

<http://www.comune.bassano.vi.it/Impresa-SUAP/Urbanistica/Piano-Regolatore-Comunale/CALCOLO-CONTRIBUTO-PEREQUATIVO>

- per tutte le altre tipologie di richieste, il contributo perequativo dovrà essere determinato utilizzando la più appropriata tra le modalità di calcolo n. 1, 3 e 4 individuate nell'Allegato A alla DGC n. 243 del 2/10/2012.
- qualora la proposta risulti, ad insindacabile giudizio del Comune, di particolare complessità in ordine alla valutazione del contributo, ci si avvarrà dell'Agenzia delle Entrate per la valutazione del calcolo del contributo perequativo, con spese a carico del proponente, in coerenza agli indirizzi della DGC 17 del 04/02/2014

- le richieste destinate all'individuazione di aree per la "prima casa di abitazione" sono esentate dalla corresponsione del contributo perequativo in considerazione del rilevante interesse pubblico alla permanenza ed all'insediamento di nuclei famigliari nel territorio comunale;

Le richieste valutate positivamente dall'Amministrazione comunale saranno poi oggetto di successivo sviluppo progettuale ed approfondimento tecnico per la loro approvazione e, che nei casi previsti dal presente Avviso, potranno dare luogo alla formazione di Accordi pubblico-privato.

Modalità di presentazione della manifestazione di interesse

Le manifestazioni d'interesse dovranno essere presentate **utilizzato esclusivamente il "modulo per la manifestazione di interesse"** pubblicato unitamente al presente avviso e disponibile anche presso la seguente pagina WEB:

[http://www.comune.bassano.vi.it/Impresa-SUAP/Urbanistica/Piano-Regolatore-Comunale/Avviso-ad-evidenza-pubblica-Variante-al-PI-"Contenimento-Consumo-Suolo"](http://www.comune.bassano.vi.it/Impresa-SUAP/Urbanistica/Piano-Regolatore-Comunale/Avviso-ad-evidenza-pubblica-Variante-al-PI-)

In caso di comproprietà, la manifestazione dovrà essere sottoscritta da tutti i comproprietari.

Verranno prese in considerazione le manifestazioni che verranno presentate entro e non oltre la data del **07/12/2020** (120 giorni da pubblicazione).

Tali manifestazioni, corredate dalla documentazione prescritta, dovranno pervenire a solo a mezzo PEC al seguente indirizzo di Posta Elettronica Certificata del Comune di Bassano del Grappa:

protocollo.comune.bassanodelgrappa@pecveneto.it

Tutte le manifestazioni che saranno presentate successivamente alla data del **07/12/2020**, non saranno valutate con la presente variante.

Per ulteriori informazioni ed appuntamento contattare il Servizio Urbanistica Sostenibile dell'Area Urbanistica, presso Piazza Castello degli Ezzelini n.11, ai seguenti contatti telefonici: tel. 0424/519638 (Ing. Mario Mores) – 0424/510671 (geom. Lara Fiorese) – tel. 0424/519663 (Dott.ssa Marika Bonato) - 0424/519673 (Dott. Massimo Milani).

Decadenza delle previsioni comportanti consumo di suolo e Penalità

Nel caso si pervenga ad Accordi Pubblico –Privato comportanti consumo di suolo a seguito delle "manifestazioni di interesse" attivate con la procedura in oggetto, tali Accordi dovranno prevedere le modalità ed i tempi di attuazione delle loro previsioni una volta recepite nel P.I., con la realizzazione delle eventuali opere di uso pubblico, le cessioni e le penali da applicare in caso di inerzia o inadempimento con decadenza delle stesse previsioni.



Per il Dirigente dell'Area Urbanistica
Il Funzionario Delegato
Dott. Massimo Milani
**firmato digitalmente*

* Documento firmato digitalmente. Firma autografa sostituita a mezzo stampa, ai sensi dell'art. 3, comma 2, D.Lgs. n. 39/93. Il documento informatico è stato predisposto e conservato presso il Comune di Bassano del Grappa in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del D.Lgs. 82/05.