



## COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO:** Recepimento dell'Atto di Accordo pubblico-privato denominato "Piazza Zaine" ex art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i., Ditta Bizzotto Cesare. Adozione della Variante al P.I. ai sensi dell'art.18 della L.R. n.11/2004 e s.m.i.

L'anno 2013 il giorno VENTISEI del mese di MARZO 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:

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

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

Presenti n. 29 Assenti n. 2

Assistono altresì i Sigg. ri Assessori:

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

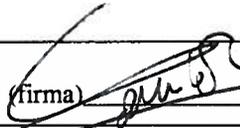
	P	A
5. Breda Lorenza	P	
6. Fabris Alessandro	P	
7. Toniolo Annalisa	P	
8. Zonta Andrea	P	

Assume la presidenza il Consigliere 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) 

data 19 MAR. 2013

#### SERVIZIO ECONOMICO FINANZIARIO

Parere favorevole per la regolarità contabile a' sensi dell'art. 49 D.Lgs.vo n. 267/2000.

(firma) \_\_\_\_\_

data \_\_\_\_\_

#### SEGRETARIO GENERALE

Parere favorevole per la legittimità a' sensi art. 35 - 7° comma Statuto Comunale.

(firma) 

data 19 MAR. 2013

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

Nominati scrutatori i Signori: Busnelli M.C. - Bertoncello P. - Poletto R.

Si passa a trattare l'oggetto di cui sopra.

## **Premesso che:**

- 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 deliberazione di Consiglio comunale n. 44 in data 21/04/2009, come modificata dalla deliberazione 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.
- Il Sig. Bizzotto Cesare ha presentato la proposta di Atto di Accordo Pubblico/Privato "*Piazza Zaine in Centro storico*" per cambio d'uso, ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 Aprile 2004, n. 11, acquisita al prot. n. 16892/11 del 31/03/2011, ed integrata in data 26/07/2012 prot. 44536/12 e in data 23/01/2013 prot. n. 4669/13, con la quale chiede il cambio di destinazione da residenziale a direzionale in tutti i piani con possibilità per il piano primo di assumere la destinazione commerciale, se funzionalmente accorpato ad attività ed

esercizi presenti al piano terra, col mantenimento della destinazione commerciale esistente al piano terra.

- La proposta di Accordo pubblico/privato è costituita dall'Atto di Accordo Pubblico/privato denominato "*Piazza Zaine in Centro Storico*" ai sensi dell'art. 6 della L. R. 23 Aprile 2004, n. 11, fra il Comune di Bassano del Grappa e la ditta Bizzotto Cesare, e dai seguenti elaborati scritto - grafici:

- Allegato n. 1 - Titolarità oggetto immobiliare (prot. 16892/11 del 31/03/2011)
- Allegato n. 2 - Riferimenti strumenti urbanistici - Relazione tecnica - illustrativa (prot. 16892/11 del 31/03/2011)
- Allegato n. 3 - Rilievo stratigrafico - costruttivo e documentazione fotografica (prot. 16892/11 del 31/03/2011)
- Allegato n. 4 - Fattibilità, analisi congruità (prot. 16892/11 del 31/03/2011)
- Allegato n. 5 - Scheda tecnica (prot. 04669/13 del 23/01/2013)
- Allegato n. 7 - Valutazione di incidenza ambientale - Valutazione di compatibilità idraulica (prot. 16892/11 del 31/03/2011)
- Allegato n. 8 - Scheda tornaconto (prot. 44536/12 del 26/07/2012)
- Allegato n. 9 - Scheda conto economico del 26/07/2012 (prot. 44536/12 del 26/07/2012)
- Elaborati grafici di ipotesi di progetto non vincolante (prot. 16892/11 del 31/03/2011)

(Tavole Esistente, Progetto, Comparativa):

- TAV. n. 1.1 : Esistente - Inquadramento territoriale urbanistico, Estratto di mappa,  
P.R.G. planimetria
  - TAV. n. 1.2 : Esistente - Destinazione d'uso edificio - Piante e sezioni
  - TAV. n. 1.3 : Esistente - Quotatura - Piante e sezioni
  - TAV. n. 1.4 : Esistente - Viste eterne - Prospetti
  - TAV. n. 2.1 : Progetto - Destinazione d'uso edificio - Piante e sezioni
  - TAV. n. 2.2 : Progetto - Quotatura - Piante e sezioni
  - TAV. n. 2.3 : Progetto - Viste eterne - Prospetti
  - TAV. n. 2.4 : Progetto - Criteri di intervento per l'adattabilità L. 13/89 - Piante
  - TAV. n. 3.1: Comparativa - Elementi verticali ed orizzontali interni - Piante e sezioni
  - TAV. n. 3.2: Comparativa - Viste esterne - Prospetti
- In fase di approvazione della proposta di Atto di Accordo di cui sopra, sono stati acquisiti i seguenti pareri:
    - "Verifica calcolo tornaconto del privato e stima del rilevante interesse pubblico", redatta dal Dirigente dell'Area Urbanistica in data 10/10/2012, con la quale è stata valutata la perizia presentata dal privato in conformità ai criteri richiamati nelle deliberazioni di Giunta comunale n. 349 del 13 dicembre 2011 nonché alle modalità di calcolo n.2 di cui all'allegato sub A) alla Delibera di G.C. n. 243 del 02.10.2012;
    - relazione di istruttoria tecnica datata 13/12/2012 ed Integrazione alla stessa del

23/01/2013, redatte dall'Area Urbanistica, ai sensi 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;

- parere favorevole con prescrizioni della Commissione Edilizia n. 3/33 del 24/01/2013;
- verbali della III<sup>a</sup> Commissione consiliare permanente "Urbanistica ed arredo urbano" n. 7 in data 07/02/2012, n. 28 del 11/10/2012 e n. 2 del 24/01/2013.
- Ai sensi del punto 2.6 delle linee guida di cui alle deliberazioni di Consiglio comunale n. 44 in data 21/04/2009 e n. 55 in data 22/07/2010, di cui sopra, la Giunta comunale con propria deliberazione n. 27 in data 29/01/2013, 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.
- Il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 9 in data 31/01/2013, ha confermato la valutazione di rilevante interesse pubblico ed ha approvato lo schema di Atto di Accordo Pubblico/Privato denominato "*Piazza Zaine in Centro Storico*" ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23 Aprile 2004, n. 11, con il seguente Emendamento: "*Il proprietario si obbliga per sè, successori ed aventi causa, per almeno 25 anni, a non destinare le porzioni immobiliari di cui al presente accordo a "Case da gioco" e ad altre attività similari e comunque a non utilizzare gli apparecchi di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 110 del Regio Decreto del 18 giugno 1931 n. 773 e successive modifiche e integrazioni. Il proprietario si impegna inoltre ad inserire tale obbligo nei successivi atti di alienazione.*"
- Con atto n. 9.035 di Rep. del Segretario Generale del Comune di Bassano del Grappa in data 15/03/2013 è stato stipulato l'Atto di Accordo Pubblico/Privato denominato "*Piazza Zaine in Centro Storico*" ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23 Aprile 2004, n. 11 fra il Comune di Bassano del Grappa e la ditta Bizzotto Cesare;

**Considerato** che all'art. 2 della suddetto Atto d'Accordo è stabilito che il Comune dovrà provvedere alla progettazione ed approvazione di una apposita variante urbanistica al P.I., finalizzata al recepimento ed alla conferma nel medesimo strumento di pianificazione dell'Accordo con i propri elaborati scritto-grafici.

**Considerato** altresì che la presente variante al P.I. non comporta alcun impegno di spesa per l'Amministrazione, dal momento che tutte le spese per la redazione e pubblicazione della stessa sono a carico della ditta proponente, che ha già provveduto a versarle, come da art. 7 dell'Atto di Accordo, stipulato in data 15/03/2013 al n. 9.035 di Rep. del Segretario Generale del Comune di Bassano del Grappa, e quindi non risultano, allo stato attuale, riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria del Comune programmata.

**Considerato** infine che la ditta Bizzotto Cesare soddisfa un "rilevante interesse pubblico", ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, che si concretizza nella possibilità di insediamento di una nuova attività direzionale a favore della rivitalizzazione del Centro storico e della corresponsione del tornaconto economico finalizzato ad investimenti per opere pubbliche a favore della collettività in conformità al programma triennale delle opere pubbliche, per € 15.878,70.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Visto** il Piano Regolatore Comunale costituito da:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. 11/2004, dalla Giunta Regionale del Veneto con propria deliberazione n. 4141 in data 18/12/2007 e pubblicato nel BUR n. 7 in data 22/01/2008;
- P.I. approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 01/03/2012;

**Considerato** che ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 il presente Accordo:

- costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle stesse forme di pubblicità e partecipazione;
- è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;

**Visti** gli artt. 6 e 18 della L.R. 23/04/2004, n. 11 e l'articolo 11 della L. 07/08/1990, n. 241;

**Visti** gli artt. 42 e 107 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

**Visti** gli artt. 13, 35 e 39 dello Statuto Comunale;

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

**Uditi** gli interventi dei Consiglieri:

#### **CONSIGLIERE POLETTI RICCARDO - UN'ALTRA BASSANO**

Intervengo solo ora in riferimento al punto in votazione adesso, ma anche al precedente e al n. 13 e n. 14, perché sono tutti e quattro accomunati dal loro contesto, che è appunto quello del centro storico. Anche noi abbiamo confermato la votazione rispetto all'Art. 6 in Piazza Garibaldi, eravamo favorevoli la volta scorsa e siamo favorevoli ovviamente anche oggi, perché si tratta di un solo piano, della possibilità di fare un negozio su due piani, cosa già presente in centro storico; mentre voteremo contro questa proposta di piazzetta Zaine per lo stesso motivo, perché la variazione di destinazione urbanistica non si limita al secondo piano, ma li prende tutti quanti, trasformando una residenza che vedeva soltanto al piano terra attività di tipo commerciale e di ristorazione, in una palazzina ad uffici, in sostanza. Il discorso che farò brevemente riguarda anche il n. 13 e il n. 14, che pure insistono in centro storico. Già l'altra volta noi, non da soli per la verità, avevamo caldamente invitato l'Amministrazione a cercare il più possibile un disegno unitario per questo punto molto delicato del territorio cittadino, che è appunto il centro. Sappiamo benissimo che non è affatto facile, tutt'altro, riuscire a trovare le strade, le modalità e gli strumenti per mantenere alcune residenze in centro storico. E' però fondamentale riuscirci perché altrimenti il destino del centro storico è quello di morire un po' alla volta. Non c'è quartiere anche centrale che non possa vedere un numero sufficiente ed adeguato di persone che ci abitano e che vi vivono tutto il giorno, non soltanto fino ad orari chiusura ufficio o fino ad orario chiusura negozio.

Anche sulle altre due proposte noi ci asterremo proprio per indicare questa mancanza di disegno, di cornice generale, che dovrebbe riuscire a trovare le modalità di fare delle scelte precise; per cui si potrà fare una scelta per una certa via o per un asse del centro storico, un'altra scelta per un altro asse, per un'altra via, ma una scelta deve essere fatta. Crediamo sia poco produttivo affrontare le proposte di modifica vuoi Art. 6 o altre modalità, altri strumenti urbanistici, in maniera occasionale, un po' a spot: oggi mi capita questo, vediamo un po', decido così perché, domani mi capiterà l'altro e decido così perché lì ci sono altre cose.

**Con voti** favorevoli n. 22, contrari n. 2 (Facchinello, Poletto), espressi dai n. 24

consiglieri votanti con l'ausilio del sistema elettronico di cui all'art. 71 del vigente regolamento del Consiglio Comunale, su n. 29 consiglieri presenti essendosi astenuti n. 5 consiglieri (Facchin, Lazzarotto, Marin, Monegato, Zen)

### **DELIBERA**

- 1) di **recepire** la proposta di Atto di Accordo Pubblico/Privato denominato "*Piazza Zaine in Centro Storico*" ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23 Aprile 2004, n. 11, fra il Comune di Bassano del Grappa e la ditta Bizzotto Cesare, stipulato in data 15/03/2013 al n. 9.035 di Rep. del Segretario Generale del Comune di Bassano del Grappa, e composto dai seguenti elaborati scritto - grafici:
- Allegato n. 1 - Titolarità oggetto immobiliare (prot. 16892/11 del 31/03/2011)
  - Allegato n. 2 - Riferimenti strumenti urbanistici - Relazione tecnica illustrativa (prot. 16892/11 del 31/03/2011)
  - Allegato n. 3 - Rilievo stratigrafico costruttivo e documentazione fotografica (prot. 16892/11 del 31/03/2011)
  - Allegato n. 4 - Fattibilità analisi congruità (prot. 16892/11 del 31/03/2011)
  - Allegato n. 5 - Scheda tecnica (prot. 04669/13 del 23/01/2013)
  - Allegato n. 7 - Valutazione di incidenza ambientale - Valutazione di compatibilità idraulica (prot. 16892/11 del 31/03/2011)
  - Allegato n. 8 - Scheda tornaconto proposta dal privato (prot. 44536/12 del 26/07/2012)
  - Allegato n. 9 - Scheda conto economico (prot. 44536/12 del 26/07/2012)
  - Elaborati grafici di ipotesi di progetto non vincolante (prot. 16892/11 del 31/03/2011)  
(Tavole Esistente, Progetto, Comparativa):
    - TAV. n. 1.1 : Esistente - Inquadramento territoriale urbanistico, Estratto di mappa, P.R.G. planimetria
    - TAV. n. 1.2 : Esistente - Destinazione d'uso edificio - Piante e sezioni
    - TAV. n. 1.3 : Esistente - Quotatura - Piante e sezioni
    - TAV. n. 1.4 : Esistente - Viste eterne - Prospetti
    - TAV. n. 2.1 : Progetto - Destinazione d'uso edificio - Piante e sezioni
    - TAV. n. 2.2 : Progetto - Quotatura - Piante e sezioni
    - TAV. n. 2.3 : Progetto - Viste eterne - Prospetti
    - TAV. n. 2.4 : Progetto - Criteri di intervento per l'adattabilità L. 13/89 - Piante
    - TAV. n. 3.1: Comparativa - Elementi verticali ed orizzontali interni - Piante e sezioni
    - TAV. n. 3.2: Comparativa - Viste esterne - Prospetti
- 2) di **adottare** la conseguente Variante al P.I., ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004, costituita dal seguente elaborato:
- <*Fascicolo unico degli elaborati di variante relativa all'accordo pubblico/privato n. 7 denominato: "Piazza Zaine" in Centro Storico (cambio d'uso), ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004*>;

- 3) di **dare atto** che:
- il suddetto Accordo costituisce parte integrante della Variante al P.I. cui accede ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nella variante approvata;
  - l'approvazione della presente Variante al P.I. è subordinata alla acquisizione del parere favorevole del Genio Civile in merito alla Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI);
- 4) di **dare atto** che la presente variante al P.I. non comporta alcun impegno di spesa per l'Amministrazione, dal momento che tutte le spese per la redazione e pubblicazione della stessa sono a carico della ditta proponente, che ha già provveduto a versarle, come da art. 7 dell'Atto di Accordo, stipulato in data 15/03/2013 al n. 9.035 di Rep. del Segretario Generale del Comune di Bassano del Grappa, e quindi non risultano, allo stato attuale, riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria del Comune programmata;
- 5) di **demandare** al Dirigente dell'Area Urbanistica ogni altro atto o provvedimento previsto dalla Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 ed in particolare:
- di depositare la Variante al P.I. a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune;
  - di pubblicizzare detto deposito a mezzo di avviso nell'Albo Pretorio del Comune e affissione di manifesti in Città;
- 6) di **dare atto** che decorsi trenta giorni dal deposito della Variante al P.I. chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni, così come previsto dal punto 3 dell'art. 18 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni.

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

Carlo Bazzani

IL SEGRETARIO GENERALE

Andrea

---

*Copia su supporto informatico, costituita da un esemplare e da numero \_//\_ allegati per complessive numero \_8\_ facciate, conforme all'originale di documento formato dal Comune di Bassano del Grappa su supporto analogico, ai sensi dell'articolo 23 - ter del Decreto legislativo n. 82/2005.*

*Bassano del Grappa, 12 aprile 2013*

*Firmato digitalmente dall'incaricato  
Federica Peron*