

**OGGETTO: Proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. relativa al recupero di "Palazzo Fasoli" – Ditta: Immobiliarca s.r.l. – Approvazione**

**Il Relatore, Assessore Arch. Linda Munari, espone quanto segue:**

I centri storici, a fronte di una apparente inerzia fisica, vivono e subiscono dinamiche di continua trasformazione non sempre prevedibili e governabili con i tradizionali strumenti normativi di programmazione o pianificazione.

La modernizzazione del sistema distributivo italiano, avvenuta nel corso dell'ultimo decennio, pone oggi con ancor più forza che nel passato il problema del centro storico e del ruolo che può giocare il settore commerciale, così come le altre attività economiche, nel processo di valorizzazione della città nel suo insieme.

Negli ultimi anni le città, e tra queste Bassano del Grappa, hanno particolarmente sofferto della forte influenza esercitata dalle grandi strutture di vendita (parchi e centri commerciali) localizzate in aree extraurbane, che hanno sottratto un notevole flusso di visitatori ed utenti contribuendo così ad un progressivo fenomeno di abbandono dei nuclei storici, ora amplificato anche dalla crisi economica.

La Commissione Europea ha riconosciuto, con Europa 2020, che le strategie per l'uscita dalla crisi sono quelle di una politica tutta orientata alla crescita: intelligente, sostenibile e inclusiva.

Questa Amministrazione comunale si è fatta carico di portare avanti il percorso partecipativo iniziato con l'accordo di collaborazione tra il Comune di Bassano del Grappa e Confcommercio Imprese per l'Italia, stipulato il 6 giugno 2013 (Delibera di Giunta Comunale n. 68 del 12 marzo 2013), condividendone finalità e metodo. Il percorso è iniziato assieme a categorie del commercio e residenti, per la redazione di uno studio progettuale finalizzato a definire le possibilità di intervento sui temi della qualificazione urbana e della rivitalizzazione economica del centro storico di Bassano del Grappa, con gli obiettivi di valorizzarne il ruolo di centralità urbana e, tra gli altri, di riconoscerne la caratterizzazione di centro commerciale naturale, definendo le possibili azioni per la sua valorizzazione e sviluppando programmi congiunti che permettano la razionalizzazione dell'utilizzo delle risorse sia pubbliche che private.

Nella stessa direzione va la Legge regionale del Veneto 28 dicembre 2012, n. 50, recante "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del Veneto", redatta in conformità ai principi contenuti nella direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 12 dicembre 2006 relativa ai servizi nel mercato interno e al decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59, di attuazione della medesima direttiva.

La Legge regionale, all'art. 2, statuisce il perseguimento della finalità della promozione di una "crescita intelligente, sostenibile ed inclusiva del sistema commerciale", e della rigenerazione dell'economia e del tessuto sociale e culturale urbano, "favorendo la riqualificazione dei centri storici e urbani attraverso lo sviluppo delle attività commerciali", e incentivando "la localizzazione degli interventi commerciali all'interno" dei medesimi centri (art. 3). Il regolamento attuativo della LR 50/2012 recupera e declina il concetto, normando la localizzazione delle strutture di vendita medie e grandi secondo il criterio del cosiddetto "approccio sequenziale", ovverosia favorendone l'insediamento all'interno del centro, e creando condizioni sfavorevoli man mano che la localizzazione si allontana dalla cintura urbana.

Il Comune di Bassano del Grappa, con delibera di Giunta comunale n. 217 in data 9.09.2014 ha dichiarato aperta la procedura di cui all'art. 2, comma 6, del Regolamento, per la segnalazione di aree dismesse o degradate all'interno del centro urbano, nelle quali localizzare di preferenza le strutture di vendita medie e grandi con superficie di vendita superiore a 1500 mq, dando quindi con

tale atto avvio ufficiale al recepimento, all'interno della strumentazione urbanistica vigente, di quanto previsto dalla normativa regionale.

Successivamente, con delibera di giunta n. 285 del 25/11/2014, l'Amministrazione comunale ha deciso la partecipazione al progetto pilota regionale per l'individuazione dei distretti del commercio, ai sensi dell'art. 8 della LR 50/2012.

L'Amministrazione ha individuato come polarità commerciale principale quella corrispondente al centro storico, luogo delle relazioni e delle attività, evidenziando come obiettivi primari la rivitalizzazione del centro e la riqualificazione delle attività commerciali, da attuarsi, tra le altre cose, attraverso la creazione di un flusso commerciale continuo all'interno del centro storico. La strategia è quella della diversificazione dell'offerta commerciale, favorendo la presenza delle varie forme organizzative della distribuzione. In questo senso, sono molti gli esempi positivi sul territorio nazionale. L'individuazione di un "manager di distretto", che operi da ponte tra la pubblica amministrazione e l'iniziativa economica imprenditoriale, evidenzia come lo sviluppo del commercio oggi, nell'ambito di uno scenario in continuo e rapido mutamento, non possa essere gestito attraverso una pianificazione rigida, ma debba fare riferimento a una governance guidata dal concetto di crescita intelligente, sostenibile, inclusiva.

Si persegue, quindi, l'obiettivo della rivitalizzazione del centro storico attraverso la differenziazione delle funzioni e delle destinazioni d'uso, con particolare riferimento alle destinazioni commerciali, a residenza, a servizi, nell'ottica di un'equa e armonica distribuzione di tali destinazioni in funzione dei bisogni di vita della popolazione e dello sviluppo delle attività commerciali e di somministrazione, con la necessità di garantire nel contempo un assetto equilibrato dal punto di vista urbanistico, ambientale, paesaggistico, infrastrutturale, di sicurezza e, in generale, di vivibilità sociale.

Nel caso specifico, il notevole interesse pubblico dell'intervento è stato individuato, tra le altre cose, nel perseguimento dell'obiettivo della rivitalizzazione del centro storico attraverso la differenziazione delle funzioni e delle destinazioni d'uso, stante il fatto che l'individuazione di una superficie commerciale corrispondente a una media struttura di vendita, allo stato attuale dei fatti, si considera aderente a tale obiettivo.

L'attività della media superficie di vendita inserita nel contesto di pregio di un palazzo storico, con vincolo monumentale, costituisce per l'Amministrazione un segnale di investimento qualificante per una via a storica vocazione commerciale.

Il palazzo, oggi sfitto, ha l'opportunità di riattivarsi con apertura pubblica, attraverso un'operazione di restauro che permette di mantenerne intatta l'unitarietà formale.

#### **Premesso quanto sopra si precisa 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 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 2011 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 L.R. 11/2004, è stato introdotto un nuovo criterio di calcolo del "tornaconto privato" basato sulla modalità indicata dall'Agenzia del territorio.
- La ditta Immobilmarca s.r.l. ha presentato una proposta di accordo pubblico-privato, acquisita al prot. n. 2014/75997 del 10.11.2014, ad oggetto proposta di Accordo Pubblico – Privato, sito in via Roma denominata «Palazzo Fasoli»;
- 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. 278 in data 18/11/2014, 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.

- Posto all'ordine del giorno del Consiglio Comunale nella seduta del 27.11.2014, con Deliberazione n. 97, la trattazione dell'argomento in questione, all'unanimità, è stato rinviato a successiva seduta, al fine di consentire all'Amministrazione una più approfondita analisi della proposta di Accordo ed eventuali precisazioni/integrazioni dell'Atto di Accordo medesimo.
- L'argomento è stato quindi nuovamente posto all'esame della Commissione Consiliare Permanente "Urbanistica ed Arredo Urbano" nelle sedute del 04.12.2014, del 11.12.2014, e della "Commissione Consiliare per le risorse umane e finanziarie, bilancio, attività economiche, lavoro e per le partecipazioni comunali" del 10/12/2014.
- L'Atto di Accordo, a seguito della sospensione sopra citata, in data 16.12.2014 prot. 85082/2014 è stato integrato e perfezionato con alcune precisazioni principalmente per quanto riguarda le tempistiche previste per l'attuazione dello stesso, nonché per le modalità di intervento/utilizzo del fabbricato al fine di salvaguardare l'unitarietà anche della gestione dell'attività commerciale che si andrà ad insediare.
- La Giunta comunale con propria **delibera n. in data 16/11/2014**, viste le integrazioni presentate, ha nuovamente 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.
- La proposta di Accordo Pubblico – Privato, sito in via Roma denominata «Palazzo Fasoli» è composta dai seguenti elaborati e pareri:
  - Tav. 1. Estratti P.I. – Relazione tecnico illustrativa – documentazione fotografica prot n. 75997 del 10.11.2014;
  - Scheda Tecnica con calcolo della superficie, planimetrie con evidenziato il cambio d'uso, planimetrie con la variazione di superficie e volume, dati catastali prot n. 75997 del 10.11.2014;
  - Progetto preliminare prot n. 75997 del 10.11.2014;
  - Prospetto di calcolo del tornaconto privato e monetizzazione degli standard prot n. 75997 del 10.11.2014;
- 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” nella seduta 20.11.2014;

**Tutto ciò premesso,**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Premesso che:**

- a. la ditta proponente sopra citata è proprietaria esclusiva dell'unità immobiliare attualmente a destinazione parte residenziale e parte direzionale situata nel comune censuario di Bassano del Grappa, individuato con il mappale 451 sub 11, 12, 15, 16, 18, 19 e mappale 449 sub 6 del foglio n. 3 N.C.E.U..
- b. l'immobile è classificato in parte come categoria di valore 1, in parte come categoria di valore 2 dal vigente Piano degli Interventi all'interno del «Centro storico di pregio», ed è normato dagli Artt. 25 e 26 e dal Titolo V delle Norme Tecniche Operative di Piano.
- c. la ditta proprietaria dell'immobile, recentemente ha ricevuto una proposta da una nota multinazionale dell'abbigliamento, per poter aprire un punto vendita in centro storico a Bassano del Grappa, all'interno dei locali di Palazzo Fasoli e tale proposta è stata accolta favorevolmente dalla ditta proprietaria;

**Considerato che:**

- d. al fine di consentire l'insediamento dell'attività nei locali di Palazzo Fasoli si rende necessario effettuare un cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale con un modesto aumento in termini di superficie e volume;
- e. l'iniziativa è stata ritenuta meritevole di considerazione anche sotto il profilo del rilevante interesse pubblico per le ragioni espresse con Delibera di Giunta Comunale n 278 in data 18/11/2014;
- f. che il carico urbanistico aggiuntivo determinato dall'intervento viene compensato attraverso la monetizzazione degli standard ai sensi dell'art. 23 delle Nto del PI, quantificabile in € 278.088,60;
- g. l'immobile in oggetto risulta essere interessato da vincoli:
  - BCA - Vincolo notificato su edificio (Parte II° Dlgs 42/04) sottoposto a **nulla osta Sovrintendenza parte II D. Lgs 42/2004**
  - PI - Edifici con categoria di valore 1, categoria di valore 2 (art. 49 N.T.O.) – Aree di

pertinenza con grado di protezione (art. 51 N.T.O.) sottoposto a parere della **Commissione Edilizia e Paesaggio**

- PI – aree scoperte con Categoria di valore 1 (art. 51 N.T.O.) sottoposto a parere della **Commissione Edilizia e Paesaggio**

**h.** il progetto prevede i seguenti interventi:

- cambio di destinazione d'uso da residenziale/direzionale a commerciale delle porzioni di unità immobiliari poste ai piani superiori con reperimento degli standard pubblici in funzione dell'incremento del carico urbanistico rispetto alla destinazione in essere, ai sensi dell'art. 21 comma 3 delle Norme Tecniche operative (Nto) del Piano degli interventi (Pi) vigente;
- ampliamento di superficie e volume per complessivi 49,30 mq;

**Visto** al riguardo i seguenti elaborati presentati dalle ditte proponenti:

- Tav. 1. Estratti P.I. – Relazione tecnico illustrativa – documentazione fotografica prot n. 75997 del 10.11.2014;
- Scheda Tecnica con calcolo della superficie, planimetrie con evidenziato il cambio d'uso, planimetrie con la variazione di superficie e volume, dati catastali prot n. 75997 del 10.11.2014;
- Progetto preliminare prot n. 75997 del 10.11.2014;
- Prospetto di calcolo del tornaconto privato e monetizzazione degli standard prot n. 75997 del 10.11.2014;

**Vista** altresì la relazione di istruttoria tecnica datata 13/11/2014 e 4/12/2014, redatta 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;

**Visto** lo schema di convenzione della proposta di Accordo Pubblico – Privato, sito in via Roma denominata «Palazzo Fasoli» ditta proponente: Immobilmarca s.r.l., 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;

**Considerato** che la Giunta **Comunale con delibera n. in data 16/12/2014**, 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 “Atto di accordo ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 e dell'art. 11 della Legge n. 241/1990. Ditta proponente: Immobilmarca s.r.l., così come integrato in data 16/12/2014 prot. 85082 a seguito di sospensione

avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 97 del 27.11.2014 ;

- confermare la valutazione di rilevante interesse pubblico espressa dalla Giunta comunale con delibera n. in data 16/12/2014, 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;
- lo Statuto Comunale;

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

Ad unanimità di voti, espressi nei modi di legge;

**DELIBERA**

- 1) di **approvare** lo schema di convenzione della proposta di Accordo Pubblico – Privato, sito in via Roma denominata «Palazzo Fasoli» ditta proponente: Immobiliarca s.r.l., così come integrato in data 16.12.2014 prot. 85082/2014 a seguito di sospensione avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 97 del 27.11.2014 e 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. in data 16/12/2014, per le motivazioni di cui alla medesima, sulla proposta di accordo pubblico-privato nelle premesse specificata;
- 3) di **prendere atto** che:
  - a) l'accordo pubblico-privato in argomento è costituito dai seguenti elaborati e pareri:
    - Tav. 1. Estratti P.I. – Relazione tecnico illustrativa – documentazione fotografica prot n. 75997 del 10.11.2014;
    - Scheda Tecnica con calcolo della superficie, planimetrie con evidenziato il cambio d'uso, planimetrie con la variazione di superficie e volume, dati catastali prot n. 75997 del 10.11.2014;
    - Progetto preliminare prot n. 75997 del 10.11.2014;

- Prospetto di calcolo del tornaconto privato e monetizzazione degli standard prot n. 75997 del 10.11.2014;
- b) la convenzione è sospensivamente condizionata alla conferma delle sue previsioni nel Piano degli Interventi 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;
- 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 allo strumento di pianificazione 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 immediatamente esecutiva, efficace ed eseguibile, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000.



