



## COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO:** Proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 Aprile 2004, n. 11 e s.m.i. per modifica dei parametri edilizi di un lotto all'interno del PUA n. 318 "Ex P. di L. Stella" - Ditta: Favero Immobiliare S.r.l.. Approvazione Schema di Accordo e conferma della valutazione di rilevante interesse pubblico come da DGC n. 31 del 06.02.2018.

L'anno 2018 il giorno VENTISETTE del mese di MARZO alle ore 18.30 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. Poletto Riccardo	P		
2. Reginato Giovanni	P		
3. Bertoncello Paola	P		
4. Borsato Gianandrea	P		
5. Ferraro Carlo	P		
6. Bussolaro Alice	P		
7. Fiorese Antonio	P		
8. Merlo Mariella	P		
9. Faccio Alessandro	P		
10. Dal Molin Valeria	P		
11. Farronato Sara	P		
12. Bizzotto M. Stefania	P		
13. Rossi Alessandro	P		
14. Masolo Renzo	P		
15. Santini Teresina	P		
16. Bernardi Bruno		A	

	P	A	G
17. Finco Maria Federica	P		
18. Marin Roberto	P		
19. Monegato Stefano	P		
20. Scotton Mariano	P		
21. Savona Alessio		A	
22. Bizzotto Tamara	P		
23. Bernardi Dario	P		
24. Conte Annamaria	P		
25. Zonta Andrea	P		

Presenti n. 23 Assenti n. 2

Assistono altresì i Sigg. ri Assessori:

	P	A
1. Campagnolo Roberto		A
2. Bertoncello Erica	P	
3. Busnelli Maria Cristina	P	
4. Cunico Giovanni Battista	P	

	P	A
5. Mazzocchin Oscar	P	
6. Munari Linda	P	
7. Vernillo Angelo	P	

Assume la presidenza il Consigliere Prof. Carlo Ferraro

Assiste il Segretario Generale dott. Antonello Accadia

#### AREA URBANISTICA

Parere favorevole per la regolarità tecnica ai sensi dell'art.49 D.Lgs.vo n.267/2000 (Firma) Walter Stano data 7/3/2018

#### SERVIZIO ECONOMICO FINANZIARIO

Parere favorevole per la regolarità contabile ai sensi dell'art.49 D.Lgs.vo n. 267/2000 (Firma) 30 gennaio 2018 data 20 MAR. 2018

#### SEGRETARIO GENERALE

Parere favorevole per la legittimità ai sensi art.35 - 7° comma Statuto Comunale (Firma) Accadia data 16/3/2018

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

Nominati scrutatori i Signori: Bizzotto M. Stefania - Conte Annamaria - Rossi Alessandro  
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 4/06/2015 con DCC n. 46 il Sindaco di Bassano del Grappa 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 programmatico di P.I.» in cui sono evidenziati gli obiettivi da raggiungere in materia di pianificazione urbanistica.
- 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.
- La ditta Favero Immobiliare s.r.l. ha presentato una proposta di accordo pubblico-privato, acquisita al prot. n. 2015/22208 del 03.04.2015, ad oggetto proposta di Accordo Pubblico – Privato, sito in via Colomba.
- 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. 31 del 06.02.2018, 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.

- La Proposta di accordo pubblico-privato, valutata di rilevante interesse pubblico, risulta costituita dalla seguente documentazione tecnica depositata in atti:
  - AC 01 estratti cartografici (prot. 33831 del 29/05/2017)
  - AC 02 scheda tecnica (prot. 86758 del 22/12/2017)
  - AC 03 Relazione tecnica illustrativa – doc. fotografica (prot. 82292 del 07/12/2017)
  - (con dichiarazione di conformità al PAT ed alla VAS del PAT)
  - AC 04 Tornaconto (prot. 42118 del 30/06/2017, erroneamente indicato con prot. n. 33831 del 29/05/2017 nella DGC n. 31 del 06/02/2018)
  - AC 05 valutazione incidenza ambientale (prot. 33831 del 29/05/2017)
  - AC 06 valutazione compatibilità idraulica (prot. 33831 del 29/05/2017)
  - Bozza atto di accordo (prot. 86758 del 22/12/2017)
  - TAV. P di C 02: pianta progetto approvato il 19/03/2015 (prot. 33831 del 29/05/2017)
  - TAV. P di C 03/A: prospetti progetto approvato il 19/03/2015 (prot. 33831 del 29/05/2017)
  - TAV. n. DA 01: estratti di mappa e di lottizzazione (prot. 33831 del 29/05/2017)
  - TAV. n. DA 02: opera a favore del pubblico (prot. 86758 del 22/12/2017)
  - TAV. n. DA 03: progetto non vincolante – piante (prot. 33831 del 29/05/2017)
  - TAV. n. DA 04: progetto non vincolante – prospetti (prot. 33831 del 29/05/2017)
- In conformità all’art. 2.8 delle linee guida allegate alla delibera di Consiglio comunale n. 55 in data 22/07/2010, l’Amministrazione comunale ha dato corso alle forme di consultazione, partecipazione e concertazione di cui agli art. 6 e 18 della LR 11/2004 con convocazioni prot. 17210 in data 06/03/2018 e con illustrazione della proposta progettuale presso il Consiglio di Quartiere San Fortunato nella seduta del 20.03.2017 ;
- 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 o scrittura privata con sottoscrizione autenticate, 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 trattato dalla 3<sup>a</sup> Commissione Consiliare Permanente “Urbanistica ed Arredo Urbano” nel corso delle sedute del 31/05/2017, e del 01/03/2018.

**Tutto ciò premesso,**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Considerato inoltre che:**

- a.** Rispetto alle previsioni del P.I. vigente, l'area d'origine è classificata come "Pua vigente e confermato n. 318";
- b.** sotto il profilo urbanistico-edilizio, per consentire la realizzazione delle opere previste dall'accordo si rende necessario procedere alla Variazione del Piano degli Interventi con le seguenti modifiche:
  - modifica della cartografia di PI mediante l'introduzione di una nuova zona classificata come "Aree soggette ad accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004", con specifica numerazione, e mantenimento della stessa all'interno dell'ambito del PUA 318 vigente e confermato;
  - modifica del "Registro degli accordi" con introduzione del fascicolo di variante al PI e relativa "scheda tecnica" con previsione dei specifici parametri e disposizioni previsti dall'Accordo;
- c.** dal punto di vista dimensionale, la proposta non prevede alcun aumento di superficie utile e volume;
- d.** l'iniziativa risulta opportuna sotto il profilo del rilevante interesse pubblico in quanto verrà realizzato un parcheggio pubblico ubicato nel contesto residenziale di via Colomba che necessita di potenziare la dotazione di parcheggi pubblici;

**Vista** altresì la relazione di istruttoria tecnica datata 28/12/2017, redatta dal Servizio 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 Accordo presentato al prot. 86758 del 22/12/2017, che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato Sub. 1), composto da n. 10 articoli ed è redatto conformemente alle linee guida di cui alla delibera di Consiglio comunale n. 55 in data 22/07/2010;

**Considerato** che per il calcolo del tornaconto pubblico la Giunta comunale con deliberazione n. 243 del 02.10.2012 ha stabilito le modalità con cui procedere alla verifica preventiva del rilevante interesse pubblico in relazione a quattro diverse tipologie di intervento in variante agli strumenti urbanistici proposto da parte privata;

**Ritenuto di:**

- confermare la valutazione di rilevante interesse pubblico espressa dalla Giunta comunale con delibera n. 31 del 06/02/2018, per le motivazioni di cui alla medesima;
- approvare lo Schema di Accordo presentato al prot. 86758 del 22/12/2017 (allegato sub 1) di cui alla predetta deliberazione di Giunta comunale n. 31 del 06/02/2018;

**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;**

**Uditi gli interventi di cui all'allegata discussione;**

**PRESIDENTE**

Prego Assessore Munari.

**Assessore MUNARI**

Grazie Presidente. Si tratta di una proposta di accordo, discussa due volte in Commissione Consiliare Territorio, presentata dal proponente nell'aprile 2015.

La proposta di accordo riguarda, nello specifico, entro subito nel merito, ricapitolando per sommi capi, l'unico lotto rimasto libero all'interno di un ex piano di lottizzazione ora PUA, precisamente il nr 318, ex al Cristo ora Stella, in cui il resto della lottizzazione come dicevo è stato edificato.

Il lotto libero ha una particolarità: il conferimento degli standard è già stato soddisfatto dalla lottizzazione come sviluppata, secondo i canoni dell'epoca in cui è stata approvata. Per cui, chi avesse deciso di edificare all'interno del lotto libero, avrebbe potuto farlo con un intervento edilizio diretto, senza il conferimento di ulteriori standard. Quindi, senza il conferimento di area a verde e senza il conferimento di parcheggi.

La proposta che è arrivata, è stata quella di consentire una edificazione che superasse il limite imposto dalla normativa attuale di altezza massima, quindi passasse da un'altezza di 7,5 m a 9,5 m, in cambio della cessione di una fascia di parcheggi, precisamente 150 m quadri, otto posti auto di cui uno adibito a disabili, che continuano la fascia esistente lungo la via Colomba. Via che, come sapete, presenta delle questioni a livello di parcheggio dei residenti.

Si è valutato che l'altezza richiesta fosse congrua, nel senso che gli edifici circostanti, al di là di quelli che fanno parte della lottizzazione già raggiungono un'altezza che il proponente chiede. Per cui, si è ritenuto sufficiente la contropartita proposta dal richiedente.

Per questo motivo, la Giunta Comunale ha deliberato il rilevante interesse pubblico dell'accordo e sottopone quindi al Consiglio Comunale l'approvazione della proposta. Grazie.

**PRESIDENTE**

Grazie. Se non ci sono interventi, richiesta di parola, dichiaro chiusa la discussione e passiamo alle dichiarazioni di voto. Prego Consigliere Masolo.

**Consigliere Renzo MASOLO – Bassano per Tutti**

Io faccio un piccolo intervento su questo accordo pubblico/privato, collegandomi a un altro

argomento, discusso in questo Consiglio Comunale, che è proprio il tema delle tariffe dei parcheggi. Perché, io non sono intervenuto prima, proprio per questo motivo. Perché sempre di parcheggi si parla.

Ho sentito molti commenti rispetto ai parcheggi e alle tariffe dei parcheggi, tariffa oraria, tariffa al minuto, quanti soldi, in quante città.

Allora, tenendo conto che in questo caso il rilevante interesse pubblico di questo accordo pubblico/privato è una striscia di parcheggi, sono 150 metri di parcheggi, volevo solo fare alcune considerazioni per arrivare al dunque.

Intanto, volevo fare un commento su tutti i discorsi fatti prima sui parcheggi. I parcheggi gratis non esistono, perché il costo dei parcheggi è molto alto e non lo paga chi paga la tariffa dei parcheggi, ma lo paghiamo tutti noi.

Perché, il parcheggio è un luogo pubblico occupato da un'auto e noi sappiamo che nella nostra città quasi il 90% dello spazio pubblico è occupato da strade e parcheggi per le auto.

Per cui, il parcheggio gratis non esiste. Che sia 150 m o che sia 15.000 m o 20.000 m, no, non sono parcheggi gratis, ma li paghiamo. Li paghiamo in inquinamento e li paghiamo in morti sulla strada. Perché le auto procurano questo.

Per cui, volevo anche fare una considerazione su quello che è stato detto, primo, tutte le città, specialmente le più virtuose, e sto parlando di capitali europee ma non solo, stanno aumentando di molto le tariffe. Stavo guardando Andrea Zonta perché parlava di Padova o di altre. Tutte le città che intraprendono percorsi di mobilità sostenibile, hanno questa politica: aumentare molto le tariffe dei parcheggi per disincentivare il parcheggio privato e investire molto sul trasporto pubblico e sulla mobilità gentile.

È logico che, sulle tariffe si può lavorarci ci si lavora, infatti in Commissione a bassi, si può lavorare su questo e magari adeguarsi anche a cosa stanno facendo i Comuni più virtuosi. Cioè, disincentivare il parcheggio delle auto e investire sulla mobilità sostenibile, disincentivare il traffico di attraversamento, purtroppo Bassano ha un grosso traffico di attraversamento e favorire il più possibile questo anche è stato detto prima, sui residenti.

Per cui, lavorare sui posti auto dei residenti e magari anche sugli orari dei residenti, per favorire la pedonalizzazione del centro, la valorizzazione del centro e altro.

Perché sono partito dal parcheggio? Perché, di fatto, anche in questo caso e penso che tutto il Consiglio Comunale sia d'accordo su questo, al posto del parcheggio, possono favorire i residenti, possono essere un sicuro e rilevante interesse pubblico.

Bene, è vero, questa proposta di accordo pubblico/privato di fatto, come lista, la digeriamo un po', l'abbiamo sempre detto, però, ne prendiamo atto, perché può essere una cosa che è recepita e voluta da tutto il Consiglio Comunale.

In realtà, è voluta da tutta la città. Perché tutta la città vuole posti auto. E i posti auto non bastano mai. Perché aumentando i posti auto, ci vorranno sempre altri posti auto, per portare le auto in città.

Di fatto, però, e questa non è un'opinione, ma chi sta lavorando in maniera più virtuosa, ha cambiato completamente rotta. E l'obiettivo, forse, è diminuire il numero di auto nelle città.

In Italia ne abbiamo 60 ogni mille abitanti, Bassano non fa purtroppo eccezione, e allora non sappiamo dove mettere la nostra seconda, terza, quarta auto. E questo è il problema anche di via Colomba, probabilmente. Perché anche in Via Colomba vuole posti auto per poter parcheggiare.

Allora, di fatto, ci adeguiamo a questo accordo pubblico/privato, benissimo, e nello stesso tempo, però, ci impegniamo in qualche modo a prendere in mano la mobilità, la viabilità di via Colomba e non solo, anche via del Cristo, quell'area, magari in futuro, in un futuro prossimo, a breve, per vedere se si può in qualche modo togliere una connotazione di strada di attraversamento, come spesso accade con via Colomba e invece dargli una dignità di strada residenziale, di quartiere, dando la massima precedenza ai pedoni e ai ciclisti.

Non solo ai ciclisti della futura ciclovia del Brenta, ma prima di tutto dei ciclisti residenti, dei pedoni residenti, quelli che da San Fortunato vanno in centro o il contrario.

Per questo voteremo sì e anche in questo caso anticipo la nostra dichiarazione di voto, voteremo sì, ma con l'impegno di essere sempre più determinati a cambiare un po' l'identità delle nostre strade, guadagnando in salute, guadagnando in bellezza della nostra città e adeguandoci alle tendenze che ci sono adesso, per una mobilità sempre più gentile.

## **PRESIDENTE**

Grazie. Prego Consigliere Zonta.

### **Consigliere Andrea ZONTA – Bassano ConGiunta**

La battuta, dopo di me non parla il Sindaco, sennò faccio le dichiarazioni, aspetto le dichiarazioni di voto. Sto scherzando. Due battute, solo nel prendere la parola adesso, prima delle dichiarazioni. Per quanto riguarda Masolo, la discussione sulla mobilità, credo che sia interessante, mi aspetterei e qui chiudo, la battuta, che in qualche Commissione, magari, visto che in quattro anni non è mai stato fatto, si parlasse seriamente anche di mobilità. Gli spunti ci sono e credo, negli anni in cui sono stato Assessore alla mobilità, di non essermi mai sottratto a nessuno e all'argomento. Detto questo, sull'intervento, come in certe situazioni critico, qui devo dire che, invece, l'Amministrazione secondo me ha fatto la scelta corretta. Scelta corretta, perché la differenza di altezza in quella zona non comporta problematiche, visto che alcuni edifici vicino sono già a nove metri e mezzo di altezza. E credo che, tutto sommato, invece, creare anche se solo otto posti, non sono parcheggi che servono a chi gira in auto, ma servano solamente e sicuramente ai residenti della zona, e magari per quelle persone che li vanno a visitare. E credo, che, pertanto, nello sviluppo di questo nuovo insediamento, l'Amministrazione Comunale abbia sfruttato, passatemi il termine, il massimo che si poteva ottenere, ottenendo dei parcheggi anche dove non c'era il diritto di lasciarli, e ritengo che i parcheggi possano compensare molto bene quella che è la variazione di altezza. Pertanto, il mio voto sarà favorevole.

### **PRESIDENTE**

Altri interventi? Non ci sono, quindi dichiaro chiusi gli interventi e passiamo alle dichiarazioni di voto. Se non ci sono dichiarazioni di voto, dichiaro chiuse le dichiarazioni di voto e dichiaro inizio votazione.

**Non essendoci ulteriori richieste di intervento, il sig. Presidente pone in votazione, per alzata di mano, il punto nr 11 all'ordine del giorno in trattazione.**

### **PRESIDENTE**

Fine votazione:

**Consiglieri presenti n. 23**

**Consiglieri assenti n. 2** (Bernardi Dario, Savona Alessio)

**Voti favorevoli n. 23**

**il Consiglio approva all'unanimità**

## **DELIBERA**

- 1) **di approvare** lo Schema di Accordo presentato dalla ditta proponente al prot. 86758 del 22/12/2017, allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato Sub. 1**), composto da n. 10 articoli, redatto conformemente linee guida di cui alla 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. 31 del 06/02/2018, per le motivazioni di cui alla medesima, sulla proposta di accordo pubblico-privato di “modifica dei parametri edilizi di un lotto all'interno del PUA n. 318 Ex P. di L. Stella”;
- 3) **di riscontrare che:**
  - a) la proposta di accordo pubblico-privato, confermata di rilevante interesse pubblico, risulta quindi costituita dalla seguente documentazione tecnica, depositata in atti:
    - AC 01 estratti cartografici (prot. 33831 del 29/05/2017)
    - AC 02 scheda tecnica (prot. 86758 del 22/12/2017)

- AC 03 Relazione tecnica illustrativa – doc. fotografica (prot. 82292 del 07/12/2017)  
(con dichiarazione di conformità al PAT ed alla Vas del Pat)
- AC 04 Tornaconto (prot. 42118 del 30/06/2017)
- AC 05 valutazione incidenza ambientale (prot. 33831 del 29/05/2017)
- AC 06 valutazione compatibilità idraulica (prot. 33831 del 29/05/2017)
- Bozza atto di accordo (prot. 86758 del 22/12/2017)
- TAV. P di C 02: pianta progetto approvato il 19.03.2015 (prot. 33831 del 29/05/2017)
- TAV. P di C 03/A: prospetti progetto approvato (prot. 33831 del 29/05/2017)  
il 19.03.2015
- TAV. n. DA 01: estratti di mappa e di lottizzazione (prot. 33831 del 29/05/2017)
- TAV. n. DA 02: opera a favore del pubblico (prot. 86758 del 22/12/2017)
- TAV. n. DA 03: progetto non vincolante – piante (prot. 33831 del 29/05/2017)
- TAV. n. DA 04: progetto non vincolante – prospetti (prot. 33831 del 29/05/2017)

b) l'accordo è sospensivamente condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano degli Interventi con l'approvazione di apposita Variante, senza possibilità di rivalsa o pretesa nei confronti dell'Amministrazione per tutte le spese sostenute e senza pregiudizio dei diritti di terzi;

c) dopo la stipula dell'accordo, 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 parete 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 prendere atto** che le spese di progettazione e pubblicità della variante al P.I. di € 2.000,00, dovranno essere versate dalla ditta proponente all'atto di sottoscrizione dell'accordo, nella specifica risorsa di bilancio (Risorsa 812 – Rimborsi incarichi per collaudi e progettazione urbanistica Varie - Accordi Piani - e relativa voce di Spesa 151300 – Progettazione Urbanistica);
- 5) **di dare mandato** al Dirigente dell'Area Urbanistica di intervenire nella stipula dell'Accordo secondo lo schema approvato al precedente punto 1);
- 6) **di dichiarare la presente deliberazione con voti favorevoli n.23 espressi dai 23 consiglieri presenti e votanti per alzata di mano, 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.



Allegato di N. 13 FACCIATE

di deliberazione C.C. N. 17 del 27-03-2018  
Il Presidente *[Signature]* Il Segretario Comunale *[Signature]*

*Città di Bassano del Grappa*  
*Area 1. Ricerca e sviluppo*



COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA PROTOCOLLO GENERALE	I
N. <u>0007593</u> data <u>30/01/2018</u>	

Al Segretario generale  
Sede

Bassano del Grappa, 30 gennaio 2018

Parere articolo 49 decreto legislativo 267 del 2000 sulla proposta di deliberazione di Giunta comunale con oggetto: *Proposta di Accordo pubblico-privato ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale n. 11 23 aprile 2004 per modifica dei parametri edilizi di un lotto all'interno del PUA n. 318 ex P. di L. Stella - ditta: Favero Immobiliare srl.*

Valutazione preliminare del rilevante interesse pubblico ai sensi del punto 2.6 delle linee guida di cui alla delibera di Consiglio comunale n. 44 in data 21 aprile 2009, come modificata dalla delibera di Consiglio comunale n. 55 in data 22 luglio 2010.

Visti:

- l'articolo 6 accordi tra soggetti pubblici e privati della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 *norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*;
- la deliberazione di Consiglio comunale n. 44 del 21 aprile 2009, come modificata dalla deliberazione di Consiglio comunale n. 55 del 22 luglio 2010, con la quale sono state approvate le linee guida per indirizzare e rendere operativo nelle forme e modalità di attuazione l'istituto dell'accordo pubblico-privato;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 243 del 02 ottobre 2012 avente ad oggetto *Integrazione dei criteri economici per la verifica preventiva del rilevante interesse pubblico di cui all'allegato sub A) della delibera di Giunta comunale 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 articolo 6 della legge regionale 11 del 2004;*

• la documentazione allegata alla bozza di delibera in argomento ed in particolare:

\_scheda tecnica - elaborato ACo2 (protocollo 86758 del 22 dicembre 2017);

\_tavola DAo2ter (protocollo 86758 del 22 dicembre 2017);

\_bozza atto di accordo pubblico privato (protocollo 86758 del 22 dicembre 2017);

\_relazione di istruttoria tecnica e calcolo del tornaconto redatti dall'Area urbanistica in data 28 dicembre 2017.

Rilevato, in particolare, che la relazione di istruttoria tecnica (allegata al presente parere) evidenzia che l'accordo pubblico privato proposto dalla ditta Favero immobiliare srl interessa l'immobile sito in via Colomba catastalmente identificato al foglio 4, mappali n. 315 e 374 e che la soluzione non va ad incidere sulla volumetria e superficie utile, ma propone:

\_un aumento dell'altezza di zona da ml 7,50 a ml 9,50;

\_locali interrati come da previsioni dell'art. 13 delle NTO del PI, invece di quelle del PUA Stella;

\_la realizzazione da parte del privato e cessione gratuita di marciapiede e parcheggio pubblico di numero 8 posti auto per mq 150 con spesa prevista per la realizzazione e cessione pari a 43.500,00 euro;

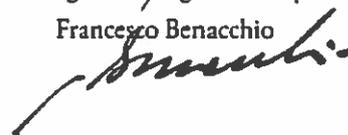
\_il calcolo del tornaconto proposto dalla Ditta si rifà alla modalità di calcolo n. 4 della delibera di Giunta comunale n. 243 del 2012.

Il corrispettivo di interesse pubblico è uguale a zero euro, in quanto non vi sono aumenti di superficie utile o volume. Il beneficio pubblico derivante dall'accordo è rappresentato dall'acquisizione al patrimonio comunale di un parcheggio di mq 150, del valore stimato in 43.500,00 euro. Il calcolo del tornaconto elaborato dall'Area urbanistica trova più coerenza con il modello di calcolo n. 2 della delibera di Giunta comunale n. 243 del 2012. Tale metodo determina un tornaconto pari a zero euro. Il valore delle

opere da realizzare e cedere, pari a 43.500,00 euro, è superiore a quello risultante dai criteri di calcolo di cui alla delibera di Giunta comunale.

Sulla base degli elementi sopra esposti e considerato che la verifica del tornaconto si rifà ai criteri individuati dall'Amministrazione comunale con deliberazione di Giunta comunale n. 243 del 2012 si prende atto della relazione di istruttoria tecnica suddetta e si esprime, per quanto di competenza, parere favorevole ai sensi dell'articolo 49 decreto legislativo 267 del 2000.

Il dirigente - Ragioniere capo  
Francesco Benacchio





**CITTÀ DI BASSANO DEL GRAPPA**  
**Medaglia d'Oro al Valor Militare**

**AREA 5<sup>a</sup> - URBANISTICA**

Piazza Castello degli Ezzelini, 11 - Tel. 0424519665 - fax 0424519670  
C.A.P. 36061 - Cod. Fiscale e Part. IVA 00168480242  
[www.comune.bassano.vi.it](http://www.comune.bassano.vi.it)

Bassano del Grappa, li 28/12/2017

**RELAZIONE DI ISTRUTTORIA TECNICA**

Pratica n° **2015/22208**

Procedimento: **richiesta accordo pubblico privato art. 6 LR 11/2004**  
Data Domanda: **03/04/2015 - prot. n° 22208**

Intervento: **Proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. per modifica dei parametri edilizi di un lotto all'interno del PUA n. 318 "Ex P. di L. Stella".**

Tipo Opera: **NUOVA COSTRUZIONE -> onerosa**  
Ubicazione: **Via Colomba 4**  
Id. catastale: **;Foglio 4 mappale 315 mappale 374**

Tecnici: **Progettista: Spett. Zanata Group - Studio Associato, c. f./p.iva 02772950248**

Richiedente/  
Intestatari: **Favero immobiliare s.r.l. con sede in Bassano del Grappa (VI) Largo Parolini, 52  
P.I. 03454050232**

Ultima integrazione:

**VINCOLI URBANISTICO-PAESAGGISTICI**

- L'immobile in oggetto risulta essere interessato da vincoli:
  - BCA - Vincolo PAESAGGISTICO (Parte III° Dlgs 42/04)
  - PAT - Aree soggette a VIncA
  
- Previsioni PAT:
  - Tavola 5.2 "invarianti": area esterna alle invarianti
  - Tavola 5.3 "fragilità": terreno idoneo
  - Tavola 5.4.a "ATO": Sistemi urbani Ato R.2.2 - Borgo Zucco, San Rocco, San Lazzaro, Santa Croce, Ospedale
  - Tavola 5.4.b "trasformabilità": area di urbanizzazione consolidata



interrati fuori sedime il cui estradosso deve essere di almeno 1 m inferiore al piano campagna;

### VERIFICA URBANISTICO EDILIZIA

- Rispetto alle previsioni del Piano degli Interventi vigente, l'intervento ricade su area:
  - classificata come \_R\_PUA - Zone residenziali soggette a PUA n. 318

L'intervento riguarda la costruzione di una palazzina all'interno di un lotto libero. Agli atti è presente una bozza di progetto non vincolante riguardante cinque unità immobiliari.

Si evidenzia che i parametri urbanistici rimangono invariati, ossia non sono previsti in sede di accordo né aumenti di Su né aumenti di volume rispetto a quanto autorizzabile allo stato attuale.

### PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

TIPO	Unita' Misura	Limiti di P.I./PUA	Accordo
Superficie fondiaria Lotto (Sf)	mq	886 (da Pua) 896 (rilevata)	invariato
Altezza del fabbricato (H)	ml	7,5 (rispetto a quota 0.00 del marciapiede antistante su punto mediano)	9,5 (rispetto a quota 0.00 del marciapiede antistante su punto mediano)
Superficie Utile (Su)	mq	584,76 (Superficie virtuale territoriale del lotto da Pua x indice abaco Pi): = (12.152 / 10.126) x 0,55 x 886	invariato
Volume massimo	mc	2.175 (da tabella PUA)	invariato
Superficie per accessori	mq	116,95 (584,76 x 0,2) nel caso di edificio condominiale.	invariato
Distanza dai confini (Dc)	ml	Come da tavola del PUA su ingombri massimi	Riduzione ambito edificabile del PUA su fronte ovest
Distanza dalle strade (Ds)	ml	Come da tavola del PUA su ingombri massimi	Riduzione ambito edificabile del PUA su fronte ovest

Distanza tra i fabbricati (Df)	ml	Come da tavola del PUA su ingombri massimi	Riduzione ambito edificabile del PUA su fronte ovest
Parcheggi pubblici	mq	Realizzati con le opere di urbanizzazione del PUA (non sottoposti a verifica)	150 mq oltre a quanto realizzato in sede di PUA

Si fa presente che l'ambito edificabile massimo, derivante dal PUA "Stella" n. 318, viene ridotto a seguito del riposizionamento del fronte ovest ad una distanza di m. 3, anziché 2,6 m., dal limite con la futura proprietà pubblica oggetto di cessione prevista dall'Accordo. Conseguentemente il futuro edificio si restringe e diventa più alto, ciò trova riscontro anche nell'ipotesi di progetto allegata all'accordo.

#### SCHEDA TECNICA –a seguito dell'approvazione della variante al Pi di recepimento dell'accordo

- destinazione d'uso: residenziale (da abaco del Pi);
- dotazione standard: dotazione già individuata in sede di piano "Lottizzazione Stella" (ora Pua 318);
- modalità d'intervento: intervento edilizio diretto;
- parametri urbanistici: invariati rispetto a quanto previsto dal Piano degli interventi e dal Pua 318. E' previsto l'aumento dell'altezza di zona da 7,50 m a 9,50 m (+ 2m);
- riduzione ambito edificatorio massimo derivante dal PUA "Stella" n. 318 mediante riposizionamento del fronte ovest ad una distanza di m. 3, anziché 2,6 m., dal limite con la futura proprietà pubblica oggetto di cessione prevista dall'accordo;
- locali interrati fuori sedime: da piano degli interventi (ora art. 13 Nto del Pi);
- realizzazione da parte del privato e cessione gratuita di parcheggio pubblico per mq 150;

**Disposizioni particolari:** la realizzazione degli interventi secondo i parametri previsti dall'accordo rimane subordinato all'acquisizione delle prescritte autorizzazioni/nulla osta o comunque denominati di cui alle norme vigenti, con particolare riferimento all'Autorizzazione Paesaggistica.

E' inoltre necessario l'assenso formale della Giunta comunale, in sede deliberativa dell'Accordo, ai sensi dell'art. 16 comma 6 delle NTO del PI alla distanza minore di 5 m. del futuro edificio rispetto al limite con l'area destinata a marciapiede e parcheggio da realizzare e cedere al Comune (ambito edificatorio massimo posto a m. 3 dall'area oggetto di cessione). Dalla Scheda tecnica allegata alla proposta di Accordo si desume che non è necessario l'atto di costituzione della servitù in quanto l'area oggetto di cessione prevista dall'accordo stesso è già "intrinsecamente inedificabile", data la sua ubicazione in fascia di rispetto stradale.

#### PARERE ISTRUTTORIO

L'iter procedurale dell'Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 è condizionato dall'acquisizione dei seguenti pareri, nulla osta e/o autorizzazioni che una volta acquisite rimarranno agli atti per il rilascio del successivo P. di C.:

- parere di regolarità contabile dell'Area I – Economico Finanziaria ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 e smi, in sede di deliberazione di approvazione dello schema di accordo;
- assenso formale della Giunta comunale in sede deliberativa dell'Accordo, ai sensi dell'art. 16 comma 6 delle NTO del PI alla distanza minore di 5 m. del futuro edificio rispetto al limite con l'area destinata a marciapiede e parcheggio da realizzare e cedere al Comune (ambito edificatorio massimo posto a m. 3 dall'area oggetto di cessione). Dalla Scheda tecnica allegata alla proposta di accordo si desume che non è necessario l'atto di costituzione della servitù in quanto l'area oggetto di cessione prevista dall'accordo stesso è già "intrinsecamente inedificabile", data la sua ubicazione in fascia di rispetto stradale.

## DETERMINAZIONE DEL TORNACONTO

### 1. Stima del tornaconto predisposto dalla ditta proponente.

Il privato propone come tornaconto per il Comune la realizzazione a propria cura e spese e cessione gratuita di un'area di superficie complessiva di 150 mq. da destinare a marciapiede e parcheggio pubblico di n. 8 posti auto di cui n. 1 adibito alla sosta per persone disabili. Il totale delle spese per la realizzazione e la successiva cessione del marciapiede e del parcheggio ammonta a 43.500,00 euro, come da computo metrico estimativo predisposto dal progettista sulla base del prezzario Regione Veneto 2013, giudicato pertanto congruo;

### 2. Calcolo del tornaconto.

#### Calcolo del Proponente l'Accordo

Con riferimento ai criteri di calcolo individuati nella Delibera di G.C. n. 349 del 13/12/2011 il proponente ha utilizzato il metodo di calcolo n. 4 di cui all'allegato sub A) alla Delibera di G.C. n. 243 del 02.10.2012, si procede quindi con l'esame del tornaconto determinato dal proponente stesso.

#### Modalità di calcolo n. 4.

La documentazione allegata alla proposta indica che nel caso di trasformazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso di aree interessate da edifici esistenti, con ipotesi progettuale comportante anche demolizioni dell'esistente, i valori da considerare per la valutazione del "Tornaconto Privato" sono quelli riportati nella specifica tabella, che va utilizzata, una prima volta, per il calcolo del valore attuale e, una seconda volta, per il calcolo del valore futuro dell'immobile (riferito alla proposta di Accordo).

Nel caso in esame si considera come "fabbricato esistente" l'edificio autorizzabile secondi i parametri edificatori massimi consentiti dal PI vigente e si procede al confronto con i parametri previsti dalla proposta di Accordo (previsione urbanistica di variante).

Dalle tabelle allegata alla proposta di accordo (elaborato AC04) risulta che il tornaconto del privato, determinato sulla superficie utile e sul volume massimi edificabili, è in negativo (- 43.500 euro, saldo

che deriva dalle aree da cedere e delle opere necessarie alla costruzione di un parcheggio di 150 mq). Questo perché la proposta di accordo non prevede né aumenti di superficie né di volume rispetto a quanto autorizzabile in via ordinaria. Pertanto il valore dell'immobile di progetto risulta decurtato del valore del parcheggio.

Il "corrispettivo di interesse pubblico" dovuto (50% del tornaconto privato) è pertanto pari a zero.

Il beneficio pubblico derivante dall'accordo è l'acquisizione al patrimonio comunale di un parcheggio di mq 150, del valore stimato in euro 43.500.

Beneficio pubblico (43.500 euro) > corrispettivo interesse pubblico dovuto ( zero).

#### **Calcolo dell'Area Urbanistica**

Con riferimento ai criteri di calcolo individuati nella Delibera di G. C. n. 243 del 02/10/2012, si ritiene più coerente l'utilizzo del modello di calcolo n. 2, finalizzato al calcolo del tornaconto nel caso di interventi di portata minore (aree singole, ampliamenti di ambiti contenuti, ecc...), con superficie utile interessata inferiore a 1000 mq. e non soggetti a strumento attuativo.

#### Modalità di calcolo n. 2.

L'Area urbanistica ha provveduto quindi ad autonomo "calcolo del tornaconto" sulla proposta di Accordo in argomento (utilizzando il metodo n. 2) che si riporta in allegato alla presente istruttoria. Tale modello consente di quantificare l'interesse pubblico rilevante sulla base di una MATRICE DI CONVERSIONE TERRITORIALE CON BASE A, in cui il parametro A è quantificato in euro 125,00 al mq. di Superficie Utile.

Si precisa che il lotto edificatorio interessato dall'intervento ricade nel Piano Urbanistico Attuativo n. 318, "Confermato" dal Piano degli Interventi, ma è edificabile mediante intervento edilizio diretto (IED) in quanto sono già presenti le opere di urbanizzazione previste dal PUA medesimo. In ordine al modello di calcolo selezionato e nello specifico alla dizione "non soggetti a strumento attuativo", si evidenzia che gli interventi edilizi, in via ordinaria, sono quindi consentiti mediante IED e non necessita della preventiva approvazione di PUA.

Dal "Calcolo del Tornaconto" allegato si evince che il "Tornaconto Privato", determinato sui parametri dimensionali previsti dalla matrice di conversione (indice edificatorio e altezza massima), è pari a 0 €.

Il "corrispettivo di interesse pubblico" dovuto (50% del tornaconto privato) è pertanto pari a zero.

L'applicazione della modalità di calcolo n. 2, di cui alla DGC 243/2012, a cura dell'Area Urbanistica fornisce lo stesso risultato in termini di "corrispettivo di interesse pubblico" dovuto rispetto alla modalità di calcolo n. 4, di cui alla stessa DGC, utilizzata dal proponente.

In relazione a quanto previsto dalla Dgc n. 17/2014, non risulta dovuto l'acquisizione del giudizio di congruità da parte dell'Agenzia delle Entrate sulla stima del tornaconto predisposto dal

progettista (elaborato AC 04) in quanto l'accordo non prevede incremento di superficie utile, né di volume, né cambio d'uso quindi di superficie utile inferiore a 1.000 mq.

**3. Proposta dell'Area V Urbanistica:**

- Rilevato che il valore delle opere da realizzare e cedere (€ 43.500,00) è superiore al "corrispettivo di interesse pubblico" dovuto e risultante dai criteri di calcolo individuati nella Delibera di G. C. n. 243 del 02/10/2012 (€ 0); quanto offerto dal proponente risulta vantaggioso ai fini del rilevante interesse pubblico. Si demanda alla Giunta comunale per la decisione nel merito, quale organo comunale competente.

**4. Rilevante interesse pubblico da sottoporre al giudizio dell'Amministrazione comunale:**

- La ditta Favero Immobiliare srl propone di realizzare a sua cura e spese un parcheggio di 150 mq, corredato da spazi di manovra, marciapiede e quant'altro evidenziato negli elaborati da approvare in sede di progetto edilizio, e di cederlo gratuitamente al comune di Bassano del Grappa.

Per approvazione:

Il Responsabile del Servizio Edilizia  
dott. Renzo Cortese

Il Responsabile del Servizio Pianificazione  
dott. Massimo Milani



L'Istruttore  
dott. Marco Polo

*Marco Polo*



# CITTÀ DI BASSANO DEL GRAPPA

Medaglia d'Oro al Valor Militare

**AREA 5<sup>a</sup> – URBANISTICA**

Piazza Castello degli Ezzelini, 11 - C.A.P. 36061 (VI) - Cod. Fiscale e Part. IVA 00168480242 -  
Tel. 0424/519665 – fax 0424/519670 pec: [bassanodelgrappa.vi@cert.ip-veneto.net](mailto:bassanodelgrappa.vi@cert.ip-veneto.net)

Bassano del Grappa, li 28/12/2017

## CALCOLO DEL "TORNACONTO"

Pratica n° **2015/22208**

**Oggetto:** Proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. per modifica dei parametri edilizi di un lotto all'interno del PUA n. 318 "Ex P. di L. Stella"

**Ditta:** Favero immobiliare s.r.l. - con sede in Bassano del Grappa (VI) Largo Parolini, 52  
P.I. 03454050232

### Calcolo predisposto dall'Area Urbanistica

Con riferimento ai criteri di calcolo individuati nella Delibera di G. C. n. 243 del 02/10/2012, si ritiene più coerente l'utilizzo del modello di calcolo n. 2, finalizzato al calcolo del tornaconto nel caso di interventi di portata minore (aree singole, ampliamenti di ambiti contenuti, ecc...), con superficie utile interessata inferiore a 1000 mq. e non soggetti a strumento attuativo.

Tale modello consente di quantificare l'interesse pubblico rilevante sulla base di una **MATRICE DI CONVERSIONE TERRITORIALE CON BASE A**, in cui il parametro A è quantificato in euro 125,00 al mq. di Superficie Utile.

Si precisa che il lotto edificatorio interessato dall'intervento ricade nel Piano Urbanistico Attuativo n. 318, "Confermato" dal Piano degli Interventi, ma è edificabile mediante intervento edilizio diretto (IED) in quanto sono già presenti le opere di urbanizzazione previste dal PUA medesimo. In ordine al modello di calcolo selezionato e nello specifico alla dizione "non soggetti a strumento attuativo", si evidenzia che gli interventi edilizi, in via ordinaria, sono quindi consentiti mediante IED e non necessita della preventiva approvazione di PUA.

Il "calcolo del Tornaconto" viene svolto applicando la matrice di conversione territoriale ai seguenti parametri dimensionali dell'intervento (individuati nella matrice stessa):

- l'Indice fondiario (virtuale) - Sf;
- l'Altezza massima - H;

Si riporta in estratto Allegato sub A) alla delibera di G. C. n. 243 del 02/10/2012 - Modello di calcolo "Matrice di Conversione territoriale con Base A":

MATRICE DI CONVERSIONE TERRITORIALE CON BASE A								
N = Ascissa/Ordinata								
	A	R1	R2	R3	D1	D2	D3	Πki
A	1	10	12	14	6,5	8,5	10	
R1	0,35 mq/mq	1	1,20	1,40	0,65	0,85	1,00	
R2	H ≤ 10	≤ 0,50 mq/mq	1	1,17	0,54	0,71	0,83	
R3	H ≥ 10	tra 0,50 e 0,70 mq/mq		1	0,46	0,61	0,71	
D1	parametri urbanistici significativi				1	1,31	1,54	
D2	parametri urbanistici significativi					1	1,18	
D3	parametri urbanistici significativi						1	
Πki	Coefficienti correttivi condivisibili			k1	k2	k3	k4	1

Legenda:

TERRENO TIPO	DESTINAZIONE
A	Terreno con destinazione agricola o per servizi pubblici
R1	Residenziale a bassa intensità edificatoria
R2	Residenziale a bassa intensità edificatoria
R3	Residenziale ad alta intensità edificatoria
D1	Industriale/Artigianale
D2	Commerciale e Artigianato di servizio
D3	Direzionale
K	COEFFICIENTI CORRETTIVI
K1	Presenza vincoli oggettivi limitanti la potenzialità virtuale: variabile da 0,5 a 1
K2	Presenza di sottoservizi: variabile da 0,8 a 1
K3	Favore del mercato: variabile da 0,8 a 1
K4	Altri coefficienti riduttivi: variabile da 0,8 a 1
Πki	Prodotto dei coefficienti correttivi

**DATI dimensionali:**

Superficie utile da PUA (Su) = 584,76 mq.

Superficie lotto da PUA (Sf) = 886 mq.

Indice fondiario virtuale = Su lotto da PUA / Sup. lotto da PUA = 584,76 / 886 = 0,66 mq./mq.

Parametro A = Euro 125,00 al mq. di Superficie Utile

H max da PUA = 7,5 m.

H max di Accordo = 9,5 m.

**Coefficienti correttivi - K:**

K1 : assenti K1 = 1

K2 : presenti K2 = 1

K3 : non penalizzato K3 = 1

K4 : assenti K4 = 1

**Verifica matrice conversione secondo il parametro dell'indice:**

SU da PUA = 584,76 mq. (indice 0,66 mq.) R3 - residenziale ad alta intensità edificatoria

SU da Accordo = 584,76 mq. (indice 0,66 mq.) R3 - residenziale ad alta intensità edificatoria

R3/R3 parametro di conversione = 1

SU incremento Accordo = 0 mq.

**Verifica matrice conversione secondo il parametro dell'altezza:**

Hmax da PUA = 7,5 m. &lt; 10 m. R2 - residenziale a bassa intensità edificatoria

Hmax di accordo = 9,5 m. &lt; 10 m. R2 - residenziale a bassa intensità edificatoria

R2/R2 parametro di conversione = 1

SU incremento altezza &gt; 10 m. = 0 mq.

**CALCOLO del Tornaconto:****1. Calcolo "Tornaconto privato" su parametro indice:**

$$A * (R3/R3) * (\text{Su incremento Accordo}) * K1 * K2 * K3 * K4 = 125 * 1 * 0 * 1 * 1 * 1 * 1 = 0 \text{ €}$$

**2. Calcolo "Tornaconto privato" su parametro altezza:**

$$A * (R2/R2) * (\text{Su incremento altezza > 10 m.}) * K1 * K2 * K3 * K4 = 125 * 1 * 0 * 1 * 1 * 1 * 1 = 0 \text{ €}$$

$$\text{"Corrispettivo Interesse Pubblico" dovuto} = 0 * 50\% = 0 \text{ €}$$

Per approvazione:

Il Responsabile del Servizio Edilizia  
dott. Benzo CorteseIl Responsabile del Servizio Pianificazione  
dott. Massimo MilaniL'Istruttore  
dott. Marco Rota

Visto:

Il Dirigente dell'Area Urbanistica  
Dott. Walter Stocco

Allegato SUB 1)

Allegato alla deliberazione  
di Consiglio Comunale

BOZZA

ATTO di ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO

"VIA COLOMBA"

Ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23 aprile 2004

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

IL SEGRETARIO

Il Segretario Generale

dott. Ambrogio Accadia

*Me 2-*

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA  
PROTOCOLLO GENERALE

E

N. 0086758 data 22/12/2017



ATTO DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11 tra il COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA e la seguente parte proponente:  
FAVERO IMMOBILIARE s.r.l.

Allegato di N. 5 FACCIADE

e deliberazione C.G. N. 17 del 27-03-2018  
Il Presidente *[Signature]* Il Segretario Comunale *[Signature]*

REPUBBLICA ITALIANA

Repertorio n. \_\_\_\_\_ Atti del Segretario Generale \_\_\_\_\_

L'anno \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), 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, sono presenti il Signor:

- ENRICO FAVERO, nato a Bassano del Grappa il 21.09.1968, residente a Borso del Grappa in via Caserboli n. 21/A, c.f. FVR NRC 68P21 A703N, legale rappresentante di FAVERO IMMOBILIARE s.r.l. proprietaria delle aree oggetto del presente Accordo Pubblico/Privato, che sarà denominato Accordo Pubblico/Privato "VIA COLOMBA", d'ora in poi verrà indicata per brevità con l'espressione "parte privata"; \_\_\_\_\_

- Dott. ing WALTER STOCCO, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, 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 \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_ e dalla delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, da considerarsi facente parte del presente atto anche se non materialmente allegata; \_\_\_\_\_

SI PREMETTE

- che il sig. ENRICO FAVERO è Legale Rappresentante e agisce per conto di FAVERO IMMOBILIARE s.r.l. proprietaria dell'area situata nel Comune Censuario di Bassano del Grappa, in Via Colomba, individuata dai seguenti dati catastali: \_\_\_\_\_ foglio 4, mappale n. 374 e 315; \_\_\_\_\_
  - 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 del 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. 5.2.a del P.A.T. classifica l'area di Via Colomba, oggetto del presente Accordo, quale area esterna al centro storico.\_\_\_\_\_
  - 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 con variante al P.I. vigente.\_\_\_\_\_

#### CONSIDERATO

- che l'area di via Colomba di cui al presente Accordo, inclusa nell'ATO R.2.2 del P.A.T. (Art. 30 Norme di Attuazione P.A.T.), è classificata dal vigente P.I. come area di P.U.A. n. 318 " PdL loc. al Cristo" già "Lottizzazione Stella", come meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati al presente Accordo;\_\_\_\_\_
- che l'area risulta interessata dai seguenti vincoli: vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004, fasce di tutela dei corsi d'acqua di pregio ambientale (art. 3 punti 3 e 4.6 P.M.A.); buffer zone (art. 2 P.M.A.);\_\_\_\_\_
- che ai sensi della tav. 5.2 del P.A.T. denominata "Carta delle Invarianti" l'area è esterna alle invarianti;\_\_\_\_\_
- che l'Accordo, meglio descritto negli elaborati facenti parte dello stesso (vedi art. 1), non prevede alcuna modifica di superficie Utile e Volume consentiti dall'Abaco dei Parametri Stereometrici e dal Piano di Lottizzazione in cui l'area ricade, denominato P.U.A. n. 318 " PdL loc. al Cristo" già "Lottizzazione Stella", a cui fa riferimento,\_\_\_\_\_
- ok - che l'Accordo prevede:\_\_\_\_\_
  - la modifica dell'altezza massima ammissibile (da 7,5 a 9,5 m)\_\_\_\_\_
  - la non applicazione dell'art. 4 del Piano Regolatore Generale del 1969 (quota estradosso interrati – 1 m rispetto al piano campagna) cui l'area fa riferimento e pertanto l'applicazione del vigente art. 13 delle 'N.T.O. (quota estradosso interrati – 0,30 m rispetto al piano campagna)\_\_\_\_\_
  - la cessione di un'area di mq 150 e la realizzazione del marciapiede e del parcheggio comprensivo di n. 8 posti auto, di cui n. 1 adibito a posto auto per disabili, il tutto realizzato a cura e spese della "parte privata".\_\_\_\_\_
  - la riduzione dell'ambito edificatorio massimo derivante dal P.U.A. "Stella" n. 318 mediante riposizionamento del fronte ovest ad una distanza di m 3,00, anziché m 2,60, dal limite con la futura proprietà pubblica oggetto di cessione prevista dall'Accordo \_\_\_\_\_
  - la riposizione senza modifiche degli altri parametri urbanistici dell' "Abaco dei Parametri Stereometrici" P.I. – P.U.A. vigenti e confermati (art. 64 N.T.O.) PIANO n. 318 e del Piano di Lottizzazione denominato ok "Lottizzazione Stella" (D.C.C. n. 520 del 16.12.1988) come riportati nella scheda tecnica allegata al presente atto di Accordo Pubblico/Privato (parametri urbanistici lettera c);\_\_\_\_\_
- che, trattandosi di intervento ricadente in Piano Urbanistico Attuativo confermato, le superfici per spazi pubblici da conferire al Comune sono già state individuate e realizzate con il Piano di "Lottizzazione Stella"; \_\_\_\_\_
- che l'Accordo risulta compatibile con le disposizioni del P.A.T. in quanto l'area non contrasta con quanto previsto dal P.I. e dal P.A.T. vigenti;\_\_\_\_\_
- che la proposta nel suo complesso appare ammissibile, previa apposita variante al P.I., e di interesse pubblico in ragione anche degli impegni assunti dalla parte privata, come riportati nel presente Atto;\_\_\_\_\_

che nel caso di specie sussiste un "rilevante interesse pubblico", ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, dato dalla cessione di un'area e la conseguente realizzazione di un parcheggio pubblico e marciapiede in una zona di consolidata urbanizzazione.

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:

tav. DA01 – Estratti di mappa, Estratto di P.I., Estratti lottizzazione "Stella" (05/2017) del ..... (prot.n. ....)

tav. DA02ter – PROPOSTA DELL'OPERA A FAVORE DEL PUBBLICO (PROGETTO DI MASSIMA NON VINCOLANTE) (12/2017) del ..... (prot.n. ....)

tav. DA03 - PROPOSTA DI PROGETTO NON VINCOLANTE: piante (05/2017) del ..... (prot.n. ....)

tav. DA04 - PROPOSTA DI PROGETTO NON VINCOLANTE: prospetti e sez (05/2017) del ..... (prot.n. ....)

Allegato AC01 - Estratti P.I. / PAT - Estratto di mappa catastale (05/2017) del ..... (prot.n. ....)

Allegato AC02 – Scheda Tecnica (2° aggiornamento 12/2017) del ..... (prot.n. ....)

Allegato AC03 – Relazione Tecnica Illustrativa – Doc. Fotografica (12/2017) del ..... (prot.n. ....)

Allegato AC04 –Tornaconto (06/2017) del ..... (prot.n. ....)

Allegato AC05 – Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A.) (05/2017) del ..... (prot.n. ....)

Allegato AC06 – Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.) (05/2017) del ..... (prot.n. ....)

Si ribadisce che con il presente Accordo si prevede la modifica dell'altezza massima ammissibile e la non applicazione dell'art. 4 del P.R.G. del 1969 a favore dell'applicazione dell'art. 13 delle N.T.O. vigenti, la cessione gratuita di mq 150 e la realizzazione in tale area di marciapiede e parcheggio pubblico.

Si prende atto che gli interventi tutti verranno compiuti previe le dovute autorizzazioni connesse alla destinazione dell'area in via Colomba, in particolare la realizzazione dell'intervento è subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica.

In sede deliberativa dell'Accordo la Giunta Comunale esplicita formalmente l'ASSENSO alla distanza minore di m 5,00 del futuro edificio rispetto al limite con l'area destinata a marciapiede e parcheggio pubblico da realizzare e cedere al Comune, ai sensi dell'art. 16 comma 6 delle NTO del P.I. (Ambito edificatorio massimo posto a m 3,00 dall'area oggetto di cessione proposta). Non si necessita di atto di costituzione della servitù in quanto l'area oggetto di cessione prevista dall'Accordo è già intrinsecamente inedificabile, data la sua ubicazione in fascia di rispetto stradale.

### Art. 2

L'Accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione e approvazione della variante al P.I. vigente. L'approvazione della variante urbanistica dovrà intervenire entro 4 mesi dalla stipula del presente Atto, salvo impedimenti oggettivi non imputabili al Comune.

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 cessione di un'area pari a mq 150 e alla realizzazione dei servizi ed infrastrutture quali marciapiede e parcheggi pubblici per un importo stimato di € 43.500,00 (€ quarantatremilacinquecento/00)

#### Art. 3

La parte privata, previa apposito progetto edilizio da sottoporre all'esame ed autorizzazioni degli uffici/Enti competenti, eseguirà le opere riportate nell'art. 2 (parcheggio e marciapiede pubblici).

Gli interventi edilizi saranno soggetti a Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.).

La realizzazione di quanto riportato nell'art. 2 e l'intervento edilizio verranno realizzati in un'unica fase.

#### Art. 4

La parte privata, condividendo gli obiettivi e i contenuti del P.A.T. approvato, specificatamente quelli relativi al contesto territoriale in cui è inserita l'area, si impegna a realizzare le seguenti opere di "rilevante interesse pubblico":

- 1) a realizzare e cedere ad esclusiva propria cura e spesa il parcheggio pubblico e il marciapiede definiti all'articolo 2.

#### Art. 5

Il progetto esecutivo e la realizzazione delle opere pubbliche previste dal presente Accordo, saranno concordate con la competente Area IV Lavori Pubblici.

#### Art. 6

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 in oggetto interne all'Ambito di Accordo.

La parte privata presta al Comune di Bassano del Grappa la più ampia ed illimitata garanzia che le aree da cedere sono libere da vincoli, pesi, oneri reali e di altra natura, diritti di prelazione, ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, nonché da servitù passive, obbligandosi fin d'ora a garantire da evizione nei successivi atti di trasferimento.

#### Art. 7

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, nonché dei successivi atti di convenzione e di cessione gratuita, 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 .....) saranno versate dalla parte privata alla stipula della presente convenzione.

#### Art. 8

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, detratte le spese sostenute da parte del Comune di Bassano del Grappa di cui produce apposita contabilità.

#### Art. 9

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. 10

I soggetti costituenti la parte privata, con la sottoscrizione del presente Atto autorizzano il trattamento dei dati personali che li 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, 9 e 10 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:

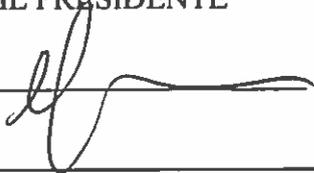
p. Comune di Bassano del Grappa: \_\_\_\_\_

Il Segretario Generale: \_\_\_\_\_

per presa visione  
FAVERO IMMOBILIARE S.p.A.  
Largo Parolini, 52  
38021 BASSANO DEL GRAPPA (VI)  
C.F. e P. IVA 03454050235

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE



---

IL SEGRETARIO GENERALE



---

---

*Copia su supporto informatico, costituita da un esemplare e da numero \_2\_ allegati per complessive numero\_27\_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, 17 maggio 2018*

*Firmato digitalmente dall'incaricato  
Ida Canton*