

ALLEGATO 5

ACCORDO “CASA FINCO-FEDERICO II” in VIA BRICITO - CENTRO STORICO

SCHEDA TECNICA

INDIVIDUAZIONE

L'ambito del presente Accordo coinvolge un edificio del *Centro storico di pregio*, con “categoria di valore 2”, esistente già alla data di stesura del catasto austriaco (1843), confinante a nord con edificio di categoria 1 e sud con altro edificio di categoria 2, contigui e prospicienti su via Bricito, ad ovest su corte pertinente all'edificio e ad est su via Bricito.

L'intervento prevede il cambio di destinazione d'uso di locali/spazi posti al piano primo.

DESTINAZIONE D'USO

In riferimento all'art. 47 p.to a) delle NTO del P.I., con il presente Accordo è ammessa deroga al cambio d'uso, secondo quanto riportato: “*sono altresì ammesse destinazioni d'uso diverse dal residenziale previo accordo ai sensi dell'art.6 L.R. 11/2004 secondo criteri stabiliti da apposita Delibera di Consiglio Comunale*”.

Inoltre:

- a) *Il Comune di Bassano del Grappa concederà alla società Alca sas il cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale dell'unità immobiliare della planimetria allegata previa variazione con apposita Pratica Edilizia, rinunciando altresì a quanto dovuto per il pagamento della monetizzazione dei parcheggi pari a circa 45.00,97 euro (mq 145,19 x 310 Euro/mq);*
- b) *Alca sas potrà utilizzare i locali a destinazione direzionale con riferimento al proprio oggetto sociale e potrà altresì cedere in affitto o comodato gli stessi a terzi, associazioni, società od enti, per eventi temporanei di natura culturale, commerciale e altre tipologie di attività;*
- c) *Alca sas, tenuto conto di quanto previsto nei sopra indicati punti a, b, concede al Comune di Bassano del Grappa, per la durata di anni 10 la possibilità di accedere all'immobile per visitare il locale individuato nella lettera «A» della planimetria allegata, contenente all'interno un affresco con scena cortese, nonché l'accesso dalla via comunale noto alle parti che immette negli spazi comuni individuati in planimetria con le lettere «D» ed «E»;*
- d) *L'uso da parte del Comune, area terza Cultura Museo, dei locali ai fini di rendere fruibile al pubblico l'affresco, sarà garantito per un giorno al mese e fissato nel primo sabato di ogni mese dalle ore 10,00 alle ore 12,30, previa conferma scritta (fax) o a mezzo e-mail da far pervenire alla società Alca sas almeno 5 giorni prima dell'utilizzo. Tale giornata e tale fascia oraria sono suscettibili di modifica previo accordo tra le parti. In tale giornata la visita all'affresco, inserita all'interno di un percorso didattico più strutturato ideato dal Comune, area terza Cultura Museo, sarà resa possibile esclusivamente in forma “guidata”, ovvero tramite l'ausilio di operatori opportunamente istruiti e formati da parte del Museo, per gruppi massimi di n. 20 persone. I nominativi di tali operatori ed i relativi dati saranno previamente comunicati dal Comune, area terza Cultura Museo, ad Alca sas. È a carico di Alca sas l'apertura e la chiusura dei locali in tale giornata. È a carico del Comune, area terza Cultura Museo, la pubblicizzazione dell'iniziativa, la ricezione delle prenotazioni da parte degli interessati, l'organizzazione delle visite guidate e la comunicazione ad Alca sas degli appuntamenti fissati e dell'operatore assegnato. Le*

visite all'affresco saranno condotte con la diligenza del buon padre di famiglia in maniera tale da non arrecare alcun danno agli ambienti ed a ciò in essi contenuto e da non recare interferenze con le attività che eventualmente si svolgano nei locali attigui a quello ospitante l'affresco. Alca sas consente inoltre una volta all'anno, in occasione di iniziative specificatamente organizzate per la valorizzazione del patrimonio storico artistico cittadino, che la fruizione pubblica dell'affresco possa avvenire per una settimana continuativa secondo modalità da concordare di volta in volta con il Comune. Al fine di ottimizzare la valorizzazione dell'affresco nonché la fruizione pubblica del medesimo, Alca sas acconsente che nei locali venga realizzato, da parte del Comune, area terza Cultura Museo, un apparato didattico didascalico che espliciti le vicende storico artistiche del bene. Le modalità realizzative (dimensioni, ingombro, dislocazione etc) di tale apparato saranno concordate tra le parti. Per le finalità di promozione e valorizzazione indicate in premessa, nonché per scopi scientifici, Alca sas autorizza il Comune, area terza Cultura Museo, a riprodurre le immagini dell'affresco e dei locali che lo ospitano . A tale fine, Alca sas autorizza il personale incaricato dal Comune, area terza Cultura Museo, ad effettuare una campagna fotografica dell'affresco. Tali immagini su qualsiasi supporto riprodotte (depliant, opuscoli, cataloghi etc) riporteranno il titolo dell'opera, Omaggio ad un re, il luogo ove si trova, Palazzo Finco, Bassano del Grappa ed il Museo civico, in qualità di titolare dei diritti di sfruttamento delle immagini. Alca sas autorizza il Comune, area terza Cultura Museo, a citare i propri dati in qualità di proprietaria dell'affresco e dell'immobile che lo ospita, solo previa autorizzazione da parte della medesima. Alca sas autorizza il Comune, area terza Cultura Museo, ad effettuare altre visite all'affresco, al di fuori di quelle "guidate" descritte in premessa, solo in casi eccezionali e previo specifico accordo tra le parti.

- e) La responsabilità per qualsivoglia tipologia di danni all'affresco citato, danni che si dovessero verificare in occasione delle suddette visite, sarà da considerarsi a carico esclusivo ed integrale di Alca sas che si impegna a stipulare idonea polizza assicurativa con formula "all risks", per l'affresco e per l'immobile citato.*
- f) Alla scadenza dei 10 anni di durata del presente accordo, lo stesso potrà essere prorogato alle medesime condizioni, o in caso di rinuncia da parte di Alca sas, la stessa dovrà rifondere la differenza tra la monetizzazione non pagata comprensiva di interessi legali e le spese sostenute per la polizza assicurativa definita al punto precedente.*
- g) In relazione a quanto stabilito nel presente accordo, Alca sas si impegna ad inserire le previsioni del presente Accordo negli eventuali atti di cessione delle aree di sua proprietà interne all'Ambito di Accordo.*

MODALITA' DI INTERVENTO

Il P.I. si attua a mezzo IED (Intervento Edilizio Diretto), secondo le modalità definite dagli artt. 45 e 46 delle NTO del P.I., che disciplinano le "Zone di interesse architettonico ambientale" quali il *Centro storico di pregio*.

PARAMETRI URBANISTICI

L'intervento non comporta variazioni degli indici edilizi.

Ai sensi dell'art. 21 delle NTO del P.I., la quantificazione della dotazione di servizi ed attrezzature minima è la seguente:

- dotazione acquisita (destinazione residenziale): $[(207,41 \times 4,5)/150] \times 10 = 62,22$ mq
- dotazione nuova destinazione commerciale: $(100\% \text{ Su}) = 207,41$ mq
- carico urbanistico in aumento: commerciale 207,41 mq – residenziale 62,22 mq = **145,19 mq**

Trattandosi di un'area del Centro storico, si ricorrerà alla monetizzazione degli standards a parcheggio pari a 145,19. Si evidenzia, comunque, la vicinanza dell'edificio ai parcheggi pubblici di P.zza Terraglio, di Prato S.Caterina e di Piazzale Cadorna.

ELENCO DELLE OPERE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO

Riconoscimento di una entità perequativa in sede di stipula del relativo Atto di Accordo pubblico/privato, costituita dalla fruibilità al pubblico dei locali posti al piano primo in particolare la stanza con l'affresco, secondo quanto determinato dalla D.G.C. n. _____ del _____ (di cui all'Allegato _____).

COMPATIBILITA' CON IL P.A.T.

L'intervento previsto dall'Accordo è compatibile con quanto previsto dal P.A.T. in quanto:

Tav. 5.1 – Vincoli: vincolo Paesaggistico ex Legge 778/52

Tav. 5.2 – Invarianti: l'area è interessata dall'”Invariante di natura culturale – centro storico”
(artt. 9-11-26);

Tav. 5.2a - Insiemi urbani del Centro storico – “Insiemi n. 2” (art. 11.1.5) che comprende:

- la prima cerchia di mura del borgo urbano (sec. XII – XIII)
- le mura del sec. XIV con il Castello inferiore

E' un insieme di notevole valore urbanistico ed architettonico, identificativo della morfologia urbana storica e delle principali funzioni amministrative, politiche e commerciali, storicamente consolidate nel nucleo centrale della città.

Tav. 5.3 – Fragilità: l'area ricade all'interno del “terreno idoneo all'edificazione dal punto di vista geologico”

Tav 5.4b – Trasformabilità : ATO R.1.1 “Insediativo-residenziale di interesse culturale – Centro storico di Bassano del Grappa” (art. 26); l'area per cui si chiede l'intervento ricade all'interno dell'ambito definito di “urbanizzazione consolidata”.

L'intervento inoltre, non comporta modifiche al dimensionamento del P.A.T. per l'ATO R.1.1.