



## COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Oggetto:** Piano Particolareggiato denominato "Area Parolini" ai sensi dell'Atto di Accordo rep.n. 9.026 del 21.01.2013 del Segretario Generale del Comune di Bassano del Grappa. Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.

L'anno **2014** il giorno **UNO** del mese di **APRILE**  
alle ore **14.30** nella residenza Comunale.

Convocata con appositi avvisi, la Giunta Comunale di questo Comune si è riunita sotto la presidenza del Sindaco **Stefano Cimatti** e nelle persone dei signori Assessori:

		PRESENTE
<b>Carlo Ferraro</b>	Vice Sindaco	<u>SI</u>
<b>Mauro Beraldin</b>	Assessore	<u>NO</u>
<b>Dario Bernardi</b>	Assessore	<u>SI</u>
<b>Dino Boesso</b>	Assessore	<u>SI</u>
<b>Lorenza Breda</b>	Assessore	<u>SI</u>
<b>Alessandro Fabris</b>	Assessore	<u>SI</u>
<b>Annalisa Toniolo</b>	Assessore	<u>NO</u>
<b>Andrea Zonta</b>	Assessore	<u>SI</u>

con l'assistenza del Segretario Generale dott. Antonello **Accadia**

#### PARERI

##### AREA URBANISTICA

PARERE FAVOREVOLE PER LA REGOLARITA' TECNICA AI SENSI DELL'ART. 49 D.LGS. N. 267/2000

(Firma: Ferraro Adriano)

data 31.03.2014

##### AREA ECONOMICO FINANZIARIA

PARERE FAVOREVOLE PER LA REGOLARITA' CONTABILE AI SENSI DELL'ART. 49 D.LGS. N. 267/2000

(Firma) \_\_\_\_\_

data \_\_\_\_\_

##### SEGRETARIO GENERALE

PARERE FAVOREVOLE PER LA LEGITTIMITA' AI SENSI ART. 35 - 7° COMMA STATUTO COMUNALE

(Firma) Accadia dott. A. Accadia

data 1/4/2014

Accertata l'acquisizione dei pareri e riconosciuta legale l'adunanza

LA GIUNTA COMUNALE

**Premesso** che con D.G.C. n.32 del 18.02.2014 è stato adottato, ai sensi dell'art.20 della L.R. 11/2004 e s.m.i. il Piano Particolareggiato denominato "Area Parolini";

**Vista** la domanda presentata in data 13/08/2013 prot.n.2013/49498 dalle Ditte Numeria SGR spa, Iniziativa Parolini Srl e Piva Floria, intesa ad ottenere l'approvazione del PPE denominato "Area Parolini";

**Vista** la documentazione e gli elaborati di progetto allegati alla domanda suddetta redatti dallo studio "C+S" dell'arch.Carlo Cappai, Borgo Cavalli n.28 di Treviso, lo studio "Land srl" dell'arch.Andreas Kipar, via Varese n.16 di Milano e lo studio Zoncheddu e associati, via Santa Chiara n.25/D di Bassano del Grappa;

**Viste** le successive integrazioni pervenute in data 12/02/2014 prot.n.2014/09730 e in data 28/03/2014 prot.n.2014/22065;

**Vista** l'istruttoria tecnica favorevole con prescrizioni del 14.02.2014;

**Preso atto** del verbale della III Commissione Urbanistica ed Arredo Urbano n.04 del 11/02/2014;

**Visto** il parere favorevole con prescrizioni del Consorzio di bonifica Brenta prot.n.1649 del 18.02.2014 in merito alla compatibilità idraulica dell'intervento in oggetto;

**Preso atto** che il PPE, redatto ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i., è conforme a quanto definito con l'Atto di Accordo rep.n. 9.026 del 21.01.2013 del Segretario Generale del Comune di Bassano del Grappa, come recepito nel Piano degli Interventi con la Variante approvata con D.C.C. n.30 del 23.04.2013 denominata "Accordo pubblico privato n.5 – Area Parolini";

**Preso atto** della nota prot.n.2013/57580 del 20.09.2013 della Ditta proponente Piva Floria, che contiene delle indicazioni in merito alla bozza di convenzione di PPE, con le quali si concorda in quanto trattasi di precisazioni già contenute nell'Atto di accordo sottoscritto rep.n. 9.026 del 21.01.2013 del Segretario Generale del Comune di Bassano del Grappa;

**Preso atto** altresì dei contenziosi in atto fra le Ditte Maino, Battaglini e Fracasso contro il Comune di Bassano del Grappa depositati presso il T.A.R. Veneto relativamente all'area interessata dalla proposta progettuale in argomento;

**Considerato** che lo studio legale incaricato dal Comune di Bassano del Grappa, avv. Sergio Dal Prà di Padova, in merito ai sopra citati contenziosi ha espresso in data 04.02.2014 prot.n.2014/07632 parere "*di non attendere la decisione del TAR Veneto ma di proseguire nella conclusione del procedimento*", per le motivazioni alle quali si fa pieno rinvio;

**Accertato** che il Piano adottato con D.G.C. n.32 del 18.02.2014 è stato depositato presso l'Area Urbanistica nel rispetto e con le modalità previste dall'art.20 comma 3 della L.R. 11/2004 e s.m.i;

**Verificato** che in merito al Piano adottato sono pervenute le seguenti osservazioni:

<b>N.</b>	<b>DITTA</b>	<b>PROT.</b>	<b>DATA</b>
1	Costa Carlo - Bigon Elda	2014/15529	05/03/2014
2	Lago Eros	2014/17493	12/03/2014
3	Filato Maria	2014/19507	20/03/2014
4	Battaglini Roberto e altri	2014/20586	25/03/2014
5	Maino Maurizio legale rappresentate della "Maino Cav.Eligio srl"	2014/20588	25/03/2014
6	Rocco Gian Luigi amministratore delegato della Numeria SGR spa per conto del Fondo Immobiliare "Geminus"	2014/20616	25/03/2014
7	Numeria SGR spa per conto del Fondo Immobiliare "Geminus" - Iniziativa Parolini srl	2014/22065	28/03/2014

**Preso atto** delle proposte di controdeduzione alle osservazioni formulate dall'Area V Urbanistica di cui al prot.n.2014/22408 del 31.03.2014 (**Allegato Sub1**);

**Considerato** che il Piano adottato, opportunamente integrato secondo le prescrizioni della D.G.C. n.32 del 18.02.2014, è conforme al Piano degli Interventi vigente ed è idoneo a disciplinare l'assetto urbanistico dell'area interessata;

**Ritenuto** pertanto di procedere con l'approvazione del Piano in argomento;

**Vista** la Legge Regionale n.11/2004 e s.m.i.;

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

A unanimità di voti, espressi nei modi di legge;

## **DELIBERA**

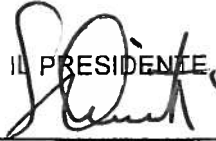
- 1) di **concordare** con le proposte di controdeduzione formulate dall'Area V Urbanistica prot.n. 2014/22408 del 31.03.2014 (**Allegato sub1**);
- 2) di **approvare**, ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale n. 11/2004 e successive modificazioni, il "Piano Particolareggiato denominato "Area Parolini" ai sensi dell'Atto di Accordo rep.n. 9.026 del 21.01.2013 del Segretario Generale del Comune di Bassano del Grappa redatto dallo studio "C+S" dell'arch.Carlo Cappai, Borgo Cavalli n.28 Treviso, lo studio "Land srl" dell'arch.Andreas Kipar, via Varese n.16 di Milano e lo studio Zoncheddu e associati, via Santa Chiara n.25/D di Bassano del Grappa e composto dai seguenti elaborati:
  - tav. 1.1 – Inquadramento generale: Ortofoto – CTR, prot.n.2013/49498 del 13/08/2013;
  - tav. 1.2 – Inquadramento generale: PAT – PI, prot.n.2013/49498 del 13/08/2013;
  - tav. 2 – Rilievo plano-altimetrico stato di fatto prot.n.2013/49498 del 13/08/2013;
  - tav. 3 – Documentazione fotografica, prot.n.2013/49498 del 13/08/2013;
  - tav. 4 – Estratto catastale ed elenco proprietà, prot.n.2013/49498 del 13/08/2013;
  - tav. 5 – Planimetria generale, prot.n.2014/09730 del 12/02/2014;
  - tav. 6 – Progetto planivolumetrico e particolari percorsi, prot.n.2014/22065 del 28/03/2014;
  - tav. 7 – Sezioni lottizzazione, prot.n.2014/22065 del 28/03/2014;;
  - tav. 8 – Recinzioni e sistemi vegetali, prot.n.2014/22065 del 28/03/2014;
  - tav. 9 – Planimetria parcheggi e viste d'insieme, prot.n.2014/22065 del 28/03/2014;

- tav. 10 – Progetto parco, prot.n.2014/22065 del 28/03/2014;
- tav. 11 – Planimetria di progetto lottizzazione, prot.n.2014/09730 del 12/02/2014;
- tav. 12 – Parametri edificatori ed individuazione UMI, prot.n.2014/09730 del 12/02/2014;
- tav. 13 – Standard, prot.n.2014/10971 del 18/02/2014;
- tav. 14 – Planimetria aree da cedere al Comune, prot.n.2014/22065 del 28/03/2014;
- tav. 15 – Planimetria aree da mettere a disposizione da parte dal Comune, prot.n.2014/22065 del 28/03/2014;
- tav. 16 – Planimetria individuazione opere di urbanizzazione, prot.n.2014/22065 del 28/03/2014;
- tav. 17.1 – Rete smaltimento acque meteoriche esistente e in progetto, prot.n.2014/22065 del 28/03/2014;
- tav. 17.2 – Rete illuminazione pubblica esistente e in progetto, prot.n.2014/22065 del 28/03/2014;
- tav. 17.3 – Rete acquedotto e fognatura nera esistente e in progetto, prot.n.2014/22065 del 28/03/2014;
- tav. 17.4 – Rete metanizzazione esistente e in progetto, prot.n.2014/22065 del 28/03/2014;
- tav. 17.5 – Rete Enel esistente e in progetto, prot.n.2014/22065 del 28/03/2014;
- tav. 17.6 – Rete Telecom esistente e in progetto, prot.n.2014/22065 del 28/03/2014;
- tav. 18 – Planimetria di progetto strada, prot.n.2014/22065 del 28/03/2014;
- tav. 19 – Profilo longitudinale strada, prot.n.2014/22065 del 28/03/2014;
- tav. 20.1 – Sezioni stradali, prot.n.2013/49498 del 13/08/2013;
- tav. 20.2 - Sezioni stradali, prot.n.2013/49498 del 13/08/2013;
- tav. 20.3 – Sezioni stradali, prot.n.2013/49498 del 13/08/2013;
- tav. 21 – Viabilità provvisoria, prot.n.2014/22065 del 28/03/2014;
- doc. A – Atti di proprietà degli immobili, prot.n.2013/49498 del 13/08/2013;
- doc. B – Verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica, prot.n.2013/49498 del 13/08/2013;
- doc. C – Verifica di compatibilità idraulica, prot.n.2013/49498 del 13/08/2013;
- doc. D - Relazione illustrativa, prot.n.2013/49498 del 13/08/2013;
- doc. E - Norme tecniche di attuazione, prot.n.2014/22065 del 28/03/2014;
- doc. F – Schema di convenzione, prot.n.2014/22065 del 28/03/2014;
- doc. G.1 – Calcolo sommario della spesa opere della lottizzazione, prot.n.2013/49498 del 13/08/2013;
- doc. G.2 – Calcolo sommario della spesa opera strada, prot.n.2013/49498 del 13/08/2013;
- doc. G.3 – Calcolo sommario della spesa parco, prot.n.2013/49498 del 13/08/2013;

- 3) **di stabilire** che in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del PPE dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dal Consorzio di bonifica Brenta con parere prot.n.1649 del 18.02.2014;
- 4) **di dare atto** che nessun onere di progettazione del Piano è a carico del Comune trattandosi di un progetto predisposto su incarico conferito dalle Ditte proponenti e che non risultano, allo stato attuale, riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria del Comune programmata;
- 5) **di dare mandato** al Dirigente dell'Area V Urbanistica di depositare il Piano approvato presso l'Area V Urbanistica, Piazza Castello degli Ezzelini n.11 e di pubblicare l'avviso di deposito finale all'Albo Online del Comune.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE,



IL SEGRETARIO GENERALE



ALLEGATO SUB 1

Allegato di N. 27 FACCIATE  
a deliberazione G.C. N. 75 del 1-06-2014  
Il Presidente [Signature] Il Segretario Comunale [Signature]



**PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE  
ALLE OSSERVAZIONI AL PPE "AREA PAROLINI"  
ADOTTATO CON DGC N.32 DEL 18.02.2014**

## PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI AL PPE "AREA PAROLINI"

N.	DITTA	PROT.	DATA
1	Costa Carlo, Bigon Elda	2014/15529	05/03/2014
2	Lago Eros	2014/17493	12/03/2014
3	Filato Maria	2014/19507	20/03/2014
4	Battaglini Roberto e altri	2014/20586	25/03/2014
5	Maino Maurizio legale rappresentate della "Maino Cav.Eligio srl"	2014/20588	25/03/2014
6	Rocco Gian Luigi amministratore delegato della Numeria SGR spa per conto del Fondo Immobiliare "Geminus"	2014/20616	25/03/2014
7	Numeria SGR spa per conto del Fondo Immobiliare "Geminus", Iniziativa Parolini srl	2014/22065	28/03/2014

### **n.1 prot.n.2014/15529**

Si precisa che la comunicazione prot.n.201278652 del 31/12/2012 da parte del Comune di Bassano del Grappa è relativa all'avvio di procedimento per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree interessate dal PPE in argomento. Pertanto, per la definizione dei valori espropriativi riferiti agli immobili di proprietà, si demanda ai successivi incontri che verranno promossi dall'Amministrazione comunale con i soggetti aventi titolo.

Per quanto sopra espresso si propone di non accogliere l'osservazione.

### **n.2 prot.n. 2014/17493**

Per la definizione dei valori espropriativi e della tempistica di attuazione degli espropri, con riferimento agli immobili di proprietà, si evidenzia che verranno promossi dall'Amministrazione comunale, successivamente all'approvazione del PPE, degli incontri specifici con i soggetti aventi titolo. Si puntualizza che anche il mappale n.174 del foglio 5 ricade all'interno dell'ambito di PPE e sarà oggetto di esproprio in quanto interessato dalle opere di urbanizzazione del Piano.

Per quanto sopra espresso si propone di non accogliere l'osservazione.

### **n.3 prot.n. 2014/17493**

Con la comunicazione prot.n.201278652 del 31/12/2012 da parte del Comune di Bassano del Grappa è stato avviato il procedimento per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree interessate dal PPE in argomento. Per la definizione dei valori riferiti agli immobili di cui ai mappali n.1535 e 1536 del foglio 5 si demanda ai successivi incontri che verranno promossi dall'Amministrazione comunale con i soggetti aventi titolo.

Per quanto sopra espresso si propone di non accogliere l'osservazione.

### **n.4 prot.n. 2014/20586**

In merito all'osservazione si fa presente che il progetto di Piano Particolareggiato rispetta i parametri urbanistico-edilizi definiti dall'accordo pubblico-privato n.5 denominato "Area Parolini" come recepito nella Variante al Piano degli Interventi approvata con D.C.C. n.30 del 23.04.2013 e pertanto è conforme allo strumento urbanistico vigente. Relativamente alla proposta progettuale presentata dagli osservanti con nota prot.n.2013/81022 del 20.12.2013, la stessa si configura come una valutazione di carattere soggettivo, rispondente ai soli interessi degli osservanti.

Si propone, pertanto, di non accogliere l'osservazione in quanto trattasi di valutazioni discrezionali, di valore soggettivo, privatistico e che non rientrano in un'ottica di interesse pubblico.

**n.5 prot.n.2014/20588**

La determinazione della ZTO C come parametro di riferimento ai fini del solo calcolo del contributo di costruzione di cui al DPR 380/2001 è un scelta di carattere pianificatorio definita con l'Accordo pubblico – privato stesso. Tale scelta trova peraltro riscontro nei documenti di stima predisposti e condivisi tra le parti in sede di accordo. Si propone pertanto di non accogliere la prima parte dell'osservazione.

Per quanto concerne la richiesta di scomputo dal costo di costruzione di eventuali eccedenze derivanti dall'importo dello scomputo concordato (806.441,00 €) si propone di non accogliere l'osservazione in quanto in contrasto con quanto disposto al punto 2) lettera i) dell'Atto di accordo sottoscritto. Si ritiene inoltre la non ammissibilità della compensazione tra oneri secondari e costo di costruzione.

**n.6 prot.n. 2014/20616**

Si evidenzia che la stradina di accesso al comparto B8 (del PPE n.4 "Area Parolini" approvato con D.C.C. n.138 del 22.12.2003) da via Villaraspas risulta già esclusa dal perimetro del nuovo PPE (*rif. tavv.5,11,12*), pertanto si ritiene non pertinente la prima parte dell'osservazione.

In merito alla seconda parte dell'osservazione relativa al giardino privato esistente nel comparto A (ex A1-3) ricompreso fra le vie Villaraspas e Tabacco, si rileva che il progetto del nuovo PPE prevede di limitarne l'edificazione alla porzione più ad est (*rif. tav.12*) destinando lo spazio rimanente ad area pertinenziale mantenendone la sistemazione a verde.

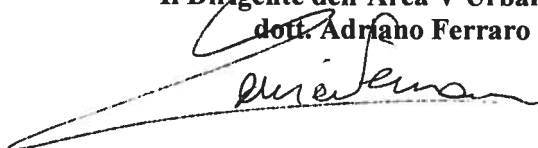
**n.7 prot.n. 2014/22065**

Si propone di accogliere l'osservazione/comunicazione trattandosi:

- 1) di adeguamento alle prescrizioni di cui al punto 3) della D.G.C. n.32 del 18.02.2014, con presentazione dei nuovi documenti di Piano denominati "E – Norme di attuazione", "G – schema di convenzione" datati 28.03.2014 prot.n.2014/22065;
- 2) delle nuove tavole tematiche e dei sottoservizi n. 6, 7, 8, 9, 10, 14, 15, 16, 17.1-6, 18, 19 e 21, in adeguamento alle tavole di progetto adottate con D.G.C. n.32 del 18.02.2014 contenenti i parametri urbanistico-edilizi e denominate n.5, n.11 n.12, n.13 di cui al prot.n.2014/09730 del 12/02/2014 e prot.n.2014/10971 del 18/02/2014. L'aggiornamento degli elaborati riguarda la sola perimetrazione di Piano e la rappresentazione dell'area sud-ovest del Comparto A.

Bassano del Grappa, 31.03.2014

Il Dirigente dell'Area V Urbanistica  
dot. Adriano Ferraro





ALL'ATTENZIONE  
COMUNE DI BASANO DEL GRAPPA  
AREA V URBANISTICA  
P.ZZA CASTELLO CZZELINI N. 11

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA PROTOCOLLO GENERALE	E
N. 0015529	data 05/03/2014
	

COSTA CARLO  
BIGON ELDA  
VIA BONATONI, 27  
36020 CAMPOLONGO SUL BRENTA (VI)

Campolongo sul Brenta, 08 Gennaio 2013.

**In risposta alla VS Raccomandata del 31/12/2012 protocollo generale n. 0078652  
relativa al Piano Particolareggiato denominato "AREA PAROLINI".**

Facciamo presente che Noi siamo disposti ad accettare la proposta messa a Nostra conoscenza dall'Assessore all'Urbanistica Signora ROSANNA FILIPPIN consistente la valutazione della Nostra Proprietà sita in Bassano del Grappa Via Miazzi per l'importo di € 290.435,00 al netto senza spese.

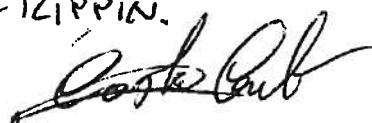
Tale somma, sarà coperta con l'appartamento al piano terra PT 04 "allego copia" nel nuovo fabbricato da realizzarsi sito in via Verdi a Bassano del Grappa valore di euro 199.700,00, l'appartamento dovrà essere consegnato entro e non oltre Dicembre 2014, se non verrà consegnato entro tale data sarà versata una penale consistente in euro 550,00 mensili, pari all'affitto che noi perdiamo, la restante somma di euro 90.735,00 dovrà essere versata per la metà al momento della consegna della nostra proprietà al Comune di Bassano del Grappa e il saldo alla fine dell'anno 2013.

A tutela della nostra proprietà sarà versata dal comune di Bassano del Grappa la Fideiussione Bancaria a copertura dell'intero importo sopra già valutato ed esenti da ogni spesa.

Si allega: Copia appartamento  
Copia quotazione immobiliare

CAMPOLONGO SUL BRENTA, 05 MARZO 2014

Si riconferma di accettare quanto sopra descritto e  
concordato con l'ex assessore all'Urbanistica ROSANNA  
FILIPPIN.

  
Bigon Elda

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA PROTOCOLLO GENERALE	E
N. 0017493	data 12/03/2014
	

Comune di Bassano  
Al dirigente dell'Area V Urbanistica  
P.zza Castello Ezzelini, 11  
36061 Bassano del Grappa (VI)

Oggetto: osservazione al PPE "Area Parolini"

A seguito dell'adozione del Piano in oggetto, in qualità di proprietario delle aree catastalmente identificate con foglio 5° mappali 174 e 342, in considerazione del fatto che il sottoscritto nella primavera 2013 ha avuto un incontro con l'ex assessore Filippin, la quale ha comunicato la proposta di esproprio in allegato,

chiede

1. Se è confermato quanto già proposto nella primavera 2013 dall'assessore;
2. Se anche il mappale 174 sarà oggetto di esproprio e a quale valore;
3. I tempi di attuazione del piano e dell'esproprio in considerazione dell'attività in essere.

  
Firma

Lago Eros  
Via Liguria, 11  
36061 Bassano del Grappa (VI)  
Tel. 0424 501679

**ESPROPRIAZIONI PER CAUSA DI PUBBLICA UTILITA'**  
(D.P.R. 8/6/2001 n. 327 e successive integrazioni)

**P.P.E. 4 - AREA PAROLINI**

**Dati catastali: Comune di Bassano del Grappa, Fg. 5°, Particella 342, Superficie catastale totale: mq. 1007, Ente Urbano;**

**Categoria Catastale: D/1 (opificio), Rendita Catastale: € 3.976,72; piano terra.**

**Valore Catastale degli immobili: € 3.976,72 x 52,5 = € 115.559,85**

**Ditta intestata nei registri catastali: LAGO Eros nato a Bassano del Grappa il 11/08/1940, proprietà per 1/1;**

**Ditta conduttrice: L'immobile è locato alla ditta "CARROZZERIA L.B.C. a.n.c." tel. 0424 523 551**

**Ubicazione: Via Miazzi n. 23 - Bassano del Grappa**

**Dati urbanistici: Piano Particolareggiato PP 4 - Area Parolini**

**Superficie in espropriazione: Intera superficie del lotto: mq. 1007. La superficie reale risulta essere inferiore: circa mq. 850 (vedi planimetria allegata)**

**Indennità per espropriazione: Il più probabile valore venale degli immobili può essere determinato attraverso due parametri:**

**1) Si considera il valore dell'area edificabile in rapporto alla capacità edificatoria, secondo i valori medi di mercato, escludendo il fabbricato:**

**Area edificabile: circa mq. 850 x €/mq 350,00 =**

**€ 297.500,00**

**2) Si attribuisce al fabbricato un valore di circa € 1000,00/mq, considerando l'ampiezza del lotto di pertinenza.**

**Fabbricato (carrozzeria): circa mq. 300 x €/mq 1000,00 =**

**€ 300.000,00**

**Valore medio attribuito: € 298.750,00**

**L'indennizzo al conduttore è quantificato in 12 mensilità di locazione a circa € 1800,00/mensili  
€ 1800,00 x 12 = € 21.600,00**

**Si attribuisce pertanto una indennità per espropriazione complessiva di € 320.350,00**

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA PROTOCOLLO GENERALE	<b>E</b>
N. 0019507	data 20/03/2014
	

Comune di **BASSANO DEL GRAPPA**  
Area 5<sup>^</sup> - Urbanistica  
Autorizzazione del Dirigente dell'area Urbanistica  
**Arch. FERRARO ADRIANO**

Oggetto: **PIANO PARTICOLAREGGIATO N. 4 "AREA PAROLINI"**  
*Adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 32 del 18/02/2014*

La sottoscritta,

**FILATO MARIA** nata a Bassano del Grappa (VI) il 16.10.1922, residente a Bassano del Grappa (VI), Via Sterni nr. 39, cod. fisc. FLTMRA22R56A703N, proprietaria dei mapp. 1535 e 1536 Foglio 5 (Allegato 1)

Premesso:

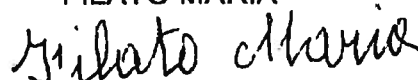
- che il terreno di proprietà, nella previsione del piano particolareggiato, sarà totalmente occupato dalla nuova strada prevista dal piano;
- che il mapp. 1535 di mq. 199 è già stato ceduto con Decreto di Urgenza n. 174 del 16.08.2002 per la realizzazione della strada di collegamento sottopasso di Via Tabacco;
- che i mapp. 1535 e 1536 mantengono la capacità edificatoria corrispondente alla superficie territoriale di mq. 521, da esercitare sulle aree a destinazione edificatoria del Piano Particolareggiato "Area Parolini";
- che non siamo interessati a un risarcimento con permuta;
- che il Comune di Bassano del Grappa, nel rispetto degli impegni assunti con la convenzione n. di Rep. 176156 in data 19/06/2007 dovrà disporre delle aree di proprietà interessate dall'asse stradale di progetto.

Premesso quanto sopra la sottoscritta presenta **OPPOSIZIONE** alla approvazione del Piano Particolareggiato in oggetto e chiede:

- il riconoscimento del valore di mercato della capacità edificatoria dei mapp. 1535 e 1536 come stimato dalla società Mesa su incarico del Comune di Bassano (Allegato 2);
- l'impegno di spesa del Comune di Bassano del Grappa per il risarcimento stimato (Allegato 2);

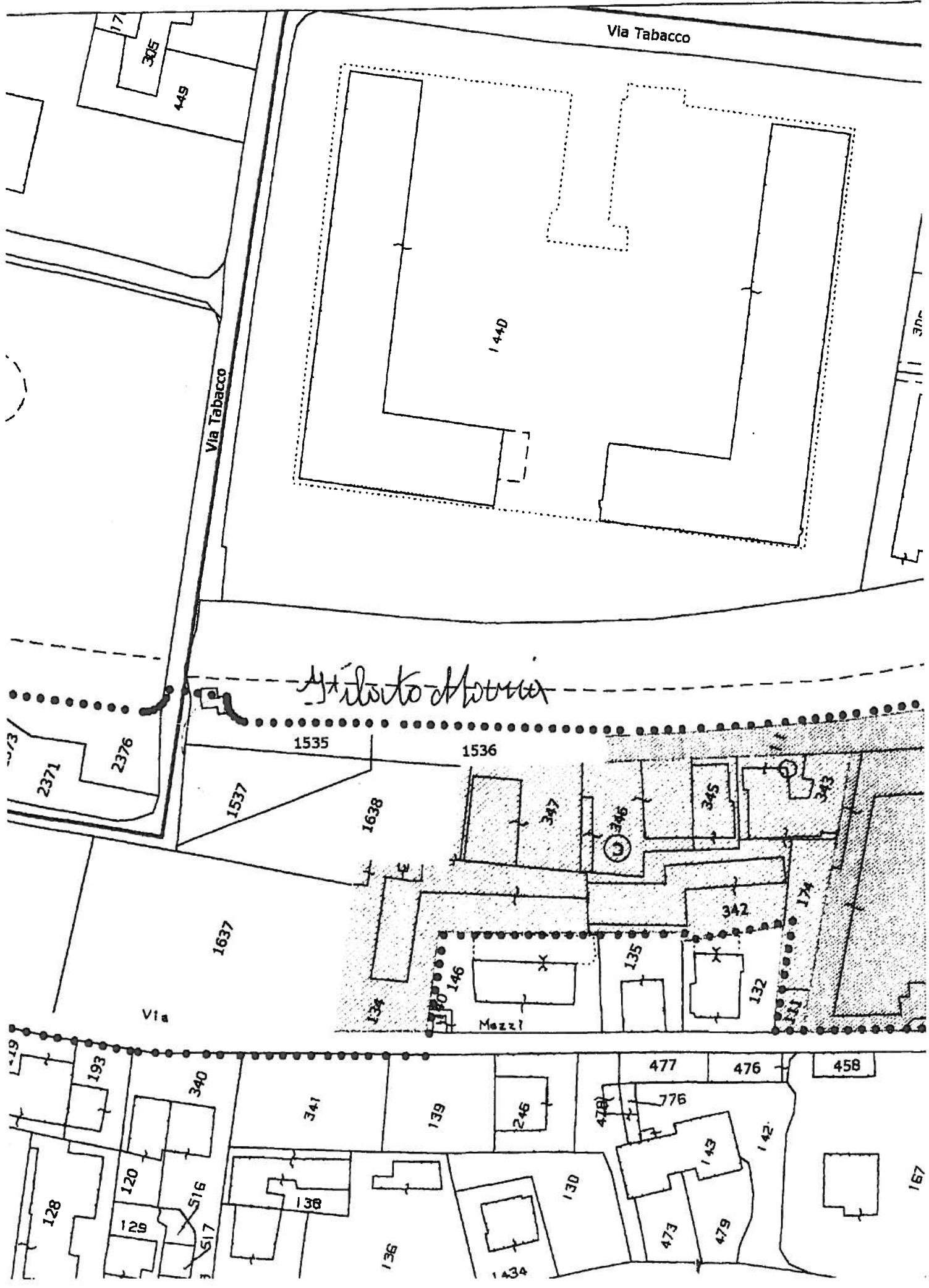
Bassano del Grappa 18.03.2014

FILATO MARIA



Allegati:

1. Planimetria catastale P.P. "Area Parolini"
2. Perizia di stima "Mesa" Comune di Bassano del Grappa



Via Tabacco

Via Tabacco

M. Roberto Abbona

Via

1440

1535

1536

1537

1638

1637

134

146

135

132

341

139

246

477

476

458

128

120

129

516

517

138

136

1434

130

473

479

142

167

305

449

2371

2376

347

346

345

343

342

174

173

172

171

170

169

168

167

166

165

164

163

162

161

160

159

158

157

156

155

154

153

152

151

150

149

148

147

146

145

144

143

142

141

140

139

138

137

136

135

134



Comune di Bassano del Grappa

**Nota relativa al valore di mercato  
dell'area edificabile individuata al  
Catasto Terreni del Comune di Bassano  
del Grappa al Foglio 5, particella 1536**

*Giulio Morvino*

**mesa**

### *Premessa*

La presente nota sintetizza la stima del valore di mercato dell'area edificabile individuata al Catasto Terreni del Comune di Bassano del Grappa al Foglio 5, particella 1536.

L'area in oggetto è inclusa nel perimetro del comparto A4 del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica n. 4 per l'Area Parolini.

Sulla base delle informazioni fornite dall'Amministrazione Comunale e in ragione della scrittura privata sottoscritta in data 07.03.2007 tra i sigg.ri Giuseppe Micoli e Maria Filato da una parte e il Comune di Bassano del Grappa dall'altra, sull'area oggetto di stima è stata trasferita anche la capacità edificatoria generata dalla particella 1535. Tale particella, infatti, è già stata acquisita dall'amministrazione mediante cessione bonaria, ma la capacità edificatoria è rimasta in capo ai proprietari che possono utilizzarla sulla particella 1536.

Ai fini della stima del valore di mercato dell'area in oggetto e in coerenza con la stima del valore di mercato della proprietà Italgas SpA all'interno dello stesso comparto A4, viene considerata la vigente articolazione funzionale, che assegna un massimo dell'80% della superficie utile alla destinazione residenziale e il restante 20% alla funzione commerciale e direzionale.

### *La misura della consistenza*

Il Piano Particolareggiato PPE 4 prevede un indice di edificabilità pari a 0,7 mq/mq. Per le ragioni sopra riportate, il potenziale edificatorio dell'area oggetto di stima è dato dalla somma della capacità edificatoria generata dall'area stessa e della superficie edificabile oggetto di trasferimento dalla particella 1535.

La capacità edificatoria è espressa sulla base del parametro della superficie utile (Su). Prudenzialmente e in coerenza con la stima del più probabile valore di mercato della contigua proprietà Italgas SpA (cfr. § *Stima del più probabile valore di mercato dell'area ex - Officine del Gas localizzata tra via Miazzi e via Tabacco a Bassano del Grappa*) si assume un'articolazione delle destinazioni d'uso pari all'80% di Su a residenza e il restante 20% alle funzioni commerciali e direzionali. Tale ripartizione è sintetizzata nella *Tabella 1*.

**Tabella 1 – La capacità edificatoria del bene oggetto di stima**

Particella	St (mq)	Ut (mq/mq)	Su (mq)	Sup.	Sup. Commerciale
				Residenziale - 80% - (mq)	- Direzionale - 20% - (mq)
1536	322	0,7	225	180	45
1535	199	0,7	139	111	28
<b>Totale</b>	<b>521</b>		<b>364</b>	<b>291</b>	<b>73</b>

Il parametro di riferimento Su ha natura urbanistica. Per ricavare la superficie commerciale ai fini della stima del valore di mercato, viene apportata una correzione sulla base delle indicazioni fornite dalle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi. Queste,

all'art. 6, comma 1 e 2, definiscono la superficie utile, la superficie di vendita e la superficie lorda di pavimento.

Alla luce delle diverse definizioni, la superficie utile residenziale viene incrementata del 20%, mentre la superficie utile a destinazione commerciale e direzionale del 12,5% per determinare la superficie commerciale insediabile nell'area oggetto di stima (cfr. *Tabella 2*).

**Tabella 2 – La determinazione della superficie commerciale oggetto di stima**

Destinazione d'uso	Su (mq)	Coefficiente di ponderazione	Sup. commerciale (mq comm)
residenziale	291	20%	349
commerciale - direzionale	73	12,5%	82
<b>Totale</b>	<b>364</b>		<b>431</b>

Sulla base delle elaborazioni effettuate la superficie commerciale edificabile oggetto di stima è pari a 431 mq.

*La stima del valore di mercato della potenzialità edificatoria*

Il valore unitario di mercato della potenzialità edificatoria è stato stimato per la contigua area di proprietà Italgas SpA, anch'essa parte dello stesso comparto di trasformazione del PPE 4 (cfr. § *Stima del più probabile valore di mercato dell'area ex - Officine del Gas localizzata tra via Miazzi e via Tabacco a Bassano del Grappa*). Il valore unitario di mercato per la destinazione residenziale è dunque pari a 351 euro/mq, mentre per la destinazione commerciale - direzionale è pari a 268 euro/mq.

Pertanto, sulla base delle analisi e delle valutazioni effettuate, è possibile stimare il valore di mercato della superficie edificabile, insediabile nella particella 1536, pari a 144.475 euro (cfr. *Tabella 3*).

**Tabella 3 – La stima del valore di mercato della superficie commerciale oggetto di stima**

Destinazione d'uso	Sup. commerciale (mq comm)	Valore unitario di mercato (euro/mq)	Valore di mercato (euro)
residenziale	349	351	122.499
commerciale - direzionale	82	268	21.976
<b>Totale</b>			<b>144.475</b>

*Gilberto Maria*



### **Il valore di mercato del bene oggetto di stima**

Sulla base dell'insieme delle ipotesi assunte, delle operazioni di misura della consistenza effettuate, delle indagini di mercato e delle valutazioni esperite, è possibile affermare che *il valore di mercato* dell'area in oggetto è stimato, con gli opportuni arrotondamenti, pari a 144.000 (centoquarantaquattromila/00) euro.



Preg.mo sig.

SINDACO

Comune di

BASSANO DEL GRAPPA (VI)

**Oggetto:** *opposizioni ed osservazioni al progetto del Piano Particolareggiato "Area Parolini" adottato con delibera di Giunta Comunale n. 32 del 18.02.2014 di cui alla comunicazione del Dirigente Area V Urbanistica dr. Adriano Ferraro del 24.02.2014.*

I sottoscritti Battaglini Roberto, Pasqualin Denis, Pellizzer Manuel, Reginato Giampietro ed impresa Tessarolo geom. Paolo, proprietari in via Villaraspa ai civici n. 55-57-59 e 61 di codesto comune, di un edificio, suddiviso nelle rispettive unità abitative e relativi accessori, edificio storico meritevole di tutela dal vigente P.R.G., presentano le seguenti

### **opposizioni ed osservazioni**

La Giunta Comunale con la delibera in oggetto ha adottato a sensi dell'art. 20 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i. il Piano Particolareggiato denominato "Area Parolini" ai sensi dell'Atto di Accordo rep. n. 9.026 del 21.01.2013 del segretario generale intercorso con le ditte Numeria SGR spa, Iniziativa Parolini Srl e Piva Floria e di tale adempimento sono stati notiziati i sottoscritti, in qualità di controinteressati, per la presentazione nei termini di legge delle *opposizioni ed osservazioni*.

Dalla disamina degli elaborati che compongono il Piano Particolareggiato "Area Parolini" non emerge l'accoglimento delle osservazioni e proposte finora fatte dagli odierni istanti ed in

particolare la salvaguardia dell'area ben delimitata ad est e sud confinante con l'edificio in loro proprietà, come invece tutelato dal precedente accordo pubblico-privato presentato dalla Numeria SGR, come in proseguito individuato, e dal vigente Piano Particolareggiato.

Vi è una profonda delusione nonché viva preoccupazione per dover constatare come l'amministrazione abbia ignorato ogni proposta formulata, ed ancor più l'atteggiamento collaborativo da sempre tenuto dai sottoscritti.

Omissioni che hanno già costretto i medesimi a promuovere n. 2 ricorsi al Tar Veneto.

Per quanto rilevato si osserva nella RELAZIONE ILLUSTRATIVA (doc. D).

#### **- punto .2.2 PPE "Area Parolini"**

Al punto b) di tale elaborato si descrive in modo succinto e parziale l'iter di formazione del nuovo strumento urbanistico adottato ritenendo invece necessaria una ricostruzione più puntuale della complessiva vicenda che da anni ha impegnato quanto meno le ultime tre amministrazioni succedutesi al governo di questo comune, come si trova peraltro ricostruito in precedenti atti amministrativi deliberati nel corso di detto lungo periodo.

- Il PPE n. 4 denominato "Area Parolini", ad oggi non ancora attuato, è stato approvato con DCC 138 del 22.12.2003, in esecuzione dell'allora vigente P.R.G.; per i comparti di trasformazione A/1, A/3, A/6, A/8 di detto P.P.4 è stato anche approvato lo schema di convenzione relativo alle infrastrutture generali e lo schema di convenzione relativo alle opere di urbanizzazione ricadenti all'interno degli stessi, con DCC n.98 del 29.11.2005 (successivamente modificato con DCC n. 79 del 21.12.2006 e n. 23 del 07.06.2007).

La convenzione, relativa alle opere di urbanizzazione, è stata sottoscritta tra i proprietari ed il Comune in data 19.06.2007.

Nelle more di attuazione del piano suddetto, è stato approvato il P.A.T., divenuto efficace a decorrere dal 06.02.2008; per espressa previsione, il P.R.G.vigente viene dichiarato compatibile con il PAT e, in prima applicazione, acquista il valore e l'efficacia del P.I.

La Società Farro (la cui proprietà - comparti A/1 e A/3- è poi confluita nel Fondo Comune di Investimento "*Immobiliare Rialto*" gestito da Numeria SGR S.p.a.) in data 06.10.2006 ha inoltrato proposta per introdurre una puntuale variante normativa al PRG, essenzialmente finalizzata allo sviluppo in verticale dei volumi edificabili all'interno dei comparti A/1 e A/3 del P.P.E "*Area Parolini*".

Sull'astratta possibilità di sviluppo in verticale dei volumi il consiglio comunale ha espresso il proprio indirizzo con DCC n.80 del 21.12.2006.

Numeria S.G.R., in data 17.12.2007, ha presentato al Comune di Bassano del Grappa una proposta di accordo ai sensi art.6 della L.R. 11/2004, integrata in data 26.06.2008 e rinnovata e sostituita con proposta del 18.09.2008 chiedendo che venisse introdotta una variante puntuale al P.I: al fine di consentire la realizzazione di due edifici a torre, con uno sviluppo in 17 piani e un'altezza massima di ml. 55 e richiedendo la stessa possibilità edificatoria, in verticale, anche per il contiguo ambito A/2, di altra proprietà (ditta Piva, la quale ha presentato la propria proposta di accordo, sostanzialmente adesiva a quella di Numeria, in data 18.09.2008).

Il consiglio comunale ha quindi assunto la DCC 94 del 28.10.2008, avente ad oggetto "P.P.E. n.4 "Area Parolini" comparti A/1,A/2,A/3; recependo accordo ex art.6 della L.R. 11/2004; Adozione Piano degli interventi ex art. 18 L.R. n. 11/2004".

La variante è stata approvata con DCC n. 32 del 16.4.2009.

Il consiglio comunale ha quindi adottato ed approvato la nota variante al P.R.G.-P.I, relativamente al P.P.E. n. 4-"Area Parolini" comparti A/1-A/2, A/3, in preteso "*recepimento accordo ex art. 6 della L.R. 11/2004*".

Con DCC n. 4 del 28.01.2010 venivano annullate le DCC n.94/2008 e n. 32/2009.

Avverso detto provvedimento Numeria SGR S.p.a. proponeva il ricorso n. 878/2010 RG al TAR Veneto - notificandone copia anche ai sottoscritti controinteressati - chiedendo l'annullamento per manifesta illegittimità e conseguente risarcimento di ogni danno patito come ivi descritto, documentato o comunque stimato in €.2.597.59(duemilionicinquecentonovantasettemilacinquecentonovantatre) oltre agli interessi e rivalutazione monetaria fino al saldo.

Si è resa necessaria tale ricostruzione perchè la richiesta risarcitoria è la principale se non esclusiva reale ragione che ha indotto l'attuale amministrazione ad accettare le condizioni poste dalla Numeria SGR Spa con la proposta del nuovo accordo pubblico-privato.

In definitiva il Piano Particolareggiato ora adottato persegue oramai solo gli interessi del Fondo Rialto, rappresentati formalmente dalla Numeria SGR, avendo il primo acquisito dalla Farro la proprietà degli immobili oggetto dei comparti A/1 e A/3.

Non si ravvisa per contro alcun pubblico interesse tale da giustificare anche l'inerzia dell' attuale amministrazione pubblica, trattandosi, non va dimenticato, di un piano di iniziativa pubblica che includeva ed include un importante asse viario per la città, che aveva pare giustificato l'eccessiva riscontrata capacità edificatoria concessa dal P.R.G..

Anzi, le opere di urbanizzazione previste dal vigente Piano Particolareggiato nel comparto A/1-3 nonché dalla citata variante poi

annullata sono state ridotte in misura significativa (senza però procedere ad una analoga riduzione della capacità edificatoria) rispetto all'accordo ex art. 6 L.R. 11/2004 del 18.09.2008 prot. 53792 che nello specifico prevedeva:

".....2) *una conservazione di aree verdi significative e formalmente definite, di seguito descritte:*

*- l'obiettivo è il mantenimento dell'area a verde posto nel quadrante sud-ovest, costituita da essenze arboree antiche e importanti. Il disegno proposto permette il mantenimento delle essenze arboree ed anzi*

*- il progetto inoltre consente il corretto accesso veicolare a lotti limitrofi esterni al Piano."*

Tale, anche dai sottoscritti allora apprezzata sensibilità, trovava del resto tutela nel vigente P.P e nei criteri indicati da varie norme regionali e statali attente, dopo gli scempi perpetrati nel territorio con un eccessivo consumo del suolo, alla cura dell'ambiente e paesaggistica come patrimonio della collettività.

Ora l'esistente area verde di pregio è destinata ad un'edificazione che non ha per caratteristiche e dimensioni alcun riferimento con i luoghi circostanti così come appare illogico ed incongruente destinare a *verde pubblico* una zona limitrofa all'erigenda strada di scorrimento e ferrovia, area, individuata principalmente nel comparto A/4, che rappresenta tuttora delle criticità legate al riscontrato da tempo inquinamento del sito, per il quale la stessa Numeria SGR ha preteso garanzie.

Non può certo tale trasformazione, tanto enfatizzata nella relazione illustrativa, costituire un qualificato progetto di *landscape*, rispetto all'esistente giardino.

Del resto *"l'occasione per Bassano di riattivare un punto di contatto tra tessuto storico e l'importante sviluppo urbanistico posto ad est*

*della ferrovia*" non può certo penalizzare l'attuale consolidata caratteristica residenziale delle aree limitrofe poste ad ovest della ferrovia, di cui alcune parti sono state stralciate dal vigente Piano Particolareggiato.

E' ragionevole presumere che *i nuovi estensori* del nuovo accordo pubblico-privato, che ha dato origine alla variante già impugnata dai sottoscritti, siano stati più impegnati ad evitare di dovere sottoporre il piano alla Valutazione Strategica Ambientale (VAS) per l'enorme impatto che i nuovi edifici (privi di precise indicazioni in ordine alle nuove effettive volumetrie ed altezze assentibili dal P.P. in oggetto) andranno ad incidere anche sull'esistente circostante *habitat*.

Giova ricordare che l'altezza prevista dal vigente P.P. per gli edifici del comparto A/1-3 confinanti con le proprietà dei sottoscritti, esterne al suo perimetro, è di **mi. 13 (tredici)** ed il nuovo quartiere prevede una capacità insediativa di circa 1.000 (mille) abitanti

**- punto 8 viabilità**

*"Il tema della mobilità nell'ambito dell'area Parolini è stato affrontato non solamente per quanto riguarda lo specifico del nuovo intervento urbanistico, bensì in termini più generali all'interno di una programmazione viabilistica che si prefigge di diminuire i flussi di attraversamento degli ambiti residenziali a favore degli spostamenti con mezzi sostenibili (piedi, bici, TPL, etc...)*

Tali enunciazioni non sono però suffragate da prescrittive azioni soprattutto dopo che le opere di urbanizzazione previste dall' adottato P.P. sono state collocate (pare di capire nei limiti minimi previsti dal vigente P.P.) all'esterno dei comparti dei soggetti sottoscrittori l'accordo, tanto che è evidente l'attenzione dagli stessi posta di vedersi riconosciuto l'utilizzo dei loro erigendi fabbricati anche a prescindere dal completamento e collaudo delle opere di urbanizzazione del P.P., come di norma invece prescrive un corretto sviluppo urbano.

Nelle tavole allegate al P.P. sono indicati accessi e passi carrai in contrasto con le previsioni del P. P. medesimo.

**- punto 8.7 accessi all'area Parolini**

Gli accessi all'area del Piano Parolini "sono previsti in corrispondenza della rotatoria a nord (uno dei bracci della rotatoria ha questo specifico utilizzo) e di un nuovo tronco stradale con direzione est/ovest cui si aggancia il prolungamento di via Miazzi....".

Ogni diverso accesso dovrà essere quindi escluso, determinando diversamente gravi problemi alla viabilità tanto da incidere negativamente nella qualità della vita dei residenti esterni al perimetro del Piano.

Nell'opporsi pertanto all'approvazione del Piano Particolareggiato adottato, i sottoscritti rinnovano le osservazioni, richieste e proposte già presentate a codesta amministrazione evidenziando che l'altezza e distanza degli erigendi fabbricati del comparto A/1-3 limitrofi al loro edificio dovranno avere dimensioni e caratteristiche simili a quest'ultimo. Nell'auspicato contraddittorio con questa amministrazione i sottoscritti hanno presentato con nota del 20.12.2013 prot.n. 0081022 n. 2 (due) fogli *rendering* con rispettive nn. 1 (uno) e (quattro) rappresentazioni grafiche.

Bassano del Grappa, 25 marzo 2014

Battaglini Roberto

Pasqualin Denis

Pellizzer Manuel

Reginato Giampietro

impresa Tessarolo geom. Paolo



Ill.mo sig.  
SINDACO  
Comune di  
BASSANO DEL GRAPPA (VI)

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA  
PROTOCOLLO GENERALE  
0020588 data 25/03/2014

E



Oggetto: opposizioni ed osservazioni al Piano Particolareggiato adottato in attuazione dell'Accordo pubblico-privato ex. art. 6 della L.R. 11/2004 e sui denominato "Area Parolini".

Il sottoscritto Maino Maurizio, legale rappresentante della società Maino Cav. Eligio S.r.l. con sede in Thiene, Viale Europa, 42, presenta le seguenti

### **OPPOSIZIONI ED OSSERVAZIONI**

La Giunta Comunale con la delibera in oggetto ha adottato il Piano Particolareggiato denominato "Area Parolini".

Dalla visione del plastico depositato dai proponenti in comune non emerge l'accoglimento delle osservazioni e proposte finora fatte dal sottoscritto congiuntamente al sig. Morellato Aldo precedente proprietario del comparto B/8 ove veniva espressa la volontà di non procedere all'edificazione di detto comparto destinando, invece, il relativo terreno a pertinenza del proprio limitrofo immobile al fine di rendere meno penalizzante l'erigenda edificazione ed urbanizzazione di cui alla variante già approvata ed oggetto di ricorso al TAR Veneto. Laddove ne venisse attuato il P.P. come ora adottato la società Maino Cav. Eligio S.r.l. verrebbe gravemente penalizzata. Pertanto ritiene necessario proporre opposizione all'approvazione del Piano Particolareggiato adottato insistendo per l'accoglimento delle osservazioni già presentate e di seguito riprodotte

"Il perimetro del P.P. di cui alla *scheda di variante accordo pubblico-privato ex. art. 6 della L.R. n. 11/2004* allegata alla delibera consigliere n. 3/2013 *quale stralcio tav. 20 zonizzazione di P.I.* sia modificato escludendo dall'ambito del P.P. Area Parolini la stradina privata di accesso al comparto B8 da Via Villaraspà, 61 individuando il nuovo perimetro della variante in


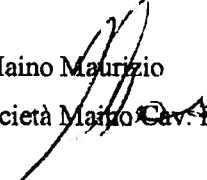
oggetto con l'esistente recinzione ad est a confine del comparto B8 ed a sud con la mura che delimita predetta strada privata, come da rappresentazione grafica che si allega.

Tale modifica costituisce sicuramente un miglioramento della qualità urbana e determina, altresì, una riqualificazione ambientale tale da conservare una ben precisa zona caratterizzata da costruzioni ed aree scoperte pertinentziali preservate dallo strumento urbanistico esistente come ben simboleggiato nell'estratto P.I. vigente tav. 20, pure allegata alla richiamata delibera consigliare.

Infatti l'area scoperta di proprietà del sottoscritto estesa anche alla proprietà di terza parti a sud rientra nella tutela di cui all'art. 51 delle N.T.O del P.I. ove P.4 dal titolo "VC verde di contesto aree di valore e tutela" alla lettera b) individua con la tipologia VCB *aree di pertinenza funzionale e formali dell'edificio, delimitati da elementi fisici e/o naturali.....o da recinzioni e confini di proprietà, che concorrono alla formazione dell'unità ambientale* ove sorge l'immobile del sottoscritto.

Infine in tale contesto appare fondamentale la conservazione del giardino che occupa parte del comparto A3 con la relativa mura perimetrale che ne caratterizza il pregio ambientale e naturale tipico di questo territorio, come formalmente riconosciuto dalla stessa proprietà e da codesto comune in precedenti atti, *caratteristiche riscontrabili a titolo di esempio nel vicino parco Parolini nonché in entrambi i lati di via Chilesotti prospicienti alla stazione ferroviaria nonché più a sud nella mura che delimita la proprietà posta a nord del verde pubblico di largo Parolini*".

Bassano del Grappa, 25.03.2014

 Maino Maurizio  
(legale rappresentante della società Maino Cav. Eligio S.r.l.) 

n. 11:45 L. P. F.



COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA		E
PROTOCOLLO GENERALE		
0020616	data 25/03/2014	

Al  
 Dirigente dell'Area V Urbanistica  
 del Comune di Bassano del Grappa  
 Piazza Castello degli Ezzelini n.11  
 36061 Bassano del Grappa (VI)

San Vendemiano, 25 marzo 2014

**Oggetto:** Deliberazione di Giunta Comunale n. 32 in data 18.02.2014 di adozione del Piano Particolareggiato denominato "Area Parolini" – OSSERVAZIONI.

In riferimento alla Delibera di Giunta Comunale di cui all'oggetto, la sottoscritta Numeria SGR S.p.A., per conto del Fondo Immobiliare "Geminus", in persona dell'amministratore delegato avv. Gian Luigi Rocco, con sede in Treviso, Viale Monte Grappa n. 45 (C.F. e P.IVA 03900990262),

in riferimento allo Schema di Convenzione, tenuto conto dell'Accordo si fanno le seguenti osservazioni:

Art. 2) - lettera b): la determinazione della stima "meramente indicativa" riportata da Mesa sull'importo degli OO.UU. secondari che saranno dovuti, da verificarsi in concreto in sede di rilascio dei singoli permessi a costruire e sulla base dei relativi progetti edilizi, è comunque errata, in quanto prende come riferimento i parametri previsti per la ZTO C e non ZTO B, zona omogenea in cui invece ricadeva l'intervento quando è stato approvato il Piano Precedente PPE n. 4.

**Si richiede**

pertanto la rideterminazione della stima indicativa sulla base del corretto parametro previsto per la ZTO B.

Art. 2) - lettera i): In relazione al diritto allo scomputo, nei limiti del valore massimo di 806.441,00 € concordato e risultante dal disavanzo della ricomposizione del Comparto C (ex A5), si richiede venga consentito lo scomputo inizialmente dagli oneri di urbanizzazione secondari dovuti per i primi edifici da realizzarsi e, qualora la quota degli oneri secondari dovuta sia inferiore rispetto all'importo dello scomputo concordato (806.441,00 €), si richiede che l'eccedenza possa essere compensata con gli oneri afferenti il costo di costruzione.

Sul punto si osserva che malgrado la normativa in vigore non preveda l'ipotesi dello scomputo del costo di costruzione in seguito all'esecuzione di opere pubbliche, la giurisprudenza amministrativa ha previsto la possibilità di pagare detta quota contributiva non in denaro ma con opere.

*"In materia di edilizia l'art. 16 d.P.R. n. 380/2001 (T.U. Edilizia) prevede la corresponsione di un contributo composto da due quote distinte: gli oneri di urbanizzazione, che non sono dovuti se il titolare del permesso si obbliga a rea-*

Numeria S.G.R. spa	<b>Sede Legale:</b>	<b>Sede operativa:</b>	<b>Uffici:</b>
Sito Web	Viale Monte Grappa 45 - 31100 Treviso	Via Friuli, 10	Piazza Liberty, 8
<a href="http://www.numeriasgr.it">www.numeriasgr.it</a>	C.F.-P.IVA. 03900990262 - R.E.A. di Treviso: 307210	31020 SAN VENDEMIANO (TV)	20121 MILANO
E-mail	Capitale Sociale € 1.719.000,00 i.v.	Tel. 0438/402601	Tel. 02/87393292
<a href="mailto:numeria@numeriasgr.it">numeria@numeriasgr.it</a>	Iscritta al n 191 dell'Albo delle SGR	Fax 0438/408679	Fax 02/86915457

*lizzare direttamente tali opere, ed il costo di costruzione, che, invece, essendo una percentuale rapportata non ad opere da fare per la collettività, ma ai costi di costruzione per tipologia edilizia, adeguati annualmente, non sono suscettibili di entrare nel meccanismo dello scomputo, ma non per questo è possibile ricavare la regola fiscale di un pagamento pecuniario; l'indisponibilità dei costi di costruzione è nel senso che essi sono previsti e quantificati per legge, ma la forma del pagamento, con compensazione o meno, è rimessa all'accordo tra le parti (Parziale riforma della sentenza del T.a.r. Emilia Romagna, Bologna, sez. II, n. 3533/2010)" (Cons. Stato Sez. IV, 28/11/2012, n. 6033)*

Nel caso di specie (del tutto simile a quello esaminato dal Giudice amministrativo)

**si richiede**

di poter procedere in parte al pagamento del costo di costruzione afferente ai permessi a costruire, relativi agli edifici da realizzarsi, con compensazione con l'eventuale porzione del diritto allo scomputo, concordato nell'importo complessivo di 806.441,00 €, qualora non fosse possibile recuperarlo interamente con gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, che potrebbero risultare complessivamente di importo inferiore.

Solo in tal modo verrà garantita all'esponente la possibilità di recuperare nella misura concordata (806.441,00 €) gli elevati costi delle opere pubbliche, che andrà a realizzare, così da rispettare il rapporto finanziario, su cui si è fondato l'accordo urbanistico concluso con il Comune.

Certi di un favorevole riscontro, con l'occasione si porgono i più distinti saluti.

**NUMERIA S.G.R. S.p.A.**  
L'AMMINISTRATORE DELEGATO  
*Am. Gian Luigi Becco*

Numeria S.G.R. spa  
Sito Web  
[www.numeriasgr.it](http://www.numeriasgr.it)  
E-mail  
[numeria@numeriasgr.it](mailto:numeria@numeriasgr.it)

**Sede Legale:**  
Viale Monte Grappa 45 - 31100 Treviso  
C.F.-P.IVA: 03900990262 - R.E.A. di Treviso: 307210  
Capitale Sociale € 1.719.000,00 i.v.  
Iscritta al n. 191 dell'Albo delle SGR

**Sede operativa:**  
Via Friuli, 10  
31020 SAN VENDEMIANO (TV)  
Tel. 0438/402601  
Fax 0438/408679

**Uffici**  
Piazza Liberty, 8  
20121 MILANO  
Tel. 02/87393292  
Fax 02/86915457

Cognome **ROCCO**  
Nome **GIAN LUIGI**  
nato il **05/10/1972**  
(atto n. **1684** ..... **1 s. A** ..... )  
a **PORDENONE (PN)** ..... )  
Cittadinanza **ITALIANA**  
Residenza **VITTORIO VENETO (TV)**  
Via **VIALE CAMILLO CAVOUR, 12-B**  
Stato civile .....  
Professione **DIRIGENTE**

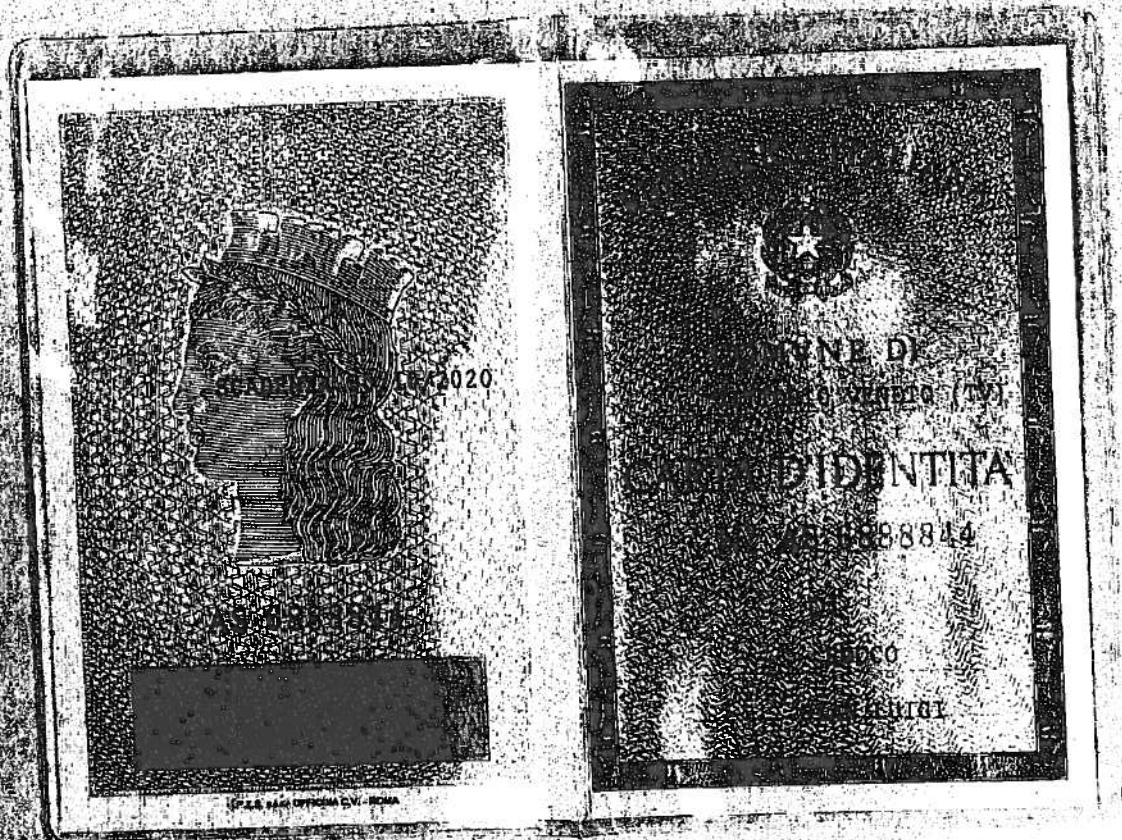
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura **m. 1,80**  
Capelli **CASTANI**  
Occhi **AZZURRI**  
Segni particolari .....



Firma del titolare *Gian Luigi Rocco*  
**VITTORIO VENETO** **30/10/2019**

Imprevisti e debito  
in corso  
**IL SINDACO**  
**IL FUNZIONARIO DELEGATO**  
IDENT. ID **5,16**  
SEGR. ID **0,26**  
*Laura B...*





COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA  
PROTOCOLLO GENERALE

E

0022065 data 28/03/2014



**ALLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA  
DEL COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA**

**OGGETTO: ACCORDO 5 "AREA PAROLINI" – PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.**

Le sottoscritte società:

- **NUMERIA S.G.R. S.p.A.**, in nome e per conto del Fondo Comune di Investimento "RIALTO" ora denominato "GEMINUS", con sede in Viale Monte Grappa n. 45, Treviso, proprietario degli immobili in Comune di Bassano del Grappa catastalmente censiti al foglio 2, mappali n. 539, 2234, 2237, 2244, costituenti l'intera proprietà dei comparti A del PP ACCORDO 5 "Area Parolini";
- **INIZIATIVA PAROLINI S.r.l.** con sede in Via Zorzi n. 1, Castelfranco Veneto (TV), proprietaria degli immobili censiti al foglio 5, mappali n. 707, 708, 1600, costituenti l'intera proprietà del comparto D del PP ACCORDO 5 "Area Parolini";

#### **PREMESSO**

- Che è stato presentato in data 13/08/2013 prot. N. 49498 progetto del Piano Attuativo delle aree oggetto dell'Accordo 5, finalizzato a dare attuazione all'Accordo stesso e alle mutate discipline del Piano degli Interventi, per l'approvazione ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed in conformità alla vigente normativa urbanistica regionale e comunale.
- Che è stato adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 32 del 18/02/2014 il Piano Particolareggiato denominato "Area Parolini".

## TRASMETTONO

- una copia degli elaborati progettuali:
  - o E: Nome Tecniche di Attuazione;
  - o F: Schema di Convenzione;

in adeguamento a quanto previsto dal p.to 3 della Delibera di Giunta Comunale n. 32 del 18/02/2014.

- una copia delle nuove Tavole tematiche e dei sottoservizi:
  - o tav. 6 Progetto planivolumetrico e particolari percorsi
  - o tav. 7 Sezioni lottizzazione
  - o tav. 8 Recinzioni e sistemi vegetali
  - o tav. 9 Planimetria parcheggi e viste d'insieme
  - o tav. 10 Progetto parco
  - o tav. 14 Planimetria aree da cedere al Comune
  - o tav. 15 Planimetria aree da mettere a disposizione da parte del Comune
  - o tav. 16 Planimetria individuazione opere di urbanizzazione
  - o tav. 17.1-6 Reti di sottoservizi
  - o tav. 18 Planimetria di progetto strada
  - o tav. 19 Profilo longitudinale strada
  - o tav. 21 Viabilità provvisoria

in adeguamento alle tavole di progetto adottate con Delibera di Giunta Comunale n. 32 del 18/02/2014 contenenti i parametri urbanistico-edili.

Si precisa che l'aggiornamento degli elaborati riguarda la sola perimetrazione di piano e la rappresentazione dell'area sud/ovest del Comparto A.

Bassano del Grappa, li 28/03/2014

I richiedenti

NUMERIA S.G.R. s.p.a. - FONDO GEMINUS  
SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO  
Sede Legale: Via Matteotti Grappa 45 - 31040 TREVISO  
Sede Operativa: Via Friuli, 10 - 31020 SAN VENEZIANO (TV)  
Cod. Fisc. e P.IVA 03900990262

INIZIATIVA PAROLINI s.r.l.  
Via Pedgora, 47  
31038 CASTELFRANCO V.TO (TV)  
Cod. Fisc. e Part. IVA 04053050288



*Copia su supporto informatico, costituita da un esemplare e da numero \_1\_ allegati per complessive numero \_32\_ fasciate, 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, 3 aprile 2014*

*Firmato digitalmente dall'incaricato  
Federica Peron*