



COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA  
PROVINCIA DI VICENZA

VERBALE DELLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE  
N. 77 DEL 04/11/2021

**OGGETTO: PIANIFICAZIONE DELLA VARIANTE AL P. I. DI “CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO” AI SENSI DEGLI ARTT. 5 – 17 - 18 DELLA L.R. 11/2004. APPROVAZIONE “SCHEMI TIPO” PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE DA DESTINARE A “PRIMA CASA” E PER RIATTIVAZIONE PREVISIONI URBANISTICHE DECADUTE COMPORTANTI CONSUMO DI SUOLO DI ASSOGGETTAMENTO A “PUA OBBLIGATORIO”, IN ATTUAZIONE ALL’ATTO DI INDIRIZZO DI CUI ALLA D.G.C. N. 270 DEL 14.10.2021.**

L'anno 2021, il giorno quattro del mese di Novembre nella Sala Consiliare, in seguito a convocazione fatta con avvisi scritti e comunicati ai signori Consiglieri, si è riunito il Consiglio Comunale, in Prima convocazione - pubblica.

Risultano presenti alla trattazione dell'argomento in oggetto:

Numero	Nome	P	A
1	PAVAN ELENA	P	
2	GERIN ROBERTO	P	
3	FACCHIN STEFANO	P	
4	ZEN MAURO	P	
5	PONTAROLLO GIADA	P	
6	SCHIRATO NICOLA	P	
7	BERTUZZO PAOLO	P	
8	VIDALE MARCO	P	
9	TULINI GIULIA	P	
10	BRUNELLI ILARIA	P	
11	TORRE RICCARDO	P	
12	GUGLIELMINI ANTONIO	P	
13	PIETROSANTE GIANLUCA	P	
14	BIZZOTTO MARINA	P	
15	TESSAROLLO CHIARA	P	
16	FINCATO LUCIA		A
17	BERTONCELLO PAOLA	P	
18	CAMPANA CHIARA		A
19	VERNILLO ANGELO	P	
20	POLETTO RICCARDO	P	
21	TARAS ANNA	P	
22	FONTANA ERICA	P	
23	TREVISAN BRUNO	P	
24	CAMPAGNOLO ROBERTO	P	
25	CUNICO GIOVANNI BATTISTA		A

Presenti n. 22 Assenti n. 3

Assistono altresì i Sigg.ri Assessori:

Numero	Nome	P	A
1	MARIN ROBERTO	P	
2	MAZZOCCO CLAUDIO	P	
3	ZONTA ANDREA	P	
4	VIERO ANDREA	P	
5	SCOTTON MARIANO	P	
6	ZANATA MAVI'	P	
7	CABION MARIA GIOVANNA	P	

Assume la presidenza il Consigliere Facchin Stefano,  
Assiste il Il vicesegretario, dott.ssa Lucia CANI.

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

Nominati scrutatori i Signori: **Vidale Marco – Tulini Giulia – Poletto Riccardo**

Si passa a trattare l'oggetto di cui sopra.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la Proposta dell'Assessore, all'Urbanistica, Ambiente, Commercio, Sostenibilità, Andrea Viero.

#### Premesso che:

- Il Comune di Bassano del Grappa è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con D.G.R.V. n. 4141 del 18 dicembre 2007, pubblicato sul BUR n. 7 del 22.01.2008, ed efficace dal 06.02.2008;
- 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.”, divenuto efficace dal 21 marzo 2012;
- dopo l'entrata in vigore del Piano degli Interventi sono state approvate più Varianti allo strumento, atte al suo adeguamento alle esigenze espresse puntualmente dal territorio o per l'aggiornamento dei suoi contenuti alle leggi sopraggiunte;
- l'Amministrazione comunale intende proseguire, per il quinquennio 2019/2024, il processo di Variazione ed adeguamento dello Strumento Urbanistico Operativo (Piano degli Interventi), per aggiornare i suoi contenuti al mutato contesto socio-economico ed alle nuove discipline normative in materia urbanistico-edilizia, secondo gli indirizzi contenuti nel “Documento del Sindaco”, presentato con DCC n. 71 del 31.10.2019.

#### Atteso che:

- la LR 14/2017 per il contenimento del consumo di suolo, all'art. 3, fissa tra gli obiettivi prioritari “la riduzione progressiva del consumo di suolo non ancora urbanizzato per usi insediativi e infrastrutturali ai fini del raggiungimento dell'obiettivo europeo dell'azzeramento entro il 2050”;
- la Variante n. 1 al PAT di adeguamento alla LR 14/2017, ed in particolare l'art. 10 bis delle Norme Tecniche, fissa in Ettari 26,03 la quantità massima di Consumo di Suolo, come da Decreto della Direzione Regionale n. 223 del 11.12.2018;
- l'art. 17 della L.R. n. 11/2004, ai commi 4 e 4bis, prevede che il Comune in sede di Variazione del Piano degli Interventi verifichi le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente e che, qualora a seguito della verifica risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, proceda all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, “cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica”.

**Dato atto** che con deliberazione di Giunta comunale n. 188 del 05.08.2020, l'Amministrazione comunale ha quindi provveduta a:

- prendere atto della “Verifica preliminare delle possibilità di rigenerazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente”, protocollo 47272/2020 in data 28.07.2020, redatta in adempimento agli obblighi di cui all'art. 17 commi 4 e 4 bis della LR 11/2004, con la quale si prevede la seguente ripartizione trentennale dell'utilizzo della risorsa suolo, con riduzione percentuale progressiva fino all'azzeramento nel 2050:
  - Decennio: 2020/2030 -> 13 ha (50%)
  - Decennio: 2030/2040 -> 7,8 ha (30%)
  - Decennio: 2040/2050 -> 5,23 ha (20%)
  - Dall'anno 2050 0 ha (0%)
- fissare in Ettari 13 la quantità di consumo di suolo per nuove aree da urbanizzare (inclusi 20.000 mq. di Superficie Agricola Utilizzabile SAU) che l'Amministrazione comunale intende disporre per il decennio 2020/2030, nell'ottica della ripartizione e progressiva riduzione del consumo della risorsa fino all'azzeramento entro il 2050;
- attivare apposita procedura ad evidenza pubblica atta a raccogliere manifestazioni d'interesse da parte di proprietari di immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica;
- dare mandato al Dirigente dell'Area Urbanistica di predisporre apposito “Avviso ad evidenza pubblica finalizzato alla pianificazione della Variante al Piano degli Interventi di Contenimento del Consumo di Suolo” con relativo “Modulo di manifestazione d'interessi”, conforme ai contenuti della citata DGC n. 188 del 05.08.2020 (finalità dell'avviso, idoneità delle manifestazioni, termini di ammissibilità delle manifestazioni, criteri di valutazione delle manifestazioni, requisiti soggettivi ed impegni per “Prima Casa”, modalità di calcolo del Contributo Perequativo, decadenza delle previsioni comportanti consumo di suolo e penalità, ed altro), per la raccolta di manifestazioni d'interesse propedeutiche alla progettazione della Variante al Piano degli Interventi denominata “Contenimento del consumo di suolo”;
- fissare in almeno 120 giorni la durata di pubblicazione del predetto Avviso ad evidenza pubblica, con relativo Modulo per la presentazione di Manifestazioni d'Interesse;
- precisare che le Manifestazioni d'Interesse non generano l'avvio di un procedimento su istanza di parte poiché hanno la natura di contributo e collaborazione all'attività pianificatoria dell'Ente, quindi non costituiscono titolo per l'automatico inserimento nel P.I. e non impegnano il Comune in tal senso.

**Dato atto**, poi, che:

- con Determina Dirigenziale n. 1261 del 07.08.2020 è stato approvato l'“Avviso ad evidenza pubblica finalizzato alla pianificazione della variante al Piano degli Interventi di contenimento del consumo di suolo (artt. 5-17-18 l.r.11/2004)” e si è provveduto alla sua pubblicazione per un periodo temporale pari a 120 giorni, a partire dal giorno 07/08/2020 fino al giorno 07.12.2020;
- con Determinazione Dirigenziale n. 1945 del 16.11.2020, per ragioni legate all'emergenza epidemiologica, è stato poi prorogato alla data del 11.01.2021 (35 giorni) il termine ultimo di pubblicazione dell'Avviso e quindi di presentazione delle manifestazioni d'interesse da parte dei soggetti interessati.

**Dato atto**, ora, che con D.G.C. n. 270 del 14.10.2021, ad oggetto “Pianificazione della Variante al P. I. di “Contenimento del consumo di suolo” ai sensi degli artt. 5 – 17 – 18 della L.R. 11/2004. Valutazione di compatibilità delle manifestazioni/ricieste pervenute ed indirizzi procedurali. Atto di indirizzo.”, si è provveduto a:

- riscontrare che in merito a tale procedura ad evidenza pubblica sono pervenute n. 103 manifestazioni d'interesse da parte dei soggetti interessati nonché n. 4 richieste pervenute fuori termine, successivamente alla data di scadenza dell'Avviso, come elencate e descritte nell'allegato alla medesima D.G.C. denominato “Elenco manifestazioni/ricieste”.
- constatare che nel corso dei mesi successivi alla pubblicazione dell'Avviso, alcune delle manifestazioni presentate sono state interessate da integrazioni documentali o adeguamenti delle

elaborazioni progettuali, da parte dei soggetti proponenti, con l'obiettivo di migliorare i contributi pianificatori della manifestazione e collaborare fattivamente all'attività pianificatoria dell'Ente;

- esaminare contestualmente alle manifestazioni d'interesse pervenute anche le richieste presentate "fuori termine" e cioè successivamente alla scadenza dell'Avviso, in ragione dell'emergenza epidemiologica in corso che ha comportato il prolungarsi delle tempistiche di formazione delle manifestazioni da parte dei soggetti privati partecipanti e nell'interesse pubblico alla valutazione complessiva delle proposte d'intervento pervenute, per addivenire alla migliore pianificazione territoriale della variante al PI;
- valutare la compatibilità delle singole manifestazione/richieste pervenute, in collaborazione con gli uffici comunali e con il Progettista incaricato, sulla scorta dei requisiti e criteri previsti dall'Avviso, addivenendo alla formulazione dei seguenti "Quadri di valutazione" :
  1. Quadro valutazioni manifestazioni d'interesse che non comportano "consumo di suolo";
  2. Quadro valutazioni manifestazioni d'interesse che comportano "consumo di suolo";
  3. Quadro manifestazioni d'interesse non compatibili;
- rappresentare le aree interessate da dette manifestazioni d'interesse/richieste, sottoposte ad esame e valutazione nei sopraccitati "Quadri di valutazione", in apposita planimetria ricognitiva denominata "Ambiti manifestazioni/richieste".

**Riscontro** altresì, che attraverso la sopraccitata D.G.C. n. 270 del 14.10.2021 si è provveduto alla suddivisione in "categorie" delle 107 manifestazioni d'interesse pervenute e si è stabilito poi di procedere, per quelle risultate "compatibili" nei quadri di valutazione sopraccitati, come di seguito indicato:

- le manifestazioni d'interesse valutate ammissibili/compatibili, appartenenti alla categoria ACCORDO, saranno sviluppate singolarmente, previa presentazione da parte del soggetto proponente di specifica istanza di Accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 conforme alla valutazione espressa, con iter separato di approvazione della Variante al PI di recepimento dell'Accordo medesimo;
- le manifestazioni d'interesse valutate ammissibili/compatibili, appartenenti alla categoria COMPENSAZIONE URBANISTICA, saranno sviluppate contestualmente alla Variante al PI in oggetto, denominata "contenimento consumo suolo" e sono soggette alla sottoscrizioni da parte dei proprietari di specifica Atto di Accordo con il Comune, con spese a carico del privato, ai sensi dell'art. 39 punto 3 delle NTO del PI, secondo lo "Schema Tipo" che dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale. La mancata stipula dell'atto di Accordo, entro i termini che saranno stabiliti dal Comune, determina automatica rinuncia alla variazione del PI, e quindi non si procederà all'adozione della relativa variazione;
- le manifestazioni d'interesse valutate ammissibili/compatibili, appartenenti alla categoria PRIMA CASA, saranno sviluppate contestualmente alla Variante al PI in oggetto, denominata "contenimento consumo suolo" e sono soggette per la loro approvazione (dopo adozione), alla sottoscrizioni da parte dei proprietari/beneficiari di specifica "Convenzione per interventi di edilizia residenziale da destinare a Prima Casa" con il Comune, le cui spese sono a carico del privato, secondo lo "Schema Tipo" che dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale in analogia a quanto già avvenuto con precedente deliberazione n. 90 del 28/11/2013. La mancata stipula della Convenzione, entro i termini che saranno stabiliti dal Comune, successivamente all'adozione della Variante, determina automatico stralcio della previsione urbanistica adottata, in sede di approvazione della Variante al PI;
- le manifestazioni d'interesse, valutate ammissibili/compatibili, appartenenti alla categoria PUA DECADUTI, saranno sviluppate all'interno della Variante al PI in oggetto, denominata "Contenimento consumo di suolo", e saranno soggette a:
  - o stipula tra Comune e proprietari di apposito Atto di Accordo ai sensi dell'art. 10 bis del PAT, con spese a carico del privato, secondo lo "Schema Tipo" che dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale. La mancata stipula dell'Atto medesimo, entro i termini che saranno stabiliti dal Comune, determina automatica rinuncia all'attivazione della previsione urbanistica di assoggettamento a "PUA obbligatorio" dell'area oggetto di manifestazione, e quindi non si procederà all'adozione della relativa variazione al PI;
  - o corresponsione del Contributo Perequativo su base annua, pari all'1% del valore delle aree considerate ai fini dell'applicazione IMU, secondo le modalità di pagamento che saranno disciplinate nell'Atto di Accordo;
- le manifestazioni d'interesse, valutate ammissibili/compatibili, appartenenti alle seguenti categorie: ZONA RESIDENZIALE, ZONA PRODUTTIVA; saranno sviluppate contestualmente alla Variante al

PI in oggetto, denominata “contenimento consumo suolo” e qualora soggette alla corresponsione del Contributo Perequativo, lo stesso dovrà essere corrisposto dopo l’adozione della variante al PI, su apposita richiesta e conteggio del Comune. Il mancato pagamento di tale contributo entro i termini stabiliti dal Comune determina automatico stralcio, in sede di approvazione, della previsione urbanistica adotta.

- le manifestazioni d’interesse, valutate ammissibili/compatibili, appartenenti alle seguenti categorie: STRALCIO ZTO, VERDE PRIVATO, RICOGNIZIONE, NTO, CAMBIO D’USO, ALTRO; saranno sviluppate contestualmente alla Variante al PI in oggetto, denominata “contenimento consumo suolo”.

**Riscontrato** pertanto, in ragione dei specifici iter procedurali previsti per le diverse categorie, che la variante al PI denominata “Contenimento consumo di suolo” sarà suddivisa in procedimenti di variante distinti tra loro, come di seguito elencati:

- **“Variante Contenimento consumo suolo – stralcio 1”**, procedimento di variante al PI che interesserà le manifestazioni/ricieste appartenenti alle seguenti categorie: STRALCIO ZTO, VERDE PRIVATO, RICOGNIZIONE, NTO, CAMBIO D’USO, ALTRO; ZONA RESIDENZIALE, ZONA PRODUTTIVA, PRIMA CASA;
- **“Variante Contenimento consumo suolo - stralcio 2”**, procedimento di variante al PI che interesserà le manifestazioni appartenenti alle seguenti categorie: COMPENSAZIONE URBANISTICA, PUA DECADUTI;
- **“Variante Contenimento consumo suolo – stralci successivi per Accordi da attuare singolarmente”**, singoli procedimenti di variante al PI che interesseranno le manifestazioni appartenenti alla categoria ACCORDO, previa presentazione da parte del soggetto proponente di specifica istanza di Accordo pubblico/privato ai sensi dell’art. 6 della LR 11/2004 conforme alla valutazione espressa.

**Rilevata**, ora, l’esigenza di approvare gli “Schemi tipo” relativamente alle categorie PRIMA CASA e PUA DECADUTI, come sopra descritti, al fine di mettere quanto prima a disposizione gli strumenti necessari per il prosieguo della procedura.

**Tutto ciò premesso,**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Considerato** l’iter procedurale avviato con Determina Dirigenziale n. 1261 del 07.08.2020, con la quale è stato approvato e pubblicato l’“Avviso ad evidenza pubblica finalizzato alla pianificazione della variante al Piano degli Interventi di contenimento del consumo di suolo (artt. 5-17-18 l.r.11/2004)”.

**Dato atto** della presentazione di 107 manifestazioni d’interesse, segno dell’attenzione riservata al governo del territorio, alle problematiche connesse all’uso del suolo ed al contenimento del consumo, nonché di una rinnovata dinamicità del mercato immobiliare, chiara indicazione della necessità di rinnovo e sviluppo del patrimonio edilizio.

**Visti**, a proposito:

- lo “Schema tipo” di “Convenzione per interventi di edilizia residenziale da destinare a Prima Casa in variante al P.I.”, specifico per gli interventi appartenenti alla categoria “PRIMA CASA”, che si allega alla presente per farne parte integrante come **Allegato A**;
- lo “Schema tipo” di “Accordo ai sensi dell’art. 10bis della Variante al P.A.T. per riattivazione previsione urbanistica decaduta comportante consumo di suolo di assestamento a “PUA Obbligatorio” dell’area in località \_\_\_ (rif. Abaco “PUA obbligatorio” n. \_\_\_)”, specifico per la categoria “PUA DECADUTI”, che si allega alla presente per farne parte integrante come **Allegato B**.

**Dato atto** che gli “Schemi tipo” di cui sopra sono stati illustrati alla 3a Commissione Consiliare Permanente Territorio, Cura e Sostenibilità Urbana, Mobilità, Ambiente, Arredo Urbano.

**Ritenuto** di approvare gli “Schemi tipo” Allegato A ed Allegato B.

**Atteso**, altresì, di procedere successivamente, con ulteriori Atti:

- all'approvazione dello "Schema tipo" per gli interventi appartenenti alla categoria "COMPENSAZIONE URBANISTICA";
- all'approvazione dei singoli "Schemi di Accordo pubblico/privato" per ogni specifico intervento appartenente alla categoria degli ACCORDI, che dovessero addivenire alla loro formazione;

**Visti:**

- gli artt. 5, 17 e 18 della L.R. n. 11 del 23/04/2004 e successive modificazioni ed integrazioni;
- l'art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni;
- gli artt. 42 e 107 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni;
- lo Statuto Comunale;

**Visto** il parere di regolarità tecnica ex art.49 Tuel, espresso dal Dirigente del Servizio interessato;

**Visto** il parere di regolarità contabile ex art.49 Tuel, espresso dal Dirigente del Servizio finanziario;

**Visto** il parere di legittimità espresso dal Vice Segretario generale ai sensi dell'art. 35 comma 7 dello Statuto comunale;

Uditi gli interventi di cui all'allegata discussione:

**PRESIDENTE**

Chi intende intervenire? Assessore Viero, prego.

**Assessore Andrea VIERO**

Grazie, Presidente. È il primo tassello della Variante al Piano degli Interventi, schemi di convenzione che abbiamo visto nell'ultima Commissione Territorio che riguardano appunto schemi di convenzione "Prima Casa" e gli schemi di convenzione per i "PUA", per il rilancio dei PUA decaduti. Questo primo passaggio è anche l'occasione per ringraziare nuovamente la Commissione Territorio per il lavoro che sta facendo, che è incalzante e ogni settimana insomma ci ritroviamo per vedere le istanze. Il primo stralcio è stato concluso, ovviamente è la prima parte delle varianti quelle ordinarie e stasera ovviamente non stiamo votando varianti ma semplicemente schemi di convenzione, ma diventa anche l'occasione per fare un piccolo riepilogo di quello che è stato fatto fino adesso.

Il bando per la Variante al Piano è stato lanciato l'anno scorso, nel periodo di agosto, è rimasto fuori tre mesi con una proroga poi fino a gennaio, perché ricevevamo delle istanze anche per la preparazione della documentazione necessaria appunto alla realizzazione e alla partecipazione del bando, era anche abbastanza, abbastanza complessa, perché? Perché si volevano uniformare ovviamente le richieste, perché si voleva creare appunto anche una uniformità poi di giudizio sia tecnico che poi ovviamente anche politico. Variante al Piano che parte con la Legge Regionale sul Consumo di Suolo, partita con la Variante al PAT del 2018, dove è stato identificato il consolidato e quindi questi criteri famosi di consumo, di consumo di suolo. Ricordo i numeri: 26 ettari complessivi consumabili da qua al 2050 e l'obiettivo di arrivare appunto alla quota zero. I primi 13 ettari sono messi a disposizione con questo bando, perché? Perché appunto c'era la necessità di rilanciare questi PUA decaduti, queste previsioni urbanistiche che quando il consolidato è stato confermato hanno perso la loro efficacia. Questo, quindi, è un primo passaggio che è propedeutico poi alle successive varianti. Lo schema ovviamente del bando "Prima Casa" è un modello tipico che è stato utilizzato anche dall'Amministrazione Cimatti, è ormai uno schema collaudato, efficace; verrà sottoscritto da chi poi necessita e vuole andare avanti con la Variante al Piano, dove l'adozione quindi del primo stralcio. Mentre, per quanto riguarda i PUA, verranno probabilmente costruiti per ogni singolo PUA e verranno sottoscritti invece prima dell'adozione, ma qui stiamo già parlando evidentemente del secondo stralcio che vedremo molto probabilmente con l'anno nuovo. Grazie.

**PRESIDENTE**

Grazie, Assessore Viero.

Chi intende intervenire in discussione? Prego, Consigliere Zen.

**Consigliere Mauro ZEN – Lega Salvini – Liga Veneta**

Buona sera a tutti. Dopo l'intervento dell'Assessore non ci sarebbe molto da aggiungere, anche perché visto che gode delle grazie del Consigliere Campagnolo, non vorrei istigare qualcosa e poi magari far danni, però mi sto chiedendo se devo fare o no questo intervento. Però lo faccio, soprattutto perché tante volte in quest'aula si parla per ore di vari argomenti, di varie problematiche, di mozioni, di ordini del giorno, di cose magari che prevedono una pagina di preparazione, magari qualche ora, magari anche una giornata etc., ovviamente ci sono sempre i giornalisti e il giorno dopo i media allargano e portano delle notizie e queste vanno fuori. Personalmente, questo è il terzo mandato nel quale faccio parte della Commissione Urbanistica e qui da noi, eccetto alcuni casi che poi diventano storici, che passano alla storia, adesso non voglio neanche citarli quali, succede spesso il contrario: gli uffici, l'Amministrazione, quasi sempre di norma nella figura del suo Assessore, lavorano per mesi e mesi e poi si va in delibera; c'è l'introduzione dell'Assessore, esauriente e completa, però magari finisce tutto lì. I giornalisti, anche perché noi segniamo sempre mi sembra al punto 11, 12, 13, 14, il minimo "restiamo riserve" si direbbe nel calcio, no? E allora mi sono detto: ma, cioè, dobbiamo lasciare una traccia di quello che facciamo, è l'unica maniera, anche se poi gli argomenti sono molto tecnici e magari di difficile, per qualcuno di difficile comprensione o anche quindi di voglia di mettersi lì a leggere le delibere etc., l'unica maniera per lasciare traccia del pensiero che hai è quello di... e che magari ti ha coinvolto per mesi per arrivare a questa, a questa diciamo, a questo punto, è di esprimerlo con un intervento in quest'aula che va registrato e va allegato alla delibera, quindi questo è un passaggio che di tendenza si fa più in Minoranza. Io mi interventi che dovevo fare fiume, quando ero in Minoranza; in Maggioranza è più difficile, perché dici: va beh, lo abbiamo fatto, il lavoro lo abbiamo completato, lo votiamo e va avanti e questo ci dovrebbe bastare. Però ci sono dei momenti importanti in cui è giusto secondo me intervenire e questa sera è uno di quelli. Questa sera, a mio modo di vedere, cominciamo per quest'aula la fase proprio esecutiva, come ha detto l'Assessore, prevista dalla Legge Regionale 14/2017 sul "consumo del suolo". Dato atto della Delibera di Consiglio del 2019 per il Documento del Sindaco e quella del 2020 sulla verifica preliminare sulla rigenerazione e riqualificazione del tessuto insediativo, dove sono stati fissati i numeri che nei tre decenni a venire noi dovremo rispettare, preso atto questa sera della Delibera di Giunta comunale fatta in questo mese, se non mi sbaglio... anzi, sì, in questo mese, che riassume il lavoro tecnico del professionista e degli uffici.

Questa sera andiamo ad approvare due schemi di convenzione che diventano esecutivi, quello sulla "Prima Casa" e quello sui "PUA decaduti", come ha detto l'Assessore e qui arriviamo al punto che mi interessa sottolineare. E' dal 1989, anno in cui è stata fatta l'ultima Variante generale al Piano Regolatore di questo Comune, ad oggi, che l'atto di pianificazione più importante che è stato fatto è stato il Piano di Assetto del Territorio, approvato nel lontano 2008, che ci ha fatto cambiare radicalmente il modo di vedere la pianificazione territoriale, anche se a mio avviso e anche dei commentari che ho avuto modo in questi anni di leggere sulle previsioni che doveva avere questo nuovo cambiamento, anche se non è riuscito ad eliminare la cosiddetta "zonizzazione territoriale", obiettivo che non era raggiungibile se non con un azzeramento totale della pianificazione fino ad oggi avuta e quindi anche dei diritti acquisiti, di tutti i diritti acquisiti. Ma c'è andato vicino, perché ha costituito tre novità che c'abbiamo messo tempo e non abbiamo ancora attuato, però abbiamo messo un po' di tempo per capirle, che è la perequazione urbanistica, la compensazione edilizia e i crediti edilizi, che ora sono diventati crediti da rinaturalizzazione.

Perché dico questo? Perché oggi quello che noi iniziamo in maniera esecutiva è la più importante pianificazione fatta dal 1989 e questo è un dato che mi preme evidenziare ed è il dato più importante da tenere a mente per il futuro prossimo nel lavoro che andremo a fare in Commissione, nelle Commissioni, anzi nel lavoro che abbiamo già cominciato a fare. Stasera cominciamo in maniera soft, con la convenzione "Prima Casa", che come ha già detto l'Amministrazione è già stata collaudata nelle precedenti Amministrazioni,

abbiamo visto che è una cosa che funziona ed evita ogni forma di speculazione edilizia e questo era il tarlo vero che dà la zonizzazione interpretata com'è stata interpretata come ad oggi, cioè ti do, ti traccio la zona, tu diventi proprietario di un'area edificabile e questo, la perequazione è proprio la tendenza invece a rendere tutti i terreni e i cittadini in ugual misura importanti per il concetto di pianificazione. Allora, nella "Prima Casa" noi, l'Assessore, più che dico noi come Amministrazione, ha trasmesso agli uffici la volontà di accettare tutte quelle, visto anche il pregresso che era andato a buon fine, tutte quelle che non avevano ostacoli di vincoli urbanistici insuperabili, per cui senza nessun altro tipo di input gli uffici hanno lavorato in questa maniera. Per la prima volta, questa sera deliberiamo una convenzione tipo su dei Piani Urbanistici Attuativi, prima di procedere, se avete notato la differenza da tutte le varianti, prima di procedere all'adozione della Variante al Piano degli Interventi. Ma perché siamo in grado di fare questo? Per il lavoro che è stato fatto a monte, dapprima nell'istituire un bando di manifestazione di interesse a cui tutti potevano partecipare, e questa è una cosa vista e rivista in tutti i territori contermini, nei Comuni attorno al nostro, da anni, però non con la solita e semplice richiesta e basta, ma accompagnandola con una serie di elaborati standardizzati, mi sembra che erano undici elaborati da presentare, che hanno consentito agli uffici e al tecnico chiaramente incaricato, ovviamente in osservanza della normativa vigente, di esaminare e valutare la richiesta e dare già un giudizio di compatibilità alla richiesta effettuata, giudizio che è già nella Delibera di Giunta comunale fatta in questo mese. E qui sottolineo che troviamo, in questi giudizi di compatibilità, mi sembra che sono più di venti richieste tra accordi pubblici e privati ex Art. 6 della Legge 11 e compensazioni urbanistiche nuovo Art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione, i quali avranno la loro vita autonoma, però andranno ad interessare importantissime aree della città, tante di quelle aree degradate attese da anni, magari lasciate lì nei cassetti perché erano un po' scomode da affrontare e noi non dico nei due anni e mezzo che sembra siano l'incubo del Consigliere Campagnolo, ma nei prossimi mesi, a partire dalla prossima settimana, dalla prossima Commissione, li andremo a valutare con proposte già integrate da dati, parametri, volumi, destinazioni, calcoli perequativi etc. etc. Abbiamo come già un preprogetto che ci consentirà, sin dai primi mesi, di dare il via esecutivo a importanti interventi su vaste aree della città. Ma già questa sera facciamo una cosa molto importante, che è lo schema di convenzione per i "PUA decaduti". Più volte è stato detto, ma anche nelle Commissioni che ho presieduto, che la Legge 14 ha fatto decadere quasi 40 ettari di PUA urbanistici mai attuati. Era ora, forse, anzi era ora, erano quasi tutti piani di vecchia generazione, provenienti in gran parte dalla Variante del 1989, eccessivi in quanto basati su previsioni demografiche della città poi rivelatesi errate. Quindi erano irrealizzabili, anche per la loro vastità e magari pluralità di proprietari.

Bene, sono arrivate se non sbaglio nove richieste di riattivazione, richieste anche parziali, per un totale di circa 10 ettari e quindi ecco che quei 10 ettari ci vanno a consumare quei 13 ettari per i quali eravamo stati criticati, perché dei 26 che dobbiamo in totale, perché ne dobbiamo consumare già il 50 per cento nella prima decina? Perché c'era questa importante valutazione da fare, recuperare "PUA decaduti" che si portano una storia, come ho detto, il più delle volte irrealizzabile nella sua totalità, perché il meccanismo del PUA deve rappresentare una certa totalità di proprietari etc. etc., quindi non si è mai andati agli espropri con i PUA, con i Piani di iniziativa privata, però si portavano dietro anche dei diritti che avevano avuto fino a ieri, IMU pagata anno per anno come terreno edificabile etc. etc. Quindi era nostro dovere recuperare quelli che, se avessero fatto una richiesta, è una proposta condivisibile e accettabile nella sua progettualità e appunto le richieste accompagnate da una proposta progettuale e conseguente analisi di fattibilità degli uffici che li ha resi compatibili nella sua esecuzione. E anche qui, novità, andranno, dovranno essere anticipati dalla firma della convenzione che approviamo questa sera, dagli aventi diritto; poi si procederà alla prassi di adozione e approvazione per la riattivazione della zona interessata e dopo ancora presenteranno il Piano Urbanistico Attuativo. È chiaro che anche queste convenzioni sono maturate nella loro definizione in otto mesi di ragionamenti, che hanno portato a queste scelte. È ovvio che per non bloccare o per non allungare i termini, noi adesso,

l'Amministrazione darà della tempistica breve, perché vengano a firmare la convenzione e quindi dovrà essere sottoscritta in un arco di tempo e con questa procedura siamo certi che si arriverà solo chi avrà la volontà e la possibilità di procedere all'attuazione del Piano e anche questa è una novità assoluta e importante di questa Variante.

Io mi sto già preoccupando più che altro di trovare il sistema magari di mettere sull'avviso quei proprietari di PUA non decaduti, che sono stati confermati con la Legge 14 del 2017 e quindi sono attualmente vigenti, che però non hanno presentato il Piano, magari non lo faranno, e che nei cinque anni di validità che hanno cominciato a decorrere già nel 2019, se non presenteranno, passeranno alla decadenza e quindi è questa la novità della Legge.

Non è una novità, perché ci sarebbe sempre stata, ci sarebbero stati i Piani pluriennali di attuazione mai fatti dal Comune, quindi bisognerebbe fare un trattato di urbanistica pregressa, però non ne vale la pena.

La cosa che dobbiamo capire è che adesso un Piano avrà una validità quinquennale e poi decadrà; ci sarà la possibilità, anno per anno, di tenerlo vivo, pagando diciamo una tassa, però diciamo che a mio avviso il terremoto che ha fatto decadere questi 39 ettari di Piani, che probabilmente ci sarà anche gente che non sarà ancora neanche resa edotta di questo, diventerà una costante e questo è importantissimo, perché si andranno man mano ad eliminare tutti quei Piani che non saranno realizzabili, per vari motivi.

Quindi la pianificazione diventerà un'esigenza, una realtà non più delle zone buttate là perché magari uno, per tanti motivi, perché si facevano insomma etc. etc.

Ma io direi che posso fermarmi qui, prima però ritorno ad evidenziare l'enorme lavoro che hanno fatto gli uffici, con il Responsabile dottor Milani, col Dirigente dottor Fiore, l'ingegner Zanella che è il professionista incaricato, il quale ci ha dato una disponibilità assoluta e una grande professionalità che ci ha dimostrato e che ci dimostrerà nei prossimi passaggi, ovviamente tutto sotto la regia del nostro Assessore Viero, che ha anche la mia stima, sa, oltre a quella di Campagnolo.

#### **PRESIDENTE**

Grazie, Consigliere Zen.

Qualcun altro in discussione? Qualcun altro in discussione? Chiudo la discussione.

Dichiarazione di voto. Qualcuno in dichiarazione di voto?

Prego, Consigliere Campagnolo.

#### **Consigliere Roberto CAMPAGNOLO – Gruppo Misto**

Grazie, Presidente. Non facevo il Consigliere Zen così geloso, ma va bene, dai. No, voglio dire, io non ho partecipato alla Commissione, ho seguito l'intervento del Consigliere Zen, non ho partecipato alla Commissione perché avevo impegni e devo dire che ho ascoltato e sono coerente con quello che tutti dovremmo fare qui dentro, che è quello di ascoltarci ed eventualmente discutere e, Consigliere Zen, non solo non ha motivo per... non mi ha fatto arrabbiare, anzi mi ha convinto, nel senso che non avendo partecipato alla Commissione ho appreso in Consiglio comunale il percorso che è stato fatto, dopo che è stato spiegato dall'Assessore e grazie al suo intervento, e voterò a favore. Grazie.

#### **PRESIDENTE**

Grazie, Consigliere Campagnolo.

Qualcun altro in dichiarazione di voto? Nessun altro in dichiarazione di voto.

Passiamo alla votazione.

#### **Il consigliere Gianluca Pietrosante. esce e non partecipa alla votazione del punto n. 11 all'ordine del giorno.**

**Non essendoci richieste di intervento, il sig. Presidente pone in votazione con il sistema elettronico, il punto nr. 11 all'ordine del giorno in trattazione.**

## **PRESIDENTE**

Inizio votazione. Fine votazione.

**Presenti n. 21**

**Assenti n. 4** (Fincato L., Campana C., Cunico G.B., Pietrosante G.)

**Favorevoli n. 15**

**Astenuti n. 6** (Bertoncello P., Fontana E., Poletto R., Taras A, Trevisan B., Vernillo A.)

## **PRESIDENTE**

**Il Consiglio approva.**

### **DELIBERA**

1. di **dare atto** che, in conformità alla precedente DGC n. 188 del 05.08.2020, le manifestazioni d'interesse presentate non generano l'avvio di un procedimento su istanza di parte poiché hanno la natura di contributo e collaborazione all'attività di pianificazione della Variante al Piano degli Interventi in oggetto, quindi non costituiscono titolo per l'automatico inserimento nel P.I. e non impegnano il Comune in tal senso;
2. di **dare atto** dell'avvenuta presentazione di 107 manifestazioni d'interesse che, con D.G.C. n. 270 del 14.10.2021, ad oggetto "Pianificazione della Variante al P. I. di "Contenimento del consumo di suolo" ai sensi degli artt. 5 – 17 – 18 della L.R. 11/2004. Valutazione di compatibilità delle manifestazioni/richieste pervenute ed indirizzi procedurali. Atto di indirizzo.", si è stabilito di suddividere in "categorie" e di procedere per quelle valutate compatibili con la loro trattazione come in proemio indicato;
3. di **approvare**, conseguentemente, lo "Schema tipo" di "Convenzione per interventi di edilizia residenziale da destinare a Prima Casa in variante al P.I.", specifico per gli ambiti valutati compatibili ed appartenenti alla categoria "PRIMA CASA", che si allega alla presente per farne parte integrante come **Allegato A**;
4. di **approvare**, inoltre, lo "Schema tipo" di "Accordo ai sensi dell'art. 10bis del P.A.T. per riattivazione previsione urbanistica decaduta comportante consumo di suolo di assoggettamento a "PUA Obbligatorio" dell'area in località \_\_\_ (rif. Abaco "PUA obbligatorio" n. \_\_\_)", specifico per la categoria PUA DECADUTI, che si allega alla presente per farne parte integrante come **Allegato B**.
5. di **procedere** successivamente, con ulteriori atti, all'approvazione dello "Schema tipo" per la categoria COMPENSAZIONE URBANISTICA, nonché dei singoli "Schemi di Accordo pubblico/privato" per ogni specifico intervento appartenente alla categoria ACCORDI che dovesse addivenire alla sua formazione;
6. di **dare mandato** al Dirigente dell'Area Urbanistica di proseguire con la procedura di Variante al P.I.;
7. di **dare mandato** al Dirigente dell'Area Urbanistica di intervenire nella stipula degli Atti relativi alle manifestazioni d'interesse valutate "compatibili" con D.G.C. n. 270 del 14.10.2021, appartenenti alle categorie PRIMA CASA (dopo l'adozione della relativa variante al PI) e PUA DECADUTI (prima dell'adozione della relativa variante al PI).

Letto approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Facchin Stefano

*Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs 82/2005*

IL IL VICESEGRETARIO

dott.ssa Lucia CANI

*Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs 82/2005*

**Elenco degli allegati:**

<b>Nome allegato</b>	<b>Impronta SHA-256</b>
Parere Tecnico.pdf.p7m	3312c85e178d6c22ca5ba4b25b7e94bc336718a21da35f252290d5d8677df135
SCHEMA TIPO_PUA DECADUTI Allegato B.pdf	4a0ff47b7118cea0b5bc69e72371d639a6a7bd90a177d739b8b07101be274f6f
dlc_Proposta_19-10-2021_17-52- 23.pdf	8b45bca642d00f69b3397baa44c99b3523cbfef4ce88ced0198fe7b04b8df90c
SCHEMA TIPO_PRIMA CASA Allegato A.pdf	11ac8f4fa45a0cb1d6cf314452334539c5feb0f65ecad17d08833b10ccaed9fc
Parere Contabile.pdf.p7m	f9e863c4ac35929cd3145bf79957cb6048e956a3182cfd661ba7c9a854816071
Parere Legittimità.pdf.p7m	d7d8e92a9ccce48c77179443bd0f21b17711fc9b1745bc90efdb027bdb1f0cc1