



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

PROVINCIA DI VICENZA
MANDAMENTO
DI BASSANO DEL GRAPPA

Illustrissimo Presidente
della Regione Veneto
LUCA ZAIA
Palazzo Balbi
Dorsoduro 3901
30123 VENEZIA (VE)

Egregio Assessore Regionale
allo Sviluppo Economico
ROBERTO MARCATO
Palazzo Balbi
Dorsoduro 3901
30123 VENEZIA (VE)

Egregio Assessore Regionale
al Territorio
CRISTIANO CORAZZARI
Palazzo Balbi
Dorsoduro 3901
30123 VENEZIA (VE)

Prot. 128/2018/Dir

Bassano del Grappa, lì 05 marzo 2018

OGGETTO: Chiarimenti sulle norme per l'insediamento di nuove Grandi Strutture di Vendita

Illustrissimo Presidente, Egregi Assessori,

la scrivente Associazione di categoria, la più rappresentativa dei comparti del commercio e del turismo dell'area Bassanese, è da sempre impegnata in prima linea per la valorizzazione del Centro Storico e del commercio di prossimità, vero motore economico e sociale del territorio.

In particolare, siamo stati promotori, grazie al supporto degli uffici di pianificazione cittadina di Confcommercio Nazionale, di un importante progetto di riqualificazione urbana e rivitalizzazione economica del sistema commerciale di Bassano del Grappa per aderire, con l'Amministrazione Comunale, al programma Regionale di cui alla DGR 2741 del 24.12.2012 e ai due bandi per il riconoscimento del Distretto del Commercio.

Il sistema commerciale bassanese, da sempre ritenuto un'eccellenza ed un forte elemento di attrattività, è però stato pesantemente minato da scelte urbanistiche e amministrative che hanno portato, nel giro di un decennio, all'insediamento di almeno tre piattaforme commerciali molto impattanti (C.C. Il Grifone, P.C. SS47, C.C. Emisfero) causa di un vero e proprio processo di desertificazione del Centro Storico, peraltro oggi ulteriormente aggravata dalle vicende legate alla ristrutturazione del "Ponte Vecchio".



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

PROVINCIA DI VICENZA
MANDAMENTO
DI BASSANO DEL GRAPPA

In questo contesto già compreso, non solo non condividiamo la scelta politica attuata dall'amministrazione cittadina di approvare una variante che consentirà la nascita di un nuovo Centro Commerciale da 8.000 mq di superficie di vendita, ma soprattutto ci sembrano alquanto controversi i procedimenti amministrativi attuati.

In proposito siamo a chiedere un Vostro autorevole parere, con riferimento alle disposizioni della Legge Regionale di governo del territorio e di pianificazione commerciale, sulle modalità di approvazione della variante urbanistica di cui alla D.C.C. dello scorso 15 febbraio (ancora in corso di pubblicazione) già adottata con D.C.C. n.58 del 31.07.2017 (**ALLEGATO 1**), ed in particolare:

1. La variante in oggetto, preceduta da un accordo pubblico-privato, di fatto è intervenuta in modo sostanziale nello strumento urbanistico Comunale, modificando il Piano degli Interventi, la cartografia e le N.T.O., per trasformare un'area "mista" in una nuova area per Grandi Strutture di Vendita e Centri Commerciali. Per l'esperienza maturata nel seguire altre simili iniziative, il maggior valore che la lottizzazione assume grazie a questo tipo di modifica è rilevante ed economicamente vantaggioso, tale che alla parte privata, in virtù dei meccanismi perequativi disciplinati dall'art.35 della L.R. 11/2004, è sempre stata richiesta la realizzazione di opere o l'elargizione contributi significativi. Con riferimento al riconoscimento di rilevante interesse pubblico attribuito all'intervento urbanistico, l'Amministrazione cittadina si è "limitata" ad una favorevole valutazione connessa alla realizzazione, a spese della preponente, di due tronconi di pista ciclabile perimetrali all'area oggetto di intervento edilizio. Il valore stimato delle opere suddette è quantificato in un totale di € 200.000. A nostro modo di vedere, considerando l'impatto sulla viabilità e sull'inquinamento atmosferico che produrrà il nuovo Centro Commerciale, senza considerare quello socio-economico sul centro storico e sui Comuni confinanti, tale "tornaconto" pare non seguire alcuna logica di convenienza o di adeguatezza rispetto ad altri interventi già attuati e convenzionati (vedi area centro commerciale Emisfero o area accordo 4).
2. Secondo le previsioni programmatiche del piano degli interventi, l'area, pur essendo definita nel piano commerciale di degrado edilizio e quindi assoggettata a tutte le disposizioni di miglioramento previste per la riqualificazione di tali aree nella L.R. 50/2012, sarà inspiegabilmente attuata a mezzo di un Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.) quindi senza la possibilità dell'Amministrazione di intervenire nell'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica che normalmente è ritenuta necessaria quando si insediano strutture di vendita di così ampia portata lungo una via che ospita già altre 2 grandi strutture di vendita oltre a molte medie strutture. In tutti gli altri simili casi presi in esame, questi interventi sono sempre stati attuati attraverso Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) tali da consentire una puntuale progettazione di tutti gli ambiti e quindi introdurre opere a miglioramento della viabilità e più in generale della sostenibilità ambientale. In una logica di P.U.A., le ciclopiste richiamate al punto 1) potevano essere ricomprese all'interno del Piano stesso, mentre si potevano richiedere per il "rilevante interesse pubblico", le opere necessarie di viabilità, spazi pubblici, collegamenti con il Centro Storico per il quartiere ad alta densità abitativa che confina a nord, anche adeguandosi ai principi espressi dal Sindaco nel documento programmatico al Piano degli Interventi approvato in data 4/06/2015 con DCC n. 46.



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

PROVINCIA DI VICENZA

**MANDAMENTO
DI BASSANO DEL GRAPPA**

3. L'art.57 della Legge Regionale 29 dicembre 2017, n.45, ha introdotto il comma 2-bis all'art.16 della L.R. 11/2004 prevedendo l'obbligo di una pianificazione coordinata tra Comuni contermini, in una logica di PATI, nel caso di aree da destinare a Grandi Strutture di Vendita. Nel caso in questione, trattandosi di legge in materia urbanistica, l'approvazione dell'accordo avviene alla effettiva approvazione urbanistica dello stesso, ma tale previsione normativa invero è stata completamente disattesa visto che la definitiva approvazione della variante è intervenuta lo scorso 15 febbraio e quindi già in vigore delle nuove disposizioni di Legge. Non si concorda quindi con l'Amministrazione Comunale, che ritiene l'accordo pubblico privato efficace a seguito dell'approvazione dello schema di accordo con delibera di Giunta Comunale del 14.02.2017 (**ALLEGATO 2**) e del Consiglio Comunale del 28.04.2017(**ALLEGATO 3**) e successiva sottoscrizione in data 30/06/2017, in quanto tutto l'intervento era, per espressa previsione dell'atto di accordo, *"sospensivamente condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano degli Interventi, con l'approvazione di apposita variante, senza possibilità di rivalsa o pretesa nei confronti dell'Amministrazione per tutte le spese sostenute e senza pregiudizio nei diritti di terzi"*.

Confidando di poter avere delle utili indicazioni da parte di codesta Amministrazione Regionale, ringraziamo anticipatamente per la collaborazione che potrete fornirci e nel rimanere in attesa di riscontro, cogliamo l'occasione per porgere i saluti più cordiali.

Il Direttore
CONFCOMMERCIO-Bassano

Riccardo Cellegghin

Il Presidente
CONFCOMMERCIO-Bassano

Paolo Lunardi

ALLEGATO 1



COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Variante al P.I. n. 3/2017 di recepimento dell'atto di Accordo Pubblico/Privato per "Ristrutturazione e rigenerazione urbana del complesso commerciale di via Capitelvechio a Bassano del Grappa". Ditta: Finpengo SpA. Adozione ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004.

L'anno 2017 il giorno TRENTUNO del mese di LUGLIO alle ore 18.30 nella sala delle adunanze consiliari, in seguito a convocazione fatta con avvisi scritti e comunicati ai signori Consiglieri, si è riunito il Consiglio Comunale, in prima convocazione - seduta pubblica.

Risultano presenti alla trattazione dell'argomento in oggetto:

1. Poletto Riccardo
2. Reginato Giovanni
3. Bertoncello Paola
4. ~~Cavallotti~~ Bizzotto M. Stefania
5. Borsato Gianandrea
6. Ferraro Carlo
7. Bussolaro Alice
8. Fiorese Antonio
9. Merlo Mariella
10. Faccio Alessandro
11. Dal Molin Valeria
12. Ferronato Sara
13. Bindella Mattia
14. Masolo Renzo
15. Santini Teresina
16. Bernardi Bruno

P	A	G
P		
P		
P		
P		
P		
P		
	A	
P		
P		
	A	
P		
P		
P		
P		
P		
P		

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

P	A	G
P		
	A	
P		
P		
	A	
P		
	A	
P		
	A	

Presenti n. 19 Assenti n. 6

Assistono altresì i Sigg. ri Assessori:

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

P	A
P	
P	
P	
P	

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

P	A
P	
P	
P	

Assume la presidenza il Consigliere **prof. Carlo Ferraro**

Assiste il Segretario Generale **dott. Antonello Accadia**

AREA V URBANISTICA

Parere favorevole per la regolarità tecnica ai sensi dell'art.49 D.Lgs.vo n.267/2000

(Firma)

ing. Walter Stocco

data

17/7/2017

SERVIZIO ECONOMICO FINANZIARIO

Parere favorevole per la regolarità contabile ai sensi dell'art.49 D.Lgs.vo n. 267/2000

(Firma)

data

SEGRETARIO GENERALE

Parere favorevole per la legittimità ai sensi art.35 - 7° comma Statuto Comunale

(Firma)

dott. Antonello Accadia

data

17/7/2017

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

Nominati scrutatori i Signori: **Reginato Giovanni - Santini Teresina - Scotton Mariano**

Si passa a trattare l'oggetto di cui sopra.

Oggetto: Variante al P.I. n. 3/2017 di recepimento dell'atto di Accordo Pubblico/Privato per "Ristrutturazione e rigenerazione urbana del complesso commerciale di via Capitelvecchio a Bassano del Grappa". Ditta: Finpengo SpA. Adozione ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004.

Premesso che:

- La legge urbanistica regionale conferisce ai comuni, nei limiti delle competenze della Legge Regionale 23/04/2004, n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni, la possibilità di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.
- Gli accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.
- L'accordo presentato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle stesse forme di pubblicità e partecipazione.
- L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
- Per quanto non disciplinato dalla L.R. n. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, trovano inoltre applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti, della Legge 07/08/1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni.
- In data 4/06/2015 con DCC n. 46 il sindaco di Bassano del Grappa ha illustrato al Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 18, comma 1, della L.R. n. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, il "documento del Sindaco" in cui sono evidenziati gli obiettivi da raggiungere in materia di pianificazione urbanistica, con particolare riferimento alle "azioni strategiche" di limitare il consumo del suolo preferendo invece la ristrutturazione delle aree esistenti, ed alle iniziative ("progetto interessi condivisi") di accordi pubblici-privati in variante che riguardino aree industriali o direzionali dismesse.
- Con delibera di Consiglio comunale n. 44 in data 21/04/2009, come modificata dalla delibera di Consiglio comunale n. 55 in data 22/07/2010, sono state approvate le linee guida per indirizzare e rendere operativo nelle forme e modalità di attuazione l'istituto dell'accordo pubblico-privato.
- Con deliberazione di Giunta comunale n. 349 del 13 dicembre 2011, avente per oggetto «Definizione dei criteri economici per la verifica preventiva del rilevante interesse pubblico negli accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i.», è stato approvato l'allegato sub A) della stessa, che definisce le modalità di calcolo del «tornaconto privato» e di quantificazione del «rilevante interesse pubblico».
- Con successiva deliberazione di Giunta Comunale n. 243 del 2 ottobre 2012, avente per oggetto «Integrazione dei criteri economici per la verifica preventiva del rilevante interesse pubblico di cui all'allegato sub A) della Delibera di G.C. n. 349 del 13 dicembre e Istituzione dei gruppi di lavoro per la valutazione del calcolo del tornaconto pubblico e per la predisposizione degli atti per gli Accordi pubblico-privato ex art. 6 LR 11/2004», è stato introdotto un nuovo criterio di calcolo del «tornaconto privato» basato sulla modalità indicata dall'Agenzia del Territorio.
- La Ditta Finpengo SpA ha presentato una proposta di Accordo pubblico-privato, acquisita in data 13.12.2016 con prot. 84079, opportunamente adeguata in data 23.01.2017 con prot. 4066, per l'attuazione di un intervento di ristrutturazione e rigenerazione urbana del complesso commerciale di via Capitelvecchio;
- E' stata predisposta, in data 30.01.2017, la relazione di istruttoria tecnica, redatta dal Servizio Urbanistica, ai sensi delle linee guida di cui alla delibera di Consiglio comunale n. 44 in data 21/04/2009, come modificata dalla delibera di Consiglio comunale n. 55 in data 22/07/2010;
- In merito alla proposta di accordo pubblico-privato, ai sensi del punto 2.6 delle linee guida suddette, la Giunta comunale doveva esprimersi preliminarmente sulla sussistenza o meno del rilevante interesse pubblico.
- La Giunta comunale con propria delibera n. 40 in data 14/02/2017, ha espresso il proprio parere

preliminare sulla proposta di accordo pubblico-privato in argomento, valutandola di rilevante interesse pubblico per le motivazioni di cui alla medesima.

- Nelle motivazioni della predetta deliberazione n. 40 in data 14/02/2017 la Giunta comunale ha ritenuto di rilevante interesse pubblico solo gli interventi di:
 - realizzazione, a spese del proponente per un importo di € 200.000,00, (a) di una pista ciclabile a doppio senso lungo la sede stradale di via Carpellina e la trasformazione di quest'ultima in una strada a senso unico, in modo da "circularizzare" e snellire il traffico viario della zona; (b) di un tratto di pista ciclabile lungo via Capitelvecchio nell'area antistante la struttura commerciale programmata;
 - concessione dell'uso della "Parete Multimediale" che sarà installata sul fronte della struttura per la diffusione di messaggi di carattere istituzionale da parte dell'Amministrazione, alle condizioni che saranno stabilite da apposita convenzione da stipularsi tra il Proponente e l'Amministrazione;

e non i seguenti ulteriori interventi proposti dal privato, quali:

- la creazione di spazi riservati alle iniziative di bike sharing e car sharing promosse o accreditate dall'Amministrazione comunale;
- l'organizzazione di eventi legati alla promozione dei prodotti tipici del territorio bassanese all'interno della struttura che vi sarà realizzata;
- la creazione di una piazza coperta fruibile dalla collettività e di spazi di aggregazione dedicati a bambini ed anziani all'interno della struttura;

in quanto, questi ultimi, non sono stati ritenuti rilevanti ai fini della valutazione dell'interesse collettivo.

- Al fine di conformare lo Schema di Accordo alle valutazioni di rilevante interesse pubblico contenute nella parte motiva della deliberazione di Giunta comunale n. 40 in data 14/02/2017, il proponente ha provveduto ad adeguare la documentazione in atti con presentazione al prot. 16635 in data 14.03.2017.
- In conformità all'art. 2.8 delle linee guida allegate alla delibera di Consiglio comunale n. 55 in data 22/07/2010 ed a seguito dei precedenti incontri sulle *"politiche per lo sviluppo del sistema commerciale in adempimento alla LR 50/2012"*, l'Amministrazione comunale ha dato corso alle forme di consultazione, partecipazione e concertazione di cui agli art. 6 e 18 della LR 11/2004 con convocazioni prot. 17250 in data 16/03/2017 e prot. 17251 in data 16/03/2017;
- Ai sensi del punto 2.10 delle linee guida di cui alla delibera di Consiglio comunale n. 44 in data 21/04/2009, come modificata dalla delibera di Consiglio comunale n. 55 in data 22/07/2010, *"l'iter prosegue con la trasmissione al Consiglio comunale, da parte della Giunta comunale, della proposta dell'accordo completo degli elaborati tecnici e dei pareri e/o valutazioni previsti dalla normativa di settore, consistente in una bozza di convenzione in forma di atto pubblico o di atto pubblico-amministrativo o scrittura privata con sottoscrizione autenticata, sospensivamente condizionata alla conferma delle sue previsioni nel piano che verrà approvato, senza possibilità di rivalsa o pretese nei confronti dell'Amministrazione per tutte le spese sostenute e senza pregiudizio dei diritti di terzi."*
- Il Consiglio comunale con propria delibera n. 28 in data 28/04/2017, ha approvato lo Schema di Accordo presentato dalla ditta proponente in data 14/03/2017 al prot. 16635 e confermato la valutazione di rilevante interesse pubblico espressa dalla Giunta comunale con la succitata deliberazione n. 40 del 14/02/2017;
- In recepimento dei contenuti dello Schema di Accordo approvato con D.C.C. n. 28/2017 e della precedente D.G.C. 40/2017 è stata presentata in data 12/06/2017 con prot. 37003 la "Scheda urbanistica di sintesi" aggiornata ed adeguata;
- La Proposta di accordo pubblico-privato, valutata di rilevante interesse pubblico, risulta quindi costituita dalla seguente documentazione tecnica presentata dalla ditta proponente in data 13.12.2016 al prot. 84079, successivamente adeguata in data 23.01.2017 al prot. 4066, in data 14.03.2017 al prot. 16635, in data 12/06/2017 al prot. 37003, depositata in atti:
 - Schema di Accordo prot. 16635 in data 14.03.2017;
 - Elenco dei mappali interessati dall'intervento prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. A);
 - Relazione illustrativa e Documentazione fotografica prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. C);

- Progetto urbanistico-edilizio preliminare Tavv.: 1, 1.1, 2, 5, 6, 7, 8, 9 prot. 84079 in data 13.12.2016 e tavv.: 3, 4 prot. 16635/2017 in data 14.03.2017 (all. D);
- Scheda urbanistica di sintesi in data 12/06/2017 al prot. 37003 (all. E);
- Scheda di calcolo del "tornaconto pubblico" prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. F);
- Scheda di simulazione del contributo di costruzione, monetizzazioni e oneri aggiuntivi prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. G);
- Valutazione di compatibilità idraulica prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. H);
- Scheda di sintesi per la valutazione compatibilità idraulica prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. I);
- Scheda di domanda parere compatibilità idraulica alla Regione Veneto prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. J);
- Dichiarazione con Relazione di non necessità della valutazione di incidenza Ambientale (V.Inc.A.) prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. K);
- Valutazione di non assoggettabilità a VAS prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. L);
- Studio di impatto sulla viabilità con Relazione ed Allegati prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. M e N);
- Preventivo sommario per lavori di realizzazione pista ciclabile via Carpellina e fronte via Capitelvechio prot. 84079 in data 13.12.2016;
- Con atto n. 9.234 di Rep. in data 30/06/2017 del Segretario Generale del Comune di Bassano del Grappa Dott. Antonello Accadia, è stato stipulato, secondo lo schema di Accordo approvato dal Consiglio Comunale, l'Atto di Accordo Pubblico/Privato denominato "Proposta di ristrutturazione e rigenerazione urbana del complesso commerciale di via Capitelvechio a Bassano del Grappa", ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23 Aprile 2004, n. 11, fra il Comune di Bassano del Grappa e la ditta "Finpengo SpA";
- L'argomento è stato trattato dalla 3^a Commissione Consiliare Permanente "Urbanistica ed Arredo Urbano" nel corso delle sedute del 09.03.2017, 16.03.2017, 12.04.2017, 20.04.2017 e 18/07/2017.

Riscontrato che all'art. 2 del suddetto atto di accordo è stabilito che il Comune dovrà provvedere all'approvazione di una apposita variante urbanistica al Piano degli Interventi, secondo i contenuti meglio descritti nella "Scheda urbanistica di sintesi" allegata all'atto stesso (Sub A), finalizzata al suo recepimento e conferma nel medesimo strumento di pianificazione (P.I.).

Considerato che:

- gli immobili interessati dall'accordo ricadono in zona classificata come Prod. n. 63 – zona produttiva soggetta a intervento edilizio diretto dal Vigente Piano degli Interventi ed è normata dagli artt. 30 e 34 delle NTO con previsione di edificazione per una SU pari a 14.229 mq. (Superficie Fondiaria 20.328 mq x indice fondiario 0,70 mq./mq.);
- l'art. 34, lett. o) ammette per la Prod. n. 63 l'insediamento di plurime "medie strutture di vendita" con superficie di vendita non superiore a 2500 mq.;
- con la Variante al PI di adeguamento alla LR 50/2012, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 30/07/2015, gli stessi immobili sono stati individuati come "area di degrado edilizio" n. 5 interna alla perimetrazione di "Centro urbano";
- il proponente intende ottenere l'assenso per insediare una grande struttura di vendita con superficie di vendita non superiore a 8.000 mq., da attuarsi mediante intervento edilizio diretto con Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001, pertanto con consistente riduzione dell'edificazione.

Riscontrato che si rende necessario procedere con la Variazione del Piano degli Interventi, apportando le seguenti modifiche elencate nella "scheda urbanistica di sintesi" allegata all'atto stipulato:

- modifica della cartografia di PI per trasformazione urbanistica dell'area in argomento da zona "Prod n. 63" ad "Aree soggette ad accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004" con numerazione dell'accordo;
- modifica del "Registro degli accordi" con introduzione del fascicolo di variante al PI e relativa "scheda urbanistica di sintesi" dell'Accordo;
- modifica all' "Abaco dei parametri stereometrici" con esclusione dalla zona Prod. n. 63 dell'ambito soggetto ad accordo pubblico privato in argomento;
- modifica all'art. 2 delle NTO con esclusione dall'obbligo di PUA, per interventi edilizi con area superiore a 1000 mq. e contemporaneamente con più di 3 unità, limitata all'ambito soggetto ad accordo pubblico-privato in argomento e con previsione di assoggettazione ad IED con rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato (ai sensi dell'art.28 bis del D.P.R. 380/2001);
- modifica all'art. 34 punto q) delle NTO con inserimento della possibilità di insediare una grande struttura di vendita non superiore a 8.000 mq. di superficie di vendita all'interno dell'ambito soggetto ad accordo pubblico-privato.

Visto l'elaborato denominato "Variante al P.I. n. 3/2017 di recepimento dell'atto di accordo pubblico/privato per Ristrutturazione e rigenerazione urbana del complesso commerciale di via Capitelvecchio a Bassano del Grappa - Ditte: Finpengo SpA - ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004. Fascicolo unico degli elaborati".

Considerato altresì che la presente variante al P.I. non comporta alcun impegno di spesa per l'Amministrazione, dal momento che tutte le spese per la redazione e pubblicazione della stessa sono a carico della ditta proponente, che ha già provveduto a versarle mediante bonifico in data 23/06/2017 dell'Istituto Bancario UniCredit, come da art. 6 dell'atto di accordo e quindi non risultano, allo stato attuale, riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria del Comune programmata.

Dato atto che, come previsto dall'art. 3 dell'atto di Accordo:

- la ditta proponente, contestualmente alla richiesta di autorizzazione commerciale per l'insediamento nell'area di una grande struttura di vendita con superficie di vendita complessiva non superiore ad 8000 mq., si impegna a presentare una domanda di Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis DPR 380/2001, per dare attuazione all'intervento edilizio programmato;
- tale convenzione di cui all'art. 28 bis DPR 380/2001 "dovrà contenere le previsioni di termini ben definiti per l'attuazione del progetto e per la corresponsione del beneficio pubblico";

Considerato infine che la ditta Finpengo SpA soddisfa il "rilevante interesse pubblico" previsto dall'art. 6 della L.R. 11/2004 mediante:

- realizzazione, a spese del proponente per un importo di € 200.000,00, (a) di una pista ciclabile a doppio senso lungo la sede stradale di via Carpellina e la trasformazione di quest'ultima in una strada a senso unico, in modo da "circolarizzare" e snellire il traffico viario della zona; (b) di un tratto di pista ciclabile lungo via Capitelvecchio nell'area antistante la struttura commerciale programmata;
- concessione dell'uso della "Parete Multimediale" che sarà installata sul fronte della struttura per la diffusione di messaggi di carattere istituzionale da parte dell'Amministrazione, alle condizioni che saranno stabilite da apposita convenzione da stipularsi tra il Proponente e l'Amministrazione;

Tutto ciò premesso,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il Piano Regolatore Comunale costituito da:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. 11/2004, dalla Giunta Regionale del Veneto con propria deliberazione n. 4141 in data 18/12/2007 e pubblicato nel BUR n. 7 in data 22/01/2008;
- P.I. approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 01/03/2012 e successive varianti;

Considerato che ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 il presente Accordo:

- costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle stesse forme di pubblicità e partecipazione;
- è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;

Constatato che la Variante in argomento risulta coerente con le disposizioni della precedente Variante al PI di adeguamento alla LR 50/2012 (Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del Veneto), approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 30/07/2015, in quanto prevede, mediante la procedura dell'accordo pubblico-privato, la "ristrutturazione e rigenerazione urbana" degli immobili esistenti individuati dal P.I. come "area di degrado edilizio" n. 5 e ricadenti all'interno della perimetrazione del "Centro urbano".

Riscontrato che la Variante in argomento è in linea con gli obiettivi della nuova LR n. 14 del 6 giugno 2017 (contenimento del consumo del suolo) di promuovere la riqualificazione e rigenerare del tessuto urbano esistente (vedi art. 3). Rispetta inoltre le seguenti disposizioni normative della legge stessa:

- quelle dell'art. 12 comma 1, trattandosi di intervento sempre consentito perché ricadente nell'ambito di urbanizzazione consolidata del PAT;
- quelle dell'art. 12 comma 1, trattandosi di intervento riconducibile all'art. 6 della medesima legge, di riqualificazione urbana di aree classificate dal P.I. vigente degradate (mediante Permesso di Costruire convenzionato);
- quelle dell'art. 13 comma 1, la Variante in argomento prevede la "ristrutturazione e rigenerazione" del tessuto esistente e quindi non comporta consumo di suolo;
- quelle dell'art. 13 comma 6, alla data di entrata in vigore della LR 14/2017 era già stato deliberato dal Consiglio comunale con D.C.C. n. 28 in data 28/04/2017 il rilevante interesse pubblico dell'accordo pubblico-privato.

Visti gli artt. 6 e 18 della L.R. 23/04/2004, n. 11 e l'articolo 11 della L. 07/08/1990, n. 241;

Visti gli artt. 42 e 107 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

Visti gli artt. 13, 35 e 39 dello Statuto Comunale;

Acquisiti i pareri espressi nel frontespizio della presente deliberazione;

Uditi gli interventi di cui allegata discussione;

D., Zonta A.)

Voti favorevoli n. 12 (Bernardi B., Bertoncello, Bindella, Borsato, Bizzotto S., Dal Molin, Farronato, Ferraro, Fiorese, Poletto, Reginato, Santini),

Voti contrari n. 5 (Bizzotto T., Conte, Finco, Monegato, Scotton)

Consiglieri astenuti n. 2 (Masolo, Merlo).

DELIBERA

1. **di recepire** l'atto di Accordo Pubblico/Privato denominato "Proposta di ristrutturazione e rigenerazione urbana del complesso commerciale di via Capitelvecchio a Bassano del Grappa", ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23 Aprile 2004, n. 11, fra il Comune di Bassano del Grappa e la ditta "Finpengo SpA", stipulato in data 30/06/2017 al n. 9.234 di Rep. del Segretario Generale del Comune di Bassano del Grappa Dott. Antonello Accadia (in rispondenza allo Schema di Accordo approvato dal Consiglio Comunale con propria delibera n. 28 in data 28/04/2017) composto dalla seguente documentazione tecnica depositata in atti:
 - Elenco dei mappali interessati dall'intervento prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. A);
 - Relazione illustrativa e Documentazione fotografica prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. C);
 - Progetto urbanistico-edilizio preliminare Tavv.: 1, 1.1, 2, 5, 6, 7, 8, 9 prot. 84079 in data 13.12.2016 e tavv.: 3, 4 prot. 16635/2017 in data 14.03.2017 (all. D);
 - Scheda urbanistica di sintesi in data 12/06/2017 al prot. 37003 (all. E);
 - Scheda di calcolo del "tornaconto pubblico" prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. F);
 - Scheda di simulazione del contributo di costruzione, monetizzazioni e oneri aggiuntivi prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. G);
 - Valutazione di compatibilità idraulica prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. H);
 - Scheda di sintesi per la valutazione compatibilità idraulica prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. I);
 - Scheda di domanda parere compatibilità idraulica alla Regione Veneto prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. J);
 - Dichiarazione con Relazione di non necessità della valutazione di incidenza Ambientale (V.Inc.A.) prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. K);
 - Valutazione di non assoggettabilità a VAS prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. L);
 - Studio di impatto sulla viabilità con Relazione ed Allegati prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. M e N);
 - Preventivo sommario per lavori di realizzazione pista ciclabile via Carpellina e fronte via Capitelvecchio prot. 84079 in data 13.12.2016;
2. **di dare atto** che la convenzione da approvare ai sensi dell'art. 28 bis DPR 380/2001, dovrà contenere le previsioni di termini ben definiti per l'attuazione del progetto e per la corresponsione del "beneficio pubblico";
3. **di adottare** ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004, la conseguente Variante al P.I. n. 3/2017 di recepimento dell'atto di Accordo Pubblico/Privato denominato "Proposta di ristrutturazione e rigenerazione urbana del complesso commerciale di via Capitelvecchio a Bassano del Grappa", costituita dal seguente elaborato:
 - **"Variante al P.I. n. 3/2017 di recepimento dell'atto di accordo pubblico/privato per "Ristrutturazione e rigenerazione urbana del complesso commerciale di via Capitelvecchio a Bassano del Grappa" - Ditte: Finpengo SpA - ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004. Fascicolo unico degli elaborati"**.

4. **di dare atto che:**
 - il suddetto Accordo costituisce parte integrante della Variante al P.I. cui accede ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nella variante approvata;
 - l'approvazione della presente Variante al P.I. è subordinata all'acquisizione del parere favorevole del Genio Civile di Vicenza in merito alla Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI), a firma del Geologo Gabriele Soppelsa, presentata dalla ditta in allegato alla Proposta di Accordo al prot. 84079 in data 13.12.2016;
5. **di riscontrare che:**
 - dalla "Valutazione di non assoggettabilità a VAS", a firma dell'Arch. Emanuela Padovani, allegata dalla ditta alla proposta di accordo al prot. 84079 in data 13.12.2016, la variante in argomento non necessita di assoggettamento a VAS;
 - dalla Relazione di Incidenza Ambientale e dalla relativa Dichiarazione, a firma della Dott.sa Annalisa Capolupi, allegata dalla ditta alla proposta di accordo al prot. 84079 in data 13.12.2016, la variante in argomento non necessita della V.Inc.A;
6. **di dare atto** che la presente variante al P.I. non comporta alcun impegno di spesa per l'Amministrazione, dal momento che tutte le spese per la redazione e pubblicazione della stessa sono a carico della ditta proponente, che ha già provveduto a versarle mediante bonifico in data 23/06/2017 dell'Istituto Bancario UniCredit, come da art. 6 dell'atto di accordo e quindi non risultano, allo stato attuale, riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria del Comune programmata.
7. **di demandare** al Dirigente dell'Area Urbanistica ogni altro atto o provvedimento previsto dalla Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 ed in particolare:
 - di depositare la Variante al P.I. a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune;
 - di pubblicizzare detto deposito a mezzo di avviso nell'Albo Pretorio del Comune e affissione di manifesti in Città;
8. **di dare atto** che decorsi trenta giorni dal deposito della Variante al P.I. chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni, così come previsto dal punto 3 dell'art. 18 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni.

ALLEGATO 2



COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: Proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. per ristrutturazione e rigenerazione urbana del complesso commerciale di via Capitelvecchio – Ditte: Finpengo SpA e Pengo Spa. Valutazione preliminare del rilevante interesse pubblico ai sensi del punto 2.6 delle linee guida di cui alla delibera di Consiglio comunale n. 44 in data 21/04/2009, come modificata dalla delibera di Consiglio comunale n. 55 in data 22/07/2010.

L'anno 2017 il giorno QUATTORDICI del mese di FEBBRAIO
alle ore 16.30 nella residenza Comunale.

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

PRESENTE

Roberto Campagnolo	Vice Sindaco	<u>SI</u>
Erica Bertoncello	Assessore	<u>NO</u>
Giovanna Ciccotti	Assessore	<u>SI</u>
Giovanni Battista Cunico	Assessore	<u>SI</u>
Oscar Mazzocchin	Assessore	<u>SI</u>
Linda Munari	Assessore	<u>SI</u>
Angelo Vernillo	Assessore	<u>SI</u>

con l'assistenza del Segretario Generale dott. Antonello Accadia

PARERI

AREA 5^a URBANISTICA	
PARERE FAVOREVOLE PER LA REGOLARITA' TECNICA AI SENSI DELL'ART. 49 D.LGS. N. 267/2000	
(Firma) <u>Ing. W. Stocco</u>	data <u>13/2/2017</u>
SERVIZIO ECONOMICO FINANZIARIO	
PARERE FAVOREVOLE PER LA REGOLARITA' CONTABILE AI SENSI DELL'ART. 49 D.LGS. N. 267/2000	
(Firma) <u>Restori</u>	data <u>13 febbraio 2017</u>
SEGRETARIO GENERALE	
PARERE FAVOREVOLE PER LA LEGITTIMITA' AI SENSI ART. 35 - 7° COMMA STATUTO COMUNALE	
(Firma) <u>dott. A. Accadia</u>	data <u>13/2/2017</u>

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

LA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: Proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. per ristrutturazione e rigenerazione urbana del complesso commerciale di via Capitelvecchio. Ditte: Finpengo SpA e Pengo Spa.

Valutazione preliminare del rilevante interesse pubblico ai sensi del punto 2.6 delle linee guida di cui alla delibera di Consiglio comunale n. 44 in data 21/04/2009, come modificata dalla delibera di Consiglio comunale n. 55 in data 22/07/2010.

Premesso che:

- La legge urbanistica regionale conferisce ai comuni, nei limiti delle competenze della Legge Regionale 23/04/2004, n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni, la possibilità di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.
- Gli accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.
- L'accordo presentato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle stesse forme di pubblicità e partecipazione.
- L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
- Per quanto non disciplinato dalla L.R. n. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, trovano inoltre applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti, della Legge 07/08/1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni.
- Con delibera di Consiglio comunale n. 44 in data 21/04/2009, come modificata dalla delibera di Consiglio comunale n. 55 in data 22/07/2010, sono state approvate le linee guida per indirizzare e rendere operativo nelle forme e modalità di attuazione l'istituto dell'accordo pubblico-privato;
- In data 4/06/2015 con DCC n. 46 il sindaco di Bassano del Grappa ha illustrato al Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 18, comma 1, della L.R. n. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, il «*documento programmatico di P.I.*» in cui sono evidenziati gli obiettivi da raggiungere in materia di pianificazione urbanistica;
- Le ditte Finpengo SpA e Pengo Spa hanno presentato una proposta di accordo pubblico-privato, acquisita in data 13.12.2016 con prot. 84079 e opportunamente adeguata in data 23/01/2017 con prot. 4066, per l'attuazione di un intervento di ristrutturazione e rigenerazione urbana del complesso commerciale di via Capitelvecchio.

Premesso altresì che:

- a. le ditte proponenti sopra citate sono proprietarie esclusive degli immobili ricadenti nel Comune censuario di Bassano del Grappa, individuati con i mappali 180 e 619 del foglio n. 10;
- b. gli immobili ricadono in zona classificata come Prod. n. 63 – zona produttiva soggetta a intervento edilizio diretto dal Vigente Piano degli Interventi ed è normata dagli artt. 30 e 34 delle NTO con previsione di edificazione per una SU pari a 14.229 mq. (Superficie Fondiaria 20.328 mq x indice fondiario 0,70 mq./mq.);
- c. l'art. 34, lett. o) ammette per la Prod. n. 63 l'insediamento di “medie strutture di vendita” con superficie di vendita non superiore a 2500 mq., ammettendo quindi 6 medie strutture di vendita nell'area in argomento;
- d. Con la Variante al PI di adeguamento alla LR 50/2012, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 30/07/2015, gli stessi immobili sono stati individuati come “area di degrado edilizio” n. 5 interna alla perimetrazione di “Centro urbano”;
- e. Le ditte proponenti intendono ottenere l'assenso per insediare una grande struttura di vendita

con superficie di vendita non superiore a 8.000 mq., da attuarsi mediante intervento edilizio diretto con Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001, pertanto con consistente riduzione dell'edificazione;

Considerato che:

- a. sotto il profilo urbanistico-edilizio, per consentire insediamento della "grande struttura di vendita" con superficie di vendita fino a 8 000 mq. mediante I.E.D. convenzionato, si rende necessario procedere alla Variazione del Piano degli Interventi con le seguenti modifiche, elencate nella "scheda urbanistica di sintesi" allegata alla proposta:
 - modifica della cartografia di PI per trasformazione urbanistica dell'area in argomento da zona "Prod n. 63" ad "Aree soggette ad accordo pubblico- privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004" con numerazione dell'accordo;
 - modifica del "Registro degli accordi" con introduzione del fascicolo di variante al PI e relativa "scheda urbanistica di sintesi" dell'Accordo;
 - modifica all' "Abaco dei parametri stereometrici" con esclusione dalla zona Prod. n. 63 dell'ambito soggetto ad accordo pubblico privato in argomento;
 - modifica all'art. 2 delle NTO con esclusione dall'obbligo di PUA, per interventi edilizi con area superiore a 1000 mq. e contemporaneamente con più di 3 unità, limitata all'ambito soggetto ad accordo pubblico-privato in argomento e con previsione di assoggettazione ad IED con rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato (ai sensi dell'art.28 bis del D.P.R. 380/2001);
 - modifica all'art. 34 punto q) delle NTO con inserimento della possibilità di insediare una grande struttura di vendita non superiore a 8.000 mq. di superficie di vendita all'interno dell'ambito soggetto ad accordo pubblico-privato;
- b. sotto il profilo commerciale l'autorizzazione per l'apertura di una grande struttura di vendita è regolata dalla LR 50/2012 e dal Regolamento di Attuazione n. 1/2013 approvato con DGR 1047/13, i quali prevedono, nello specifico:
 - all'art. 19 della LR 50/2012 che il rilascio dell'autorizzazione commerciale da parte del SUAP, nel caso di area esterna al centro storico, è subordinata all'esame della domanda da parte della conferenza di servizi tecnica indetta dal SUAP e svolta in Regione, con la presenza dei Dirigenti della Regione, Provincia e Comune. Tale conferenza delibera a maggioranza con il parere favorevole della Regione. La conferenza verifica l'impatto generato dall'iniziativa commerciale in conformità con le previsioni del regolamento. Il rilascio dell'autorizzazione commerciale è condizione necessaria per il rilascio del corrispondente titolo edilizio, i cui presupposti sono verificati in sede di conferenza di servizi;
 - all'art. 3 comma 2 del Regolamento di Attuazione n. 1/13, che l'esame di ammissibilità della domanda dal punto di vista urbanistico, edilizio, ambientale, commerciale compete al Comune. Vi sono inoltre da espletare le verifiche di sostenibilità e compatibilità in carico alle amministrazioni per relativa competenza (Regione, Provincia, Comune);
 - l'istanza di autorizzazione per apertura di una grande struttura di vendita va presentata al SUAP tramite il portale telematico;
- c. l'iniziativa risulta opportuna sotto il profilo del rilevante interesse pubblico in quanto:
 - dal un punto di vista sociale ed economico, l'intervento risponde agli obiettivi fissati dalla legge regionale di riforma del settore del commercio (l.r. n. 50/2012), la quale ha inteso favorire il "ritorno" delle attività commerciali, comprese quelle di maggiori dimensioni, nel tessuto urbano consolidato, o "centro urbano", incentivando a tale scopo il recupero di aree degradate o dismesse site all'interno dei centri abitati ed il loro riutilizzo per l'insediamento di attività commerciali. Consente infatti la rigenerazione urbanistica di un vasto compendio immobiliare sito nel centro abitato di Bassano del Grappa, incluso fra le aree classificate "degradate" dall'Amministrazione comunale con

la deliberazione consiliare n. 71 del 30 luglio 2015. In particolare, l'intervento restituisce alla vita economica e alla fruizione collettiva un'ampia area, attualmente occupata in parte da fabbricati in stato di abbandono, valorizzandone l'originaria vocazione commerciale e recuperandone la funzione storicamente svolta nel sistema economico bassanese;

- l'intervento prevede altresì:

- la realizzazione, a spese del proponente per un importo di € 200.000,00, (a) di una pista ciclabile a doppio senso lungo la sede stradale di via Carpellina e la trasformazione di quest'ultima in una strada a senso unico, in modo da "circularizzare" e snellire il traffico viario della zona; (b) di un tratto di pista ciclabile lungo via Capitelvecchio nell'area antistante la struttura commerciale programmata;
- la concessione dell'uso della "Parete Multimediale" che sarà installata sul fronte della struttura per la diffusione di messaggi di carattere istituzionale da parte dell'Amministrazione, alle condizioni che saranno stabilite da apposita convenzione da stipularsi tra il Proponente e l'Amministrazione;

d. dal punto di vista dimensionale, la proposta prevede una consistente riduzione della Superficie Utile rispetto al parametro di zona ammesso dal PI vigente (da 14.229 mq. a 8.174 mq.) con riduzione effettiva e marcata anche delle superfici legittime presenti (Su da 10.362 mq. a 8.174 mq.).

A fronte di quanto sopra detto ricorrono i presupposti definiti dall'art. 6 della L.R. 11/2004, secondo le linee guida di cui alle DCC n.44/2009 e n. 55/2010 succitate, e quindi tale intervento consente di soddisfare un «rilevante interesse pubblico».

Richiamata al riguardo la seguente documentazione presentata dalla ditta proponente a base dell'accordo e depositata in atti:

- Schema di Accordo in data 23/01/2017 prot. 4066;
- Elenco dei mappali interessati dall'intervento (**all. A**);
- Relazione illustrativa e Documentazione fotografica (**all. C**);
- Progetto urbanistico-edilizio preliminare Tavv.: 1, 1.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 (**all. D**);
- Scheda urbanistica di sintesi in data 23/01/2017 prot. 4066 (**all. E**);
- Scheda di calcolo del "tornaconto pubblico" (**all. F**);
- Scheda di simulazione del contributo di costruzione, monetizzazioni e oneri aggiuntivi (**all. G**);
- Scheda sulla Valutazione di compatibilità idraulica (**all. H**);
- Scheda di sintesi per la valutazione compatibilità idraulica (**all. I**);
- Scheda di domanda parere compatibilità idraulica alla Regione Veneto (**all. J**);
- Dichiarazione con Relazione di non necessità della valutazione di incidenza Ambientale (V.Inc.A.) (**all. K**);
- Valutazione di non assoggettabilità a VAS (**all. L**);
- Studio di impatto sulla viabilità con Relazione ed Allegati (**all. M e N**);
- Preventivo sommario per lavori di realizzazione pista ciclabile via Carpellina e fronte via Capitelvecchio;

preso atto della Relazione Giuridico-Amministrativa (**all. B**) accompagnatoria del progetto, redatta dal Prof. Avv. Bruno Barel.

Considerato che per il calcolo del tornaconto pubblico la Giunta comunale con deliberazione n. 243 del 02.10.2012 ha stabilito le modalità con cui procedere alla verifica preventiva del rilevante interesse pubblico in relazione a quattro diverse tipologie di intervento in variante agli strumenti urbanistici proposto da parte privata, specificando che "tali modalità potranno essere adeguate, a discrezione degli uffici, in funzione di eventuali tipologie di intervento non contemplate".

Dato atto che l'intervento proposto da Pengo SpA, Finpengo SpA non rientra in alcuna delle soprarichiamate tipologie (in particolare:

- 1 trasformazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso dell'immobile,
- 2 trasformazione urbanistica di entità minore, inferiore a 1000 mq.
- 3 trasformazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso di aree non edificate,
- 4 trasformazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso di aree interessate da edifici esistenti comportanti anche demolizioni);

per cui dovendo procedere per analogia si è adottata discrezionalmente da parte dell'ufficio la tabella di calcolo della modalità n. 4, che è l'unica prevista nel caso di presenza di edifici esistenti, come nella fattispecie in esame.

Dato atto altresì che è opportuno adeguare la modalità prescelta procedendo senza comparazione tra "valore attuale" e "valore futuro" in considerazione del fatto che l'intervento non prevede cambio di destinazione d'uso, calcolando il tornaconto del privato come plusvalore generato dall'intervento; si precisa che nel metodo di calcolo approvato dalla citata DGC n 243/2012 - con modalità a suo tempo indicata dall'Agenzia delle Entrate - l'utile del privato viene posto in detrazione come gli altri costi dell'intervento, dai ricavi e quindi non rientra nel "tornaconto privato" dal quale viene poi a determinarsi il "corrispettivo di interesse pubblico" (pari al 50%).

Considerato che nel calcolo del tornaconto non viene computato alcun elemento direttamente riconducibile alla modifica della procedura di intervento da PUA a IED, si rileva che la zona Prod. n. 63 in cui si colloca il presente Accordo risulta già assoggetta a intervento edilizio diretto (IED) dalla cartografia e dalle schede del vigente Piano degli Interventi e non a Piano Urbanistico Attutivo (PUA) e che il PUA deriverebbe dall'applicazione delle disposizioni generali di cui all'art. 2 delle NTO del PI per interventi di nuova costruzione con superficie fondiaria superiore a 1000 mq. con più di 3 unità immobiliari, che si intendono modificare all'interno dell'Accordo.

Ritenuto che l'esclusione di attuazione mediante PUA, per l'ambito soggetto ad accordo pubblico-privato in argomento, risultando coerente con le recenti modificazione introdotte al DPR 380/2001, ed in particolare con quanto previsto dal nuovo art. 28 bis, del quale si richiama espressamente il comma 1: *"Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato"*, in quanto non ci sono esigenze di urbanizzazione trattandosi di zona di completamento, ed in quanto tale esclusione risulta comunque "ristorata" dall'obbligo per il proponente, in sede di rilascio del Permesso di Costruire, di stipula con il Comune di apposita convenzione per la corretta disciplina dell'intervento e dell'esecuzione delle opere, non comporti in se alcun specifico vantaggio da stimare nel tornaconto in modo autonomo rispetto alla scheda già approvata con DGC n 243/2012 che già contiene le stime delle spese tecniche ed amministrative.

Considerato che nel calcolo del tornaconto non viene considerato in modo autonomo nessun elemento riconducibile specificamente alla modifica dell'insediamento commerciale da plurime medie strutture di vendita (per complessivi 14.229 mq) ad una grande struttura di vendita (di complessivi 8.174 mq.), si rileva che la metodologia di calcolo del tornaconto è stata strutturata proprio in funzione della determinazione dell'eventuale vantaggio economico derivante dall'intervento di "ristrutturazione e rigenerazione urbana" del complesso commerciale esistente, classificato come degradato, mediante l'insediamento della grande struttura di vendita, con consistente riduzione delle superfici utili insediabili (14.229 mq) e legittime esistenti (10.362 mq.), riscontrando peraltro che l'insediamento della grande struttura di vendita comporta il contributo aggiuntivo per il Comune di cui all'art. 13 LR 50/2012 ed art. 10 DGR 1047/2013 che grava sul proponente.

Vista la relazione di istruttoria tecnica favorevole datata 30/01/17, redatta dall'Area Urbanistica, ai sensi delle linee guida di cui alla DCC n. 44 in data 21/04/2009, come modificata dalla DCC n. 55 in data 22/07/2010 anche in merito al calcolo del "tornaconto pubblico" depositato agli atti, in conformità alle modalità di calcolo sopra esposte.

Riscontrato che negli immobili oggetto di Accordo non vi sono allo stato attuale Autorizzazioni Commerciali attive per l'esercizio di grandi strutture di vendita, e che quindi in relazione quanto indicato al punto 1 (Individuazione) della "Scheda urbanistica di sintesi", debba intendersi che l'estensione delle superfici del fabbricato esistente costruito nel 1973 ed ampliato nel 1980, così come composto da due piani fuori terra a destinazione commerciale, possano a livello edilizio solo potenzialmente essere occupate da "due grandi strutture di vendita".

Visto lo "Schema di Accordo" relativo alla proposta di Accordo Pubblico-Privato per ristrutturazione e rigenerazione urbana del complesso commerciale di via Capitelvecchio, ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004, della ditta proponente: Finpengo SpA e Pengo Spa., allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale come **Allegato Sub. 1**, che si compone di n. 10 articoli ed è redatto secondo le citate linee guida di cui alla DCC n. 44 in data 21/04/2009, come modificata dalla DCC n. 55 in data 22/07/2010.

Visto che con tale proposta di accordo si stabilisce, tra l'altro, quanto segue:

- il Comune perseguirà il rilevante interesse pubblico con la progettazione ed approvazione di una variante urbanistica al P.I., finalizzata al recepimento dei contenuti previsti dall'Accordo, nonché alla conferma nel medesimo strumento di pianificazione dell'accordo stesso, che ne costituirà parte integrante, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- la ditta proponente dovrà versare al Comune all'atto della sottoscrizione dell'accordo un importo per spese di progettazione e pubblicità della variante al P.I. che qui si indicano in 2.000,00 €.

Tutto ciò premesso

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che, ai sensi del punto 2.6 delle linee guida di cui alla DCC n. 44 in data 21/04/2009, come modificata dalla DCC n. 55 in data 22/07/2010, la proposta di accordo pubblico-privato dopo essere stata istruita dall'Area Urbanistica, viene successivamente sottoposta alla valutazione della Giunta comunale che dovrà esprimersi sulla sussistenza o meno del rilevante interesse pubblico.

Esaminata la proposta di accordo pubblico/privato di cui trattasi e valutatala preliminarmente, per tutto quanto riportato e dedotto nelle premesse, di rilevante interesse pubblico.

Visto il calcolo del "tornaconto pubblico" (all F), depositato in atti al prot. 84079/16, predisposto in conformità alle modalità di calcolo allegate alla delibera di Giunta Comunale n. 243 del 02.10.2012.

Considerato che i valori della stima sono congrui in quanto generati da calcolo conforme alla modalità stabilita dalla DGC 243/2012 e condotto con parametri e valori unitari ricavati da provvedimenti della Giunta Comunale coerenti con l'argomento nonché con dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) curato dall'Agenzia dell'Entrate.

Dato atto che tale calcolo quantifica il "corrispettivo d'interesse pubblico" (50% plusvalore) in € 124.549,50 e che il proponente si obbliga a corrispondere, a titolo di "Beneficio pubblico", con opere pubbliche e l'eventuale differenza in denaro, un importo complessivo di 200.000 €, quindi

superiore al corrispettivo di interesse pubblico dovuto.

Visti gli indirizzi e criteri applicativi di cui alle Delibere di Giunta Comunale n. 243 del 02.10.2012 e n. 17 del 4/02/2014 che prevedono, in caso di trasformazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso di entità superiore a 1000 mq., l'acquisizione del giudizio di congruità del calcolo del tornaconto da parte dell'Agenzia delle Entrate;

Considerato che la presente proposta di Accordo non prevede cambio di destinazione d'uso ed anzi prevede una consistente riduzione del parametro edilizio della Superficie Utile realizzabile (con un consistente decremento di tale parametro da 14.229 mq a 8.174 mq) per il caso specifico si ritiene di non aggravare il procedimento effettuando invii all'Agenzia delle Entrate con richiesta di congruità, per il principio di economicità e proporzionalità dell'azione amministrativa.

Ritenuto, alla luce della proposta succitata, di dichiarare il "rilevante interesse pubblico" in quanto:

- dal un punto di vista sociale ed economico, l'intervento appare rispondere ai bisogni e agli interessi della città di Bassano del Grappa ed in particolare agli obiettivi di riqualificazione delle aree di degrado, rigenerazione del tessuto insediativo e sviluppo del "centro urbano". Ciò avrà benefici significativi anche sul piano occupazionale con la creazione di numerosi nuovi posti di lavoro. Si tratterà di attività economiche complementari, e non concorrenziali, con il "centro commerciale naturale" composto dai negozi di vicinato del centro storico. Infatti, le nuove strutture saranno configurate in modo tale da accogliere prevalentemente aziende commerciali di dimensioni medio/grandi, che non possono trovare posto nel centro storico e andranno così a completare e rafforzare l'offerta globale di servizi e la capacità di attrazione su Bassano di flussi di clientela dalle aree circostanti, a beneficio dell'intero sistema bassanese;
- il proponente si obbliga di corrispondere al Comune, in sede di intervento edilizio, € 200.000,00 a titolo di beneficio pubblico assumendosi i costi per la progettazione, la realizzazione ed il collaudo delle seguenti opere di interesse pubblico: (i) le piste ciclabili lungo via Carpellina e via Capitelvecchio; (ii) la trasformazione di via Carpellina in una strada a senso unico, con l'esecuzione di tutte le opere di completamento che dovessero rendersi necessarie. Con la previsione inoltre che qualora il costo documentato finale di tali opere fosse inferiore ad € 200.000, sarà obbligo del proponente corrispondere la differenza al Comune.

Ritenuto, pertanto, di sottoporre al consiglio comunale, per la sua approvazione, lo schema di accordo relativo alla proposta di Accordo Pubblico-Privato per ristrutturazione e rigenerazione urbana del complesso commerciale di via Capitelvecchio, ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004, della ditta proponente: Finpengo SpA e Pengo Spa., (Allegato Sub. 1) completa della seguente documentazione tecnica:

- Elenco dei mappali interessati dall'intervento (all. A);
- Relazione illustrativa e Documentazione fotografica (all. C);
- Progetto urbanistico-edilizio preliminare Tavv.: 1, 1.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 (all. D);
- Scheda urbanistica di sintesi in data 23/01/2017 prot. 4066 (all. E);
- Scheda di calcolo del "tornaconto pubblico" (all. F);
- Scheda di simulazione del contributo di costruzione, monetizzazioni e oneri aggiuntivi (all. G);
- Scheda sulla Valutazione di compatibilità idraulica (all. H);
- Scheda di sintesi per la valutazione compatibilità idraulica (all. I);
- Scheda di domanda parere compatibilità idraulica alla Regione Veneto (all. J);
- Dichiarazione con Relazione di non necessità della valutazione di incidenza Ambientale (V.Inc.A.) (all. K);
- Valutazione di non assoggettabilità a VAS (all. L);
- Studio di impatto sulla viabilità con Relazione ed Allegati (all.ti M e N);

- Preventivo sommario per lavori di realizzazione pista ciclabile via Carpellina e fronte via Capitelvecchio.

Visti:

- l'art. 6 della Legge Regionale 23/04/2004, n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni;
- l'art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni;
- l'art. 48 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni;
- l'art. 27, 28, 35 e 39 dello Statuto Comunale.

Acquisiti i pareri espressi nel frontespizio della presente deliberazione.

DELIBERA

- 1) **di valutare** preliminarmente, la proposta di accordo pubblico-privato per ristrutturazione e rigenerazione urbana del complesso commerciale di via Capitelvecchio, ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004, della ditta proponente: Finpengo SpA e Pengo Spa, nelle premesse specificata, costituita dallo "*Schema di Accordo*" (**Allegato Sub. 1**), già allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale, di rilevante interesse pubblico per le motivazioni di cui alle medesime premesse, in relazione alla seguente documentazione tecnica agli atti:
 - Elenco dei mappali interessati dall'intervento (all. A);
 - Relazione illustrativa e Documentazione fotografica (all. C);
 - Progetto urbanistico-edilizio preliminare Tavv.: 1, 1.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 (all. D);
 - Scheda urbanistica di sintesi in data 23/01/2017 prot. 4066 (all. E);
 - Scheda di calcolo del "tornaconto pubblico" (all. F);
 - Scheda di simulazione del contributo di costruzione, monetizzazioni e oneri aggiuntivi (all. G);
 - Scheda sulla Valutazione di compatibilità idraulica (all. H);
 - Scheda di sintesi per la valutazione compatibilità idraulica (all. I);
 - Scheda di domanda parere compatibilità idraulica alla Regione Veneto (all. J);
 - Dichiarazione con Relazione di non necessità della valutazione di incidenza Ambientale (V.Inc.A.) (all. K);
 - Valutazione di non assoggettabilità a VAS (all. L);
 - Studio di impatto sulla viabilità con Relazione ed Allegati (all. M e N);
 - Preventivo sommario per lavori di realizzazione pista ciclabile via Carpellina e fronte via Capitelvecchio;
- 2) **di dare atto** che la presente proposta di Accordo determina una consistente riduzione del parametro edilizio della Superficie Utile realizzabile rispetto al Piano degli Interventi vigente (da 14.229 mq. a 8.174 mq. di progetto) e pertanto, si ritiene di non aggravare il procedimento effettuando invii all'Agenzia delle Entrate con richiesta di congruità, per il principio di economicità e proporzionalità dell'azione amministrativa;
- 3) **di dare atto** che il calcolo del tornaconto è stato redatto secondo le modalità previste dall'Allegato Sub A alla delibera di Giunta comunale n. 243 del 02.10.2012;
- 4) **di precisare** che allo stato attuale negli immobili oggetto di accordo non vi sono Autorizzazioni Commerciali attive per l'esercizio di grandi strutture di vendita, e che quindi in relazione quanto indicato al punto 1 (Individuazione) della "Scheda urbanistica di sintesi", debba intendersi che l'estensione delle superfici del fabbricato esistente costruito nel 1973 ed ampliato nel 1980, così

come composto da due piani fuori terra a destinazione commerciale, possano a livello edilizio solo potenzialmente essere occupate da *“due grandi strutture di vendita”*;

- 5) **di trasmettere** la documentazione di cui al precedente punto 1) al Consiglio Comunale per gli adempimenti di competenza;
- 6) **di stabilire** che le spese di progettazione e pubblicità della variante al P.I. di € 2.000,00, dovranno essere versate dalla ditta proponente, all'atto di sottoscrizione dell'accordo, nella specifica Risorsa 812 – Rimborsi incarichi per collaudi e progettazione urbanistica Varie (Accordi Piani) e relativa voce di Spesa 151300 – Progettazione Urbanistica;
- 7) **di dichiarare** la presente deliberazione con votazione unanime e separata immediatamente esecutiva, efficace ed eseguibile, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000, poiché si ha urgenza di definire i rapporti conseguenti al medesimo atto.

ALLEGATO 3



COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. per "Ristrutturazione e rigenerazione urbana del complesso commerciale di via Capitelvechio a Bassano del Grappa". Ditta: ~~Finpen~~ ^{Finpen} SpA e ~~Pengo~~ ^{Pengo} SpA. Approvazione Schema di Accordo e conferma della valutazione di rilevante interesse pubblico come da DGC n. 40 del 14.02.2017

L'anno 2017 il giorno VENTOTTO del mese di APRILE alle ore 19.00 nella sala delle adunanze consiliari, in seguito a convocazione fatta con avvisi scritti e comunicati ai signori Consiglieri, si è riunito il Consiglio Comunale, in prima convocazione - seduta pubblica.

Risultano presenti alla trattazione dell'argomento in oggetto:

1. Poletto Riccardo
2. Reginato Giovanni
3. Bertoncello Paola
4. Cavalli Elisa
5. Busnelli Maria Cristina
6. Borsato Gianandrea
7. Ferraro Carlo
8. Bussolaro Alice
9. Ganzina Antonio
10. Fiorese Antonio
11. Merlo Mariella
12. Faccio Alessandro
13. Bindella Mattia
14. Masolo Renzo
15. Santini Teresina
16. Bernardi Bruno

P	A	G
P		
P		
P		
	A	
P		
P		
P		
P		
P		
	A	
P		
P		
P		
P		
	A	

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

P	A	G
	A	SI
P		
P		
	A	SI
P		
P		
	A	
P		
P		

Presenti n. 19 Assenti n. 6

Assistono altresì i Sigg. ri Assessori:

1. Campagnolo Roberto
2. Bertoncello Erica
3. Cunico Giovanni Battista

P	A
P	
	A
	A

4. Mazzocchin Oscar
5. Munari Linda
6. Vernillo Angelo

P	A
P	
P	
P	

Assume la presidenza il Consigliere **prof. Carlo Ferraro**

Assiste il Segretario Generale **dott. Antonello Accadia**

AREA V URBANISTICA

Parere favorevole per la regolarità tecnica a' sensi dell'art.49 D.Lgs.vo n.267/2000 (Firma) ing. R. Frascari data 13 APR. 2017

SERVIZIO ECONOMICO FINANZIARIO

Parere favorevole per la regolarità contabile a' sensi dell'art.49 D.Lgs.vo n. 267/2000 (Firma) _____ data _____

SEGRETARIO GENERALE

Parere favorevole per la legittimità a' sensi art.35 - 7° comma Statuto Comunale (Firma) dott. A. Accadia data 20/4/2017

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

Nominati scrutatori i Signori: **Bindella Mattia - Busnelli Maria Cristina - Savona Alessio**
Si passa a trattare l'oggetto di cui sopra.

Premesso che:

- La legge urbanistica regionale conferisce ai comuni, nei limiti delle competenze della Legge Regionale 23/04/2004, n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni, la possibilità di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.
 - Gli accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.
 - L'accordo presentato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle stesse forme di pubblicità e partecipazione.
 - L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
 - Per quanto non disciplinato dalla L.R. n. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, trovano inoltre applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti, della Legge 07/08/1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni.
 - In data 4/06/2015 con DCC n. 46 il sindaco di Bassano del Grappa ha illustrato al Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 18, comma 1, della L.R. n. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, il «documento programmatico di P.I.» in cui sono evidenziati gli obiettivi da raggiungere in materia di pianificazione urbanistica.
 - Con delibera di Consiglio comunale n. 44 in data 21/04/2009, come modificata dalla delibera di Consiglio comunale n. 55 in data 22/07/2010, sono state approvate le linee guida per indirizzare e rendere operativo nelle forme e modalità di attuazione l'istituto dell'accordo pubblico-privato.
 - Le Ditte Finpengo SpA e Pengo Spa hanno presentato una proposta di accordo pubblico-privato, acquisita in data 13.12.2016 con prot. 84079, opportunamente adeguata in data 23.01.2017 con prot. 4066, per l'attuazione di un intervento di ristrutturazione e rigenerazione urbana del complesso commerciale di via Capitelvecchio.
 - In merito alla proposta di accordo pubblico-privato, ai sensi del punto 2.6 delle linee guida suddette, la Giunta comunale doveva esprimersi preliminarmente sulla sussistenza o meno del rilevante interesse pubblico.
 - La Giunta comunale con propria delibera n. 40 in data 14/02/2017, ha espresso il proprio parere preliminare sulla proposta di accordo pubblico-privato in argomento, valutandola di rilevante interesse pubblico per le motivazioni di cui alla medesima.
 - Nelle motivazioni della predetta deliberazione n. 40 in data 14/02/2017 la Giunta comunale ha ritenuto di rilevante interesse pubblico solo gli interventi di:
 - realizzazione, a spese del proponente per un importo di € 200.000,00, (a) di una pista ciclabile a doppio senso lungo la sede stradale di via Carpellina e la trasformazione di quest'ultima in una strada a senso unico, in modo da "circolarizzare" e snellire il traffico viario della zona; (b) di un tratto di pista ciclabile lungo via Capitelvecchio nell'area antistante la struttura commerciale programmata;
 - concessione dell'uso della "Parete Multimediale" che sarà installata sul fronte della struttura per la diffusione di messaggi di carattere istituzionale da parte dell'Amministrazione, alle condizioni che saranno stabilite da apposita convenzione da stipularsi tra il Proponente e l'Amministrazione;
- e non i seguenti ulteriori interventi proposti dal privato, quali:
- la creazione di spazi riservati alle iniziative di bike sharing e car sharing promosse o accreditate dall'Amministrazione comunale;
 - l'organizzazione di eventi legati alla promozione dei prodotti tipici del territorio bassanese all'interno della struttura che vi sarà realizzata;
 - la creazione di una piazza coperta fruibile dalla collettività e di spazi di aggregazione dedicati a bambini ed anziani all'interno della struttura;

in quanto, questi ultimi, non sono stati ritenuti rilevanti ai fini della valutazione dell'interesse collettivo.

- Al fine di conformare lo Schema di Accordo alle valutazioni di rilevante interesse pubblico contenute nella parte motivata della deliberazione di Giunta comunale n. 40 in data 14/02/2017, il proponente ha provveduto ad adeguare la documentazione in atti con presentazione al prot. 16635 in data 14.03.2017.

La Proposta di accordo pubblico-privato, valutata di rilevante interesse pubblico, risulta quindi costituita dalla seguente documentazione tecnica presentata dalla ditta proponente in data 13.12.2016 al prot. 84079, successivamente adeguata in data 23.01.2017 al prot. 4066 e in data 14.03.2017 al prot. 16635, depositata in atti:

- Schema di Accordo prot. 16635 in data 14.03.2017;
- Elenco dei mappali interessati dall'intervento prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. A);
- Relazione illustrativa e Documentazione fotografica prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. C);
- Progetto urbanistico-edilizio preliminare Tavv.: 1, 1.1, 2, 5, 6, 7, 8, 9 prot. 84079 in data 13.12.2016 e tavv.: 3, 4 prot. 16635/2017 in data 14.03.2017 (all. D);
- Scheda urbanistica di sintesi in data 23/01/2017 prot. 4066 (all. E);
- Scheda di calcolo del "tornaconto pubblico" prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. F);
- Scheda di simulazione del contributo di costruzione, monetizzazioni e oneri aggiuntivi prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. G);
- Scheda sulla Valutazione di compatibilità idraulica prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. H);
- Scheda di sintesi per la valutazione compatibilità idraulica prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. I);
- Scheda di domanda parere compatibilità idraulica alla Regione Veneto prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. J);
- Dichiarazione con Relazione di non necessità della valutazione di incidenza Ambientale (V.Inc.A.) prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. K);
- Valutazione di non assoggettabilità a VAS prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. L);
- Studio di impatto sulla viabilità con Relazione ed Allegati prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. M e N);
- Preventivo sommario per lavori di realizzazione pista ciclabile via Carpellina e fronte via Capitelvecchio prot. 84079 in data 13.12.2016;
- In conformità all'art. 2.8 delle linee guida allegate alla delibera di Consiglio comunale n. 55 in data 22/07/2010 ed a seguito dei precedenti incontri sulle *"politiche per lo sviluppo del sistema commerciale in adempimento alla LR 50/2012"*, l'Amministrazione comunale ha dato corso alle forme di consultazione, partecipazione e concertazione di cui agli art. 6 e 18 della LR 11/2004 con convocazioni prot. 17250 in data 16/03/2017 e prot. 17251 in data 16/03/2017;
- Ai sensi del punto 2.10 delle linee guida di cui alla delibera di Consiglio comunale n. 44 in data 21/04/2009, come modificata dalla delibera di Consiglio comunale n. 55 in data 22/07/2010, *"l'iter prosegue con la trasmissione al Consiglio comunale, da parte della Giunta comunale, della proposta dell'accordo completo degli elaborati tecnici e dei pareri e/o valutazioni previsti dalla normativa di settore, consistente in una bozza di convenzione in forma di atto pubblico o di atto pubblico-amministrativo o scrittura privata con sottoscrizione autenticate, sospensivamente condizionata alla conferma delle sue previsioni nel piano che verrà approvato, senza possibilità di rivalsa o pretese nei confronti dell'Amministrazione per tutte le spese sostenute e senza pregiudizio dei diritti di terzi."*
- L'argomento è stato trattato dalla 3^a Commissione Consiliare Permanente "Urbanistica ed Arredo Urbano" nel corso delle sedute del 09.03.2017, 16.03.2017, 12.04.2017 e 20.04.2017;

Tutto ciò premesso,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Considerato che:

- a. in data 12/04/2017 con prot. 23698 è pervenuta da parte della Ditta proponente Finpengo SpA un dichiarazione in forma sostitutiva dell'atto di notorietà con la quale si precisa l'attuale assetto della proprietà afferente i mappali 180 e 619 del Fg. 10 interessati dalla proposta di accordo in oggetto, e più precisamente che la società "Pengo Spa" con codice fiscale 00160930244, da visura catastale risultante intestataria ancora del mappale 180 del Fg.10, tuttavia a seguito di "verbale di assemblea straordinaria di società per azioni" (atto notarile n. 139242 di Rep. in data 6 aprile 1999 del notaio Alessandro Todescan), ha modificato la denominazione della società in "Finpengo Spa" con codice fiscale 00160930244. Pertanto, l'unica società proprietaria esclusiva dei mappali 180 e 619 del Fg.10 - Comune di Bassano del Grappa, interessati dalla proposta di accordo in oggetto, risulta essere "Finpengo Spa" - codice fiscale 00160930244;
- b. gli immobili ricadono in zona classificata come Prod. n. 63 – zona produttiva soggetta a intervento edilizio diretto dal Vigente Piano degli Interventi ed è normata dagli artt. 30 e 34 delle NTO con previsione di edificazione per una SU pari a 14.229 mq. (Superficie Fondiaria 20.328 mq x indice fondiario 0,70 mq./mq.);
- c. l'art. 34, lett. o) ammette per la Prod. n. 63 l'insediamento di "medie strutture di vendita" con superficie di vendita non superiore a 2500 mq., ammettendo quindi plurime medie strutture di vendita nell'area in argomento;
- d. con la Variante al PI di adeguamento alla LR 50/2012, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 30/07/2015, gli stessi immobili sono stati individuati come "area di degrado edilizio" n. 5 interna alla perimetrazione di "Centro urbano";
- e. il proponente intende ottenere l'assenso per insediare una grande struttura di vendita con superficie di vendita non superiore a 8.000 mq., da attuarsi mediante intervento edilizio diretto con Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001, pertanto con consistente riduzione dell'edificazione;

Considerato inoltre che:

- a. sotto il profilo urbanistico-edilizio, per consentire insediamento della "grande struttura di vendita" con superficie di vendita fino a 8 000 mq. mediante I.E.D. convenzionato, si rende necessario procedere alla Variazione del Piano degli Interventi con le seguenti modifiche, elencate nella "scheda urbanistica di sintesi" allegata alla proposta:
 - modifica della cartografia di PI per trasformazione urbanistica dell'area in argomento da zona "Prod n. 63" ad "Aree soggette ad accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004" con numerazione dell'accordo;
 - modifica del "Registro degli accordi" con introduzione del fascicolo di variante al PI e relativa "scheda urbanistica di sintesi" dell'Accordo;
 - modifica all' "Abaco dei parametri stereometrici" con esclusione dalla zona Prod. n. 63 dell'ambito soggetto ad accordo pubblico privato in argomento;
 - modifica all'art. 2 delle NTO con esclusione dall'obbligo di PUA, per interventi edilizi con area superiore a 1000 mq. e contemporaneamente con più di 3 unità, limitata all'ambito soggetto ad accordo pubblico-privato in argomento e con previsione di assoggettazione ad IED con rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato (ai sensi dell'art.28 bis del D.P.R. 380/2001);

- modifica all'art. 34 punto q) delle NTO con inserimento della possibilità di insediare una grande struttura di vendita non superiore a 8.000 mq. di superficie di vendita all'interno dell'ambito soggetto ad accordo pubblico-privato;
- b. sotto il profilo commerciale l'autorizzazione per l'apertura di una grande struttura di vendita è regolata dalla LR 50/2012 e dal Regolamento di Attuazione n. 1/2013 approvato con DGR 1047/13, i quali prevedono, nello specifico:
 - all'art. 19 della LR 50/2012 che il rilascio dell'autorizzazione commerciale da parte del SUAP, nel caso di area esterna al centro storico, è subordinata all'esame della domanda da parte della conferenza di servizi tecnica indetta dal SUAP e svolta in Regione, con la presenza dei Dirigenti della Regione, Provincia e Comune. Tale conferenza delibera a maggioranza con il parere favorevole della Regione. La conferenza verifica l'impatto generato dall'iniziativa commerciale in conformità con le previsioni del regolamento. Il rilascio dell'autorizzazione commerciale è condizione necessaria per il rilascio del corrispondente titolo edilizio, i cui presupposti sono verificati in sede di conferenza di servizi;
 - all'art. 3 comma 2 del Regolamento di Attuazione n. 1/13, che l'esame di ammissibilità della domanda dal punto di vista urbanistico, edilizio, ambientale, commerciale compete al Comune. Vi sono inoltre da espletare le verifiche di sostenibilità e compatibilità in carico alle amministrazioni per relativa competenza (Regione, Provincia, Comune);
 - l'istanza di autorizzazione per apertura di una grande struttura di vendita va presentata al SUAP tramite il portale telematico;
- c. l'iniziativa risulta opportuna sotto il profilo del rilevante interesse pubblico in quanto:
 - dal un punto di vista sociale ed economico, l'intervento risponde agli obiettivi fissati dalla legge regionale di riforma del settore del commercio (l.r. n. 50/2012), la quale ha inteso favorire il "ritorno" delle attività commerciali, comprese quelle di maggiori dimensioni, nel tessuto urbano consolidato, o "centro urbano", incentivando a tale scopo il recupero di aree degradate o dismesse site all'interno dei centri abitati ed il loro riutilizzo per l'insediamento di attività commerciali. Consente infatti la rigenerazione urbanistica di un vasto compendio immobiliare sito nel centro abitato di Bassano del Grappa, incluso fra le aree classificate "degradate" dall'Amministrazione comunale con la deliberazione consiliare n. 71 del 30 luglio 2015. In particolare, l'intervento restituisce alla vita economica e alla fruizione collettiva un'ampia area, attualmente occupata in parte da fabbricati in stato di abbandono, valorizzandone l'originaria vocazione commerciale e recuperandone la funzione storicamente svolta nel sistema economico bassanese;
 - l'intervento prevede altresì:
 - la realizzazione, a spese del proponente per un importo di € 200.000,00, (a) di una pista ciclabile a doppio senso lungo la sede stradale di via Carpellina e la trasformazione di quest'ultima in una strada a senso unico, in modo da "circularizzare" e snellire il traffico viario della zona; (b) di un tratto di pista ciclabile lungo via Capitelvecchio nell'area antistante la struttura commerciale programmata;
 - la concessione dell'uso della "Parete Multimediale" che sarà installata sul fronte della struttura per la diffusione di messaggi di carattere istituzionale da parte dell'Amministrazione, alle condizioni che saranno stabilite da apposita convenzione da stipularsi tra il Proponente e l'Amministrazione;
- d. dal punto di vista dimensionale, la proposta prevede una consistente riduzione della Superficie Utile rispetto al parametro di zona ammesso dal PI vigente (da 14.229 mq. a 8.174 mq.) con riduzione effettiva e marcata anche delle superfici legittime presenti (Su da 10.362 mq. a 8.174 mq.).

Vista altresì la relazione di istruttoria tecnica datata 30.01.2017, redatta dal Servizio Urbanistica, ai sensi delle linee guida di cui alla delibera di Consiglio comunale n. 44 in data 21/04/2009, come modificata dalla delibera di Consiglio comunale n. 55 in data 22/07/2010;

Dato atto che negli immobili oggetto di Accordo non vi sono allo stato attuale Autorizzazioni Commerciali attive per l'esercizio di grandi strutture di vendita, e che quindi in relazione quanto indicato al punto 1 (Individuazione) della "Scheda urbanistica di sintesi", debba intendersi che l'estensione delle superfici del fabbricato esistente costruito nel 1973 ed ampliato nel 1980, così come composto da due piani fuori terra a destinazione commerciale, possano a livello edilizio solo potenzialmente essere occupate da "due grandi strutture di vendita".

Visto lo Schema di Accordo presentato al prot. 16635 in data 14.03.2017, adeguato ai contenuti di rilevante interesse pubblico espressi con la citata deliberazione di Giunta comunale n. 40 in data 14/02/2017, che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato Sub. I), composto da n. 10 articoli ed è redatto conformemente alle linee guida di cui alla delibera di Consiglio comunale n. 55 in data 22/07/2010;

Considerato che per il calcolo del tornaconto pubblico la Giunta comunale con deliberazione n. 243 del 02.10.2012 ha stabilito le modalità con cui procedere alla verifica preventiva del rilevante interesse pubblico in relazione a quattro diverse tipologie di intervento in variante agli strumenti urbanistici proposto da parte privata, specificando che "tali modalità potranno essere adeguate, a discrezione degli uffici, in funzione di eventuali tipologie di intervento non contemplate".

Dato atto che l'intervento proposto non rientra in alcuna delle soprarichiamate tipologie, in particolare:

- 1 trasformazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso dell'immobile,
- 2 trasformazione urbanistica di entità minore, inferiore a 1000 mq.,
- 3 trasformazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso di aree non edificate,
- 4 trasformazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso di aree interessate da edifici esistenti comportanti anche demolizioni);

per cui dovendo procedere per analogia si è adottata discrezionalmente con l'ufficio la tabella di calcolo presente nella modalità n. 4, che è l'unica prevista nel caso di presenza di edifici esistenti, come nella fattispecie in esame.

Dato atto altresì che è opportuno adeguare la modalità prescelta procedendo senza comparazione tra "valore attuale" e "valore futuro" in considerazione del fatto che l'intervento non prevede cambio di destinazione, in quanto la vigente zona di PI prevede già la destinazione commerciale, calcolando il tornaconto del privato come plusvalore generato dell'intervento; si precisa che nel metodo di calcolo approvato dalla citata DGC n 243/2012 - con modalità a suo tempo indicata dall'Agenzia delle Entrate - l'utile del privato viene posto in detrazione come gli altri costi dell'intervento, dai ricavi e quindi non rientra nel "tornaconto privato" dal quale viene poi a determinarsi il "corrispettivo di interesse pubblico" (pari al 50%).

Considerato che nel calcolo del tornaconto non viene computato alcun elemento direttamente riconducibile alla modifica della procedura di intervento da PUA a IED, si rileva che la zona Prod. n. 63 in cui si colloca il presente Accordo risulta già assoggetta a intervento edilizio diretto (IED) dalla cartografia e dalle schede del vigente Piano degli Interventi e non a Piano Urbanistico

Attuativo (PUA) e che il PUA deriverebbe dall'applicazione delle disposizioni generali di cui all'art. 2 delle NTO del PI per interventi di nuova costruzione con superficie fondiaria superiore a 1000 mq. con più di 3 unità immobiliari, che si intendono modificare all'interno dell'Accordo.

Ritenuto che l'esclusione di attuazione mediante PUA, per l'ambito soggetto ad accordo pubblico-privato in argomento, risultando coerente con le recenti modificazione introdotte al DPR 380/2001, ed in particolare con quanto previsto dal nuovo art. 28 bis, del quale si richiama espressamente il comma 1: *"Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato"*, in quanto non ci sono esigenze di urbanizzazione trattandosi di zona di completamento, ed in quanto tale esclusione risulta comunque "ristorata" dall'obbligo per il proponente, in sede di rilascio del Permesso di Costruire, di stipula con il Comune di apposita convenzione per la corretta disciplina dell'intervento e dell'esecuzione delle opere, non comporti in se alcun specifico vantaggio da stimare nel tornaconto in modo autonomo rispetto alla scheda già approvata con DGC n 243/2012 che già contiene le stime delle spese tecniche ed amministrative.

Considerato che nel calcolo del tornaconto non viene considerato in modo autonomo nessun elemento riconducibile specificamente alla modifica dell'insediamento commerciale da plurime medie strutture di vendita (per complessivi 14.229 mq.) ad una grande struttura di vendita (di complessivi 8.174 mq.), si rileva che la metodologia di calcolo del tornaconto è stata strutturata proprio in funzione della determinazione dell'eventuale vantaggio economico derivante dall'intervento di "ristrutturazione e rigenerazione urbana" del complesso commerciale esistente, classificato come degradato, mediante l'insediamento della grande struttura di vendita, con consistente riduzione delle superfici utili insediabili (14.229 mq.) e legittime esistenti (10.362 mq.), riscontrando peraltro che l'insediamento della grande struttura di vendita comporta il contributo aggiuntivo per il Comune di cui all'art. 13 LR 50/2012 ed art. 10 DGR 1047/2013 che grava sul proponente.

Ritenuto di:

- confermare la valutazione di rilevante interesse pubblico espressa dalla Giunta comunale con delibera n. 40 in data 14/02/2017, per le motivazioni di cui alla medesima;
- approvare lo Schema di Accordo presentato al prot. 16635 in data 14.03.2017 (allegato sub 1), adeguato ai contenuti di rilevante interesse pubblico espressi nella predetta deliberazione di Giunta comunale n. 40 in data 14/02/2017;

Visti:

- l'art. 6 della Legge Regionale 23/04/2004, n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni;
- l'art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni;
- l'art. 42 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni;
- lo Statuto Comunale;

Acquisiti i pareri espressi nel frontespizio della presente deliberazione;

Uditi gli interventi di cui all'allegata discussione:

D E L I B E R A

- 1) **di approvare** lo Schema di Accordo presentato dalla ditta proponente al prot. 16635 in data 14.03.2017, allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato Sub. 1**), composto da n. 10 articoli, redatto conformemente linee guida di cui alla delibera di Consiglio comunale n. 55 in data 22/07/2010;
- 2) **di confermare** la valutazione di rilevante interesse pubblico espressa dalla Giunta comunale con delibera n. 40 in data 14/02/2017, per le motivazioni di cui alla medesima, sulla proposta di accordo pubblico-privato di *"Ristrutturazione e rigenerazione urbana del complesso commerciale di via Capitelvecchio a Bassano del Grappa, nelle premesse specificata;*
- 3) **di riscontrare che:**
 - a) la proposta di accordo pubblico-privato, valutata di rilevante interesse pubblico, risulta quindi costituita dalla seguente documentazione tecnica, depositata in atti:
 - Schema di Accordo prot. 16635 in data 14.03.2017;
 - Elenco dei mappali interessati dall'intervento prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. A);
 - Relazione illustrativa e Documentazione fotografica prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. C);
 - Progetto urbanistico-edilizio preliminare Tavv.: 1, 1.1, 2, 5, 6, 7, 8, 9 prot. 84079 in data 13.12.2016 e tavv.: 3, 4 prot. 16635/2017 in data 14.03.2017 (all. D);
 - Scheda urbanistica di sintesi in data 23/01/2017 prot. 4066 (all. E);
 - Scheda di calcolo del "tornaconto pubblico" prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. F);
 - Scheda di simulazione del contributo di costruzione, monetizzazioni e oneri aggiuntivi prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. G);
 - Scheda sulla Valutazione di compatibilità idraulica prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. H);
 - Scheda di sintesi per la valutazione compatibilità idraulica prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. I);
 - Scheda di domanda parere compatibilità idraulica alla Regione Veneto prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. J);
 - Dichiarazione con Relazione di non necessità della valutazione di incidenza Ambientale (V.Inc.A.) prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. K);
 - Valutazione di non assoggettabilità a VAS prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. L);
 - Studio di impatto sulla viabilità con Relazione ed Allegati prot. 84079 in data 13.12.2016 (all. M e N);
 - Preventivo sommario per lavori di realizzazione pista ciclabile via Carpellina e fronte via Capitelvecchio prot. 84079 in data 13.12.2016;
 - b) l'accordo è sospensivamente condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano degli Interventi con l'approvazione di apposita Variante, senza possibilità di rivalsa o pretesa nei confronti dell'Amministrazione per tutte le spese sostenute e senza pregiudizio dei diritti di terzi;
 - c) dopo la stipula dell'accordo, con spese di bollo e per diritti di segreteria e per ogni altra spesa consequenziale o derivante da vigenti disposizioni di legge a carico della parete privata, l'iter si conclude con l'adozione e successiva approvazione della variante allo strumento di pianificazione a cui l'accordo accede per costituirne parte integrante;
- 4) **di prendere atto** che le spese di progettazione e pubblicità della variante al P.I. di € 2.000,00, dovranno essere versate dalla ditta proponente all'atto di sottoscrizione dell'accordo nella specifica risorsa di bilancio, come definito dalla Giunta comunale con delibera n. 40 in data 14/02/2017;
- 5) **di prendere atto** che in data 12/04/2017 con prot. 23698 è pervenuta da parte della Ditta proponente Finpengo SpA una dichiarazione in forma sostitutiva dell'atto di notorietà con la

quale si precisa che la società "Pengo Spa" con codice fiscale 00160930244, da visura catastale risultante intestataria ancora del mappale 180 del Fg.10, a seguito di "verbale di assemblea straordinaria di società per azioni" (atto notarile n. 139242 di Rep. in data 6 aprile 1999 del notaio Alessandro Todescan), ha modificato la denominazione della società in "Finpengo Spa" con codice fiscale 00160930244. Pertanto, l'unica società proprietaria dei mappali 180 e 619 del Fg.10 – Comune di Bassano del Grappa, interessati dalla proposta di accordo in oggetto, risulta essere "Finpengo Spa" - codice fiscale 00160930244.

- 6) **di dare mandato** al Dirigente dell'Area Urbanistica di intervenire nella stipula dell'Accordo secondo lo schema approvato al precedente punto 1);
- 7) **Di dare mandato al Sindaco e alla Giunta di approfondire e valutare, con i quartieri e i soggetti interessati, le migliori soluzioni da mettere in atto sia in relazione alla viabilità esterna dell'ambito, sia in relazione alla viabilità interna del lotto interessato dalla trasformazione.**
- 8) **di dichiarare la presente deliberazione con voti favorevoli n. 11, contrari n. 6 (Bizzotto T., Conte A., Marin R., Monegato S., Savona A., Zonta A.), espressi dai n. 17 consiglieri votanti con l'ausilio del sistema elettronico di cui all'articolo 71 del vigente regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale su 19 consiglieri presenti, essendosi astenuti n. 2 consiglieri (Masolo R., Merlo M.), immediatamente esecutiva, efficace ed eseguibile, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000, poiché si ha urgenza di definire i rapporti conseguenti al medesimo atto.**