



## 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 Capitelvecchio a Bassano del Grappa". Ditta: ~~Pengo SpA~~ <sup>Finpen</sup> Finpengo SpA e ~~Pengo SpA~~ <sup>Finpen</sup> Finpengo 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:

	P	A	G		P	A	G
1. Poletto Riccardo	P			17 Finco Maria Federica		A	SI
2. Reginato Giovanni	P			18 Marin Roberto	P		
3. Bertoncetto Paola	P			19 Monegato Stefano	P		
4. Cavalli Elisa		A		20 Scotton Mariano		A	SI
5. Busnelli Maria Cristina	P			21 Savona Alessio	P		
6. Borsato Gianandrea	P			22 Bizzotto Tamara	P		
7. Ferraro Carlo	P			23 Bernardi Dario		A	
8. Bussolaro Alice	P			24 Conte Annamaria	P		
9. Ganzina Antonio	P			25 Zonta Andrea	P		
10. Fiorese Antonio		A					
11. Merlo Mariella	P						
12. Faccio Alessandro	P						
13. Bindella Mattia	P						
14. Masolo Renzo	P						
15. Santini Teresina	P						
16. Bernardi Bruno		A					

Presenti n. 19      Assenti n. 6

Assistono altresì i Sigg. ri Assessori:

	P	A		P	A
1. Campagnolo Roberto	P		4. Mazzocchin Oscar	P	
2. Bertoncetto Erica		A	5. Munari Linda	P	
3. Cunico Giovanni Battista		A	6. Vernillo Angelo	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. F. 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 23/4/2017

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 "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.

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. ti 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<sup>a</sup> 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 Capitelvechchio 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. 1), composto da n. 10 articoli ed è redatto conformemente alle linee guida di cui alla delibera di Consiglio comunale n. 55 in data 22/07/2010;

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

## **PRESIDENTE**

Prego Assessore Munari.

### **Assessore MUNARI**

Grazie Presidente. Buonasera a tutti i Consiglieri e ai cittadini che ci seguono in sala e da casa.

Prima di parlare della proposta di delibera che proponiamo stasera, che propongo stasera, volevo ringraziare la struttura per l'operato, il dirigente, l'ing. Stocco, presente qui stasera, in particolare l'ufficio urbanistica tutto, nella nuova conformazione, per l'impegno, la perizia e la cura che è stata applicata a questo procedimento, pur nelle oggettive difficoltà che conosciamo, sempre più pesanti, di portare avanti attività che sono in qualche modo delle operazioni straordinarie.

Sapete, che tutte le richieste di varianti, le richieste di accordo, quindi tutto quello che cambia lo strumento urbanistico ordinario, è qualcosa in più.

Ringrazio anche il Presidente di Commissione, per aver gestito sempre in modo molto corretto le quattro Commissioni che sono state svolte su questo argomento. Commissioni dove c'è stato un giusto acceso dibattito, però pur sempre nel solito consueto clima civile e costruttivo.

Passiamo al tema. Quello su cui stasera il Consiglio è chiamato ad esprimere il suo orientamento, ci tengo a precisare subito, non è una proposta di accordo avulsa dal contesto in cui ci stiamo muovendo.

È stato detto prima, quando si parlava di rendiconto, che mancano – questo lo diceva la Consigliera Conte – segnali forti di attuazione di quanto abbiamo dichiarato come Amministrazione, quindi di attuazione pratica delle nostre linee programmatiche.

La stessa cosa più o meno dicevano un po' tutti, in particolare il Consigliere Marin, l'incapacità di realizzare quanto abbiamo programmato. No, si dice una cosa, poi non si fa, rimangono parole. La proposta che valutiamo qui, stasera, in Consiglio, la valutiamo perché la Giunta, come ben sapete, l'ha ritenuto concretamente applicativa, proprio rispetto alla linea programmatica di questa Amministrazione.

Una linea programmatica che dice no al consumo di suolo e dice sì all'investimento di impresa.

Ma vado con ordine. Ben prima del 2014, quindi ben prima di noi, credo ci fossimo tutti resi conto che il Veneto è diventato quello che è, ricco di esempi di quello che alcuni amano chiamare "Padania classix", ovvero sia, la serie che vediamo dalla strada: casa-capannone, prato-capannone, casa-capannone e via così, senza fine, più o meno.

La ripresa economica post bellica, che pure ha permesso al Nord Est e al Nord Ovest del paese di raggiungere dignità e benessere, ha posto una sigla molto pesante sulla geografia territoriale di queste Regioni.

Ha operato una pianificazione, o meglio, una localizzazione variopinta, colorita, dove andiamo tutti quanti. Andiamo in passeggiata sul Grappa, andiamo in passeggiata sulle colline di Marostica, sul Castello molto bello, sui colli iberici, sui Monti Lessinia e Verona, guardiamo giù, che cosa vediamo? Vediamo il tremolio. Tremolio dell'oceano dei tetti di lamiera che ammiccano ai raggi del sole primaverile.

Poi passa il boom della casa-capannone, perché passa il boom nel bene e nel male. E quindi, c'è il conseguente abbandono di quello che si era costruito, l'abbandono del capannone.

A parte sporadici casi, i capannoni, di cui parlo, passatemi il termine, ma ormai è di uso molto comune, non si sono recuperati, perché recuperare costa.

Mettiamo a confronto: compro un prato al prezzo del prato, scavo, costruisco. Compro un lotto edificabile, scavo e costruisco, compro un terreno edificato, al prezzo del terreno edificato, con un edificio sopra, demolisco, bonifico, divido lo scarto. Lottizzazioni residenziali le vediamo parzialmente realizzate, piantate a metà perché il mercato non c'è più.

Io non vivevo qui un po' di tempo fa, però immagino che di aree degradate, capannoni dismessi una decina di anni fa ce ne fossero già qui a Bassano.

Eppure, un vantaggio concreto per l'investitore, è quello di costruire sul prato, sicuramente il prato scavare e costruire mi costa meno. Un vantaggio per il pubblico, moneta. Anche tanta moneta.



Lo sappiamo. Di recente abbiamo introitato tanto.

Arriva poi questa Amministrazione, nel 2014, ricordo ancora la prima intervista che feci col giornale di Vicenza, con Lorenzo Parolin, il titolista scrisse: "stop al consumo di territorio. Riqualfichiamo". E questo abbiamo fatto da quando siamo arrivati.

Fermo restando i processi già avviati dalle altre Amministrazioni prima di noi, non un'iniziativa autonoma di consumo di suolo è partita dal 2014. Non è che non ci siano state richieste in questo senso. Non che non ci siano state discussioni, qui e anche al nostro interno.

Ricordo, all'inizio, di aver ricevuto una persona, che voleva fare il capannone nel prato. Il lotto in questione dava su una via trafficata, in mezzo ad una grande campagna. Era incastonato, come un brillante tra altri due capannoni nel tratto, nati dalla logica del prato scavare e costruire.

Il mio interlocutore sosteneva che quel lotto, trovandosi incastonato, avesse un destino già scritto. Perché non riempirlo? Consumo di suolo contro fastidio per il vuoto. L'impossibilità di lasciare una qualsiasi striscia di terreno così come è. Perché fare sul prato costi meno.

Quel lotto, chiaramente, non venne riempito. Il fatto di costruire sul prato a vantaggio di chi? Scusate, non sul prato, ma il lotto non riempito a vantaggio di chi? Non del privato che non costruì quella volta, perché la sua richiesta non venne accolta. Non del Comune, il Comune rinunciò ad oneri facili. A vantaggio, però, della collettività, che gode ancora di quel prato, che sta lì ancora lì, della vista della campagna attraverso quel prato, che sta ancora lì e di quel suolo risparmiato. E questo sarà, fino a che qualcuno deciderà che si tratta di valori sacrificabili.

Detto ciò, sappiamo bene anche che non viviamo in un mondo di sogni. Non possiamo fare esattamente tutto quello che vorremmo: crisi globale, qui nel Sud dell'Europa particolarmente acuta, lavoro che manca, emigrazioni verso Nord, verso Ovest, edilizia bloccata, crisi di impresa.

Questo ci ha fatto dire due cose: 1) precedenza alle attività produttive, perché ce n'è bisogno, ha molte scale, occupazionale, investimento di impresa e a livello di indotto. Chi ha chiesto di ampliare un'attività esistente, lo sapete, ha trovato sempre la porta aperta, la porta mia, dei colleghi, del Sindaco e la responsabile disponibilità della grande maggioranza in quest'aula consiliare; 2) se la nostra politica coerente non consumare il suolo, porta aperta, anche a chi intraprende l'operazione più costosa: comprare un terreno edificato al prezzo del terreno edificato, demolire, bonificare, dividere, smaltire, scavare, costruire, alle giuste condizioni, non vessatorie.

Questo atteggiamento positivo, ma giusto, teniamo nei confronti dell'investimento di impresa. Ovviamente, siamo tutti d'accordo che il piano economico dell'impresa, l'impresa profit, per definizione deve essere un piano che all'impresa conviene. L'impresa ci deve guadagnare.

Come ben sappiamo, poi nel 2012, o meglio arriva nel 2012 ma la recepiamo nel 2015, arriva l'indicazione della Regione Veneto, con la legge 50 sul commercio, che ci dice chiaramente: "non fate costruire all'esterno dell'urbanizzazione consolidata, riempite prima i buchi. Anzi, meglio, demolite e ricostruite nei buchi".

Noi individuiamo quei buchi e abbiamo fatto la famosa individuazione delle aree degradate, con la delibera di Consiglio Comunale 77/2015.

C'è, addirittura, una parte di opinione giuridica, che sostiene che, stante la legge 50, stante che trattiamo di un'area degradata, non dovremmo nemmeno essere qui a discutere di questo accordo, questa sera. Però ci siamo, perché assoggettiamo le nostre aree degradate all'accordo pubblico-privato.

Insomma, sommiamo la previsione della legge 50 regionale, con la nostra, e arrivano proposte concrete. Il tutto, come dicevo, seguendo la linea programmatica di questa Amministrazione: no consumo di suolo, sì investimento di impresa.

Scendo nel dettaglio della proposta. La proposta di accordo riguarda l'area Mora Sud, come sapete in via Capitelvechio. Si tratta di 10.300 e rotti metri quadri suddivisi in tre edifici, con altezza massima di circa 15 metri, che vengono demoliti nella proposta e sostituiti con 8.100 e rotti metri quadri suddivisi fra due edifici collegati da una pensilina, per un'altezza finale di 7 metri. L'area è a destinazione industriale commerciale e resta industriale commerciale.

Quello che cambia sono i metri quadri di superficie di vendita, realizzabili in un unico lotto.

Qui abbiamo un lotto con una superficie fondiaria di circa 20.000 metri quadri. Ad oggi, la previsione del piano, così come è, prevede che si possono localizzare 2500 metri quadri di superficie di vendita per lotto. E dà la possibilità quindi di edificare tre o più, quelli che ci stanno, manufatti, con accessi indipendenti, ognuno su via Capitelvecchio.

I proponenti chiedono, invece, rispetto alla previsione attuale, di avere 8000 metri quadri nel lotto, con un unico accesso e un'unica uscita sulla via Capitelvecchio, modificando, quindi – ed è questa la modifica che votiamo – l'art. 34 delle norme tecniche operative del piano degli interventi.

Nella Giunta del 14 febbraio 2017, io e i colleghi abbiamo riconosciuto come interesse pubblico, tra le diverse proposte avanzate dal privato, quelle della riqualificazione di un'area dismessa.

Per quanto riguarda la viabilità, molte discussioni ci sono state, anche in Commissione, anche fuori, come sapete, all'assemblea della settimana scorsa con il quartiere, conosciamo tutti la situazione in cui si trova la viabilità in via Capitelvecchio, è una preoccupazione di tutti quelli che vivono a Bassano, in particolare di chi ci vive intorno.

Approvando questo accordo, però, non condanneremo a morte la via, né non approvandolo non miglioreremo il problema viabilistico su via Capitelvecchio, che è un problema annoso.

Io dico, che bisogna considerare il problema. Non possiamo non farlo. Ma dico che va considerato parallelamente, con interventi di micro sistemazione dove è necessario e auspicare interventi a più grande respiro che estirperebbero, quelli sì, la questione, vedi la bretella di (...).

In questa sede è importante fare quello che non si è fatto in passato: no alle terze corsie, no alle emissioni al centro della strada, no agli ingorghi in entrata e uscita, sì alle corsie lunghe in entrata e uscita, come proposto.

Su questo piano il proponente ha finora dimostrato sensibilità e sono certa lo dimostrerà ancora durante il procedimento di approvazione della variante urbanistica, nel valutare la sistemazione interna, in modo che il traffico in ingresso e in uscita sia gestito totalmente all'interno dell'area di sua proprietà.

Si dice che il Comune doveva chiedere di più, che ha ottenuto poco. Certo, è un'altra cosa questa rispetto alla logica magari più nota a questo pubblico, per familiarità storica del prato scavo costruisco, dove l'interesse pubblico sono i soldi e l'interesse privato è un investimento che già parte con un 30-40% di vantaggio, grazie al basso costo dell'operazione terreno costruzione, o prato costruzione.

L'accordo che si propone stasera, quindi, non è come è stato detto ad una sola direzione. Se l'accordo è così, anzi, se esiste, è perché è pubblico e privato. C'è un vero interesse pubblico al di là dei € 10.000 in più o in meno del famoso tornaconto, per noi è la riqualificazione, l'altezza diminuita, metri cubi in meno, non solo del possibile, ma di quello che già esiste.

L'interesse pubblico è (...) in questa proposta di accordo. Eliminare dei ruderi che dovunque ci guardano, non solo da qui, perché normalmente non si toccano, perché viene prima il fastidio per il vuoto, per noi la riqualificazione è qualcosa che ha valore di per sé.

Ovviamente c'è l'interesse del privato ad investire profit, anche trovandosi all'interno del maggior costo dell'operazione.

In questo caso parliamo di accordo. Quindi, tra due parti, lo diceva prima l'Assessore Vernillo, quando si balla un valzer si è in due, ognuno ha dato un po' ognuno ha ceduto un po'.

In conclusione, assisteremo a una discussione in cui probabilmente toccherete molti aspetti, ma vi chiedo di considerare il principale.

La verità è che di operazioni di recupero e riuso di aree industriali dismesse, di cui c'è un grande, grande, grande bisogno, Bassano negli ultimi anni ha parlato e ho visto quando sono arrivata diverse proposte del passato, molte anche bislacche, ma alla fine di attuazioni concrete del programma, di investimenti seri, non se ne è visto uno. Le aree sono tutte lì. Le vediamo.

La rivincita degli ex, ex Elba, ex Enel, ex Mora Sud, ex Petrazzoli.

Quindi, quella che vi viene presentata stasera, in sintesi, è l'occasione per non vedere più uno di questi ex. Grazie.

## **PRESIDENTE**

Grazie. Ci sono interventi? Prego Consigliere Zonta.

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

Grazie. Buonasera a tutti. Questa sera, Assessore, è stata anche poetica, devo dire che in quel passaggio non possiamo non dire di aver goduto di un'espressione se non altro anche in parte, se vuole, condivisibile.

Però, al di là della poesia, ci sono poi i fatti. E i fatti, per quanto riguarda questo ex, come l'ha definito lei, non sono poi così chiari.

In quest'area che è dichiarata dismessa, sorgerà presto una grande struttura commerciale di vendita. Riporto in tal senso, quanto dichiarato dal proponente: "a tal fine si sottopone all'attenzione dell'Amministrazione Comunale il presente progetto finalizzato alla conclusione dell'accordo, che prevede l'assenso del Comune a localizzare entro l'area una grande struttura commerciale, con superficie di vendita di 8000 metri quadri" e poi rettifica con i 9600 metri quadri a pavimento, "a fronte di impegno del proponente di dare alcuni benefici". Pertanto, (...) tensostruttura di vendita.

Non mi pare che tra gli obiettivi di questa Amministrazione ci fosse stata la grande struttura di vendita. Mi sembra che sono sempre state contestate anche quelle presenti.

Si fa passare questa operazione come un'operazione dovuta, e per di più vendendola come migliorativa, semplicemente perché si riducono i volumi esistenti e si costruisce in modo sostenibile.

Ma chi non farebbe il contrario oggi? Chi può vendere qualcosa che non è più appetibile e nello stesso tempo non è costruito in modo sostenibile?

Questa è un'area degradata, che con passate delibere, pertanto non da ieri, questo ci serve per capire alcuni passaggi successivi, è stata destinata, delibera di Consiglio Comunale 71 del 30.7.2015, quasi due anni fa.

Si fa passare un altro grande centro commerciale. In realtà, si svendono altri spazi commerciali, a danno delle sfitte realtà rimaste in centro storico, per qualche centinaio di metri di pista ciclabile.

Si vendono 8000 metri quadri di superficie, per € 200.000 che sono circa € 25 al metro quadro. Ha detto bene Assessore, nessun privato fa niente per niente. Questo, da quando esiste la storia. Chi fa commercio, chi fa operazioni finanziarie, non le fa pro, le fa sue.

Cito solo, tanto per citare un'operazione fatta nel luglio 2012, che l'operazione Decathlon, quella presso l'UNICOM, era stata fatta con l'obbligo di versare un contributo aggiuntivo a quanto era già stato chiesto, di € 150.000, a favore di interventi pubblici destinati ad equilibrare le strutture piccole, strutture commerciali alle grosse strutture commerciali. Qui, non c'è niente di questo.

Passiamo al calcolo del tornaconto. Il calcolo del tornaconto è stato fatto in modo pressoché definibile a danno delle casse comunali e della collettività.

Nel calcolo allegato alla proposta, è stato infatti solo considerato il valore sulla carta degli immobili e non anche la diversa invece capacità di produrre reddito, di un complesso commerciale, destinato alla fine a una grande superficie di svendita, rispetto a un fabbricato produttivo, a destinazione misto/commerciale, quale è ora.

Quanto costa un centro commerciale rispetto a un normale negozio? Quanto costa un contratto di affitto in un centro commerciale, rispetto a un qualsiasi altro ambito cittadino? Probabilmente più di tre volte.

I valori utilizzati, sui quali la delibera di Giunta Comunale fa riferimento, sono di una genericità assoluta, sono semplici indicazioni. Parlano solo di commerciale. Non fanno differenza tra centro commerciale e negozio. E quindi, non sono assolutamente applicabili al caso in questione.

L'Agenzia del Territorio, invece, che voi non avete voluto interpellare, lavora su banche dati aggiornate e differenziate per le casistiche di mercato. Andatevi a vedere il TAR del Lazio, 4225/2017 e 1439/2017.

La modalità di calcolo nr 4, è quella corretta perché esiste un cambio di destinazione d'uso, per il solo fatto che si realizza un mutamento di uso urbanistico rilevante.

Questa è un'area definita, e qui sto citando la relazione istruttoria tecnica, chiaramente cito istruttorie tecniche è qualcosa che passa attraverso gli uffici comunali, non tanto per criticare l'operato degli uffici, ma solo per spiegare quali sono le basi su cui la Giunta Comunale si è pronunciata, e il Consiglio di pronuncia stasera.

Parliamo di zona produttiva soggetta a intervento di edilizia diretto, ma è una zona produttiva. Pertanto, c'è un mutamento d'uso urbanistico rilevante. Perché è sì ammessa la media struttura di vendita, ma qui si passa da media struttura di vendita a una grande struttura di vendita.

Quindi, nel complesso, il tornaconto calcolato non tiene conto della capitalizzazione del reddito.

Tra l'altro, per citare la delibera di Giunta Comunale 17/2014, la superficie superiore a 1000 metri quadri, e qui cito ancora una volta la relazione tecnica di istruttoria e anche un parere rilasciato dal dott. Benacchio, dove in entrambi i casi si lascia alla Giunta Comunale la decisione se andare all'Agenzia delle Entrate.

Nella delibera di Giunta, si dice di dare atto che la presente proposta determina una consistente riduzione. Cioè, voi date per scontato che solo la consistente riduzione di superficie, che il privato ha accettato perché probabilmente ha dei maggiori interessi, e per questo motivo decidete di non aggravare il procedimento, affidato all'Agenzia delle Entrate, con richiesta di congruità, per i principi di economicità, che non c'è sia dal punto di vista pecuniario in quanto il costo sarebbe a carico del proponente, e neanche di tempi, visto, abbiamo citato prima, che la questione parte dal lontano 2015 e che il sig. Sindaco aveva parlato ai capigruppo di minoranza più di un anno fa.

C'era tutto il tempo per andare all'Agenzia delle Entrate.

Poi, nel rilevante interesse pubblico, c'è la pista ciclabile, spazi riservati ad iniziative di bike sharing, car sharing promossi dall'Amministrazione, eventi legati ai prodotti tipici del territorio, si arrangerà il privato. Non vedo cosa c'entri l'Amministrazione Pubblica. Creazione di piazza coperta, fruibile alla collettività e spazi di aggregazione per bambini e anziani all'interno della struttura.

Non lo so, l'Amministrazione organizzerà i pulmini per portare bambini e anziani sotto la copertura della struttura? Forse, magari, impegnata in altre cose e lo vedremo benissimo in futuro.

Non parliamo dei parcheggi. L'ho detto anche in Commissione. Innanzitutto, i parcheggi pubblici sono calcolati solo sul blocco B, cioè sulla parte in ampliamento e perché non sulla ristrutturazione? 9600 metri quadri, altre, ai sensi dell'art. 21 delle NTO, la dotazione dei parcheggi pubblici dovrebbe essere al 100% della superficie. Quindi, 9600 metri quadri, adottata anche in altri centri commerciali.

Non parliamo della viabilità. La viabilità è fortemente compromessa, e l'unico punto in cui si parla di viabilità è sempre nella mitica relazione tecnica rilasciata dagli uffici, dove a un certo punto, in analisi viabilistica, si scrive: "è agli atti del progetto lo studio di impatto viabilistico della grande struttura di vendita", redatto dal proponente, questo lo aggiungo io, ma è quello redatto dal proponente. E si accetta quanto redatto dal proponente.

Il proponente a un certo punto dice, che negli orari di punta ci sono 200 auto all'ora, 210, sono circa tre auto al minuto. Credo, che una superficie commerciale di grande struttura di vendita, con tre macchine al minuto nelle ore di punta, di movimentazione in ingresso e in uscita, possa chiudere dopo 24 ore. E non lo dico io, lo dicono i dati di affluenza alle zone commerciali.

Non parliamo della viabilità nei sensi di quartiere. C'è stata una riunione. Ci dovevano essere delle proposte alternative da parte dell'Amministrazione Comunale, vorrei capire se sono state fatte, se il comitato di quartiere ha risposto. Sono dati che non vi sono, ma spero questa sera qualcuno ce li chiarisca in quest'aula.

E chiudo questa mia prima parte con una considerazione. La cosa che mi lascia più perplesso è sicuramente il calcolo del tornaconto. Stiamo parlando di un intervento di oltre € 20.000.000, per il quale l'Amministrazione Comunale porta a casa € 124.000, che potrebbero diventare € 200.000, non si sa per quale benedizione di Dio, perché questa pista ciclabile che il privato ha quotato in € 118.00, è stata stimata poi in € 200.000.

Vorrei anche che vi andaste a vedere questo preventivo sommario di lavori di pista ciclabile.

Innanzitutto, manca completamente l'impianto di illuminazione. Bene, facciamo una pista ciclabile di 350 metri al buio. Spero che non vogliate considerare che non so neanche se ci sia, sinceramente, l'illuminazione pubblica che c'è adesso possa soddisfare alle nuove norme sulle piste ciclabili.

Ma questo preventivo, quando andrà in esecutivo, come qualcuno ha detto in Commissione, sicuramente lieviterà. Perché i prezzi che ci sono qui, sono abbastanza contratti, tante stime sono fatte a corpo, per cui non sono neanche quantificabili direttamente.

Ma, molto probabilmente lieviterà per andare a coprire i € 200.000 promessi. Così, quella clausola in cui il Comune avrà la differenza, non si manifesterà. Speriamo solo bene, che il costo non sia così elevato, che magari il Comune dovrà dare anche dei soldi al privato.

E chiudo sulla questione del tornaconto, con una battuta, ma che poi non è tanto una battuta. Siccome il tornaconto ci sembra assolutamente incongruente, a parte i quattro metodi proposti dal Comune, c'è un quinto, per andare all'Agenzia delle Entrate e si chiama corte dei conti. Grazie.

## **PRESIDENTE**

L'intervento è di dieci minuti più dieci, adesso lei ne ha utilizzati quindici, se volesse re intervenire, sa che avrà ancora cinque minuti a disposizione.

Prego Consigliere Marin.

## **Consigliere Roberto MARIN – Impegno per Bassano**

Proprio sull'ordine dei lavori. Anzi, sono due le comunicazioni, su cui voglio che non mi venga conteggiato il tempo.

Il primo. Io, con altri colleghi, abbiamo scritto un'e-mail a lei, Presidente del Consiglio, il 13 aprile, chiedendo nuovamente di chiedere di prendere in considerazione il rinvio della discussione di questo argomento all'ordine del giorno.

Io non sono intervenuto prima, perché davo per assodato che andiamo avanti. Certo, che sempre in quel modo di operare, che dovrebbe contraddistinguere i rapporti tra colleghi, in Consiglio Comunale, come prima non ho ricevuto risposte, è da tempo che mi succede in Consiglio Comunale che a domanda non ricevo risposta, la seconda è che, anche lei, Presidente del Consiglio, quanto meno mi poteva dedicare due righe, 400 caratteri, dicendo: "caro Consigliere Marin, no".

La seconda, si tratta di una questione anche di rispetto. La seconda, Presidente, non è neanche polemica, si chiama rispetto: "caro Consigliere Marin, no. Grazie e arrivederci. Ci vediamo in Consiglio".

La seconda è che, mi pare che l'argomento all'ordine del giorno abbia una certa portata. Quindi, io non chiedo la duplicazione dei tempi perché avete visto anche con il rendiconto, cerchiamo di fare economia dei tempi, Presidente. Noi cerchiamo di fare economia nei tempi della durata del Consiglio. È da tempo che ci siamo dati questa politica di comportamento, qualche volta ci riusciamo. Non sempre.

Chiedo, che quanto meno ci sia un cinque minuti in più di discussione, visto l'argomento.

Purtroppo, me lo sono annotato, nel prossimo ufficio di Presidenza starò molto più attento sulla questione delle tempistiche. E quindi lo chiederò nell'ufficio di Presidenza. Lo chiedo qui, che ci siano cinque minuti di cortesia in più.

## **PRESIDENTE**

Prima che intervenga, intanto, il primo rilievo veramente mi lascia un po' interdetto. Se ho mancato, mi scuso, ma lei invece dovrebbe sapere e sa che generalmente è mia abitudine interloquire, poi ci sono tanti modi con i quali interloquire.

Io ho presenziato alle Commissioni, mi sono sincerato come avevamo concordato in ufficio di Presidenza, che venissero convocate tutte le Commissioni che potevano sembrare corrette. E in

Commissione mi sembra che gli argomenti sono stati esauriti e di conseguenza davo per superato questa richiesta in quanto, oggettivamente, al di là delle legittime differenze nelle posizioni politico amministrative, ma lo sviscerare i quesiti, i punti, i temi, che potevano essere giustamente richiesti, a me è sembrato, anche frequentando le Commissioni, che i tempi fossero stati sostanzialmente affrontati.

E, naturalmente, questo è avvenuto successivamente a quella lettera. Poiché siamo tutti contemporanei ed eravamo presenti, mi sembrava che nei fatti la cosa fosse già stata superata.

Rispondere ad una lettera del 13, magari dieci giorni dopo, quando io ho verificato e ho voluto prima controllare che i lavori fossero esaustivi delle richieste, mi è sembrato nei fatti un discorso di per sé superato.

Per quanto riguarda invece la tempistica, io posso anche comprenderla da un punto di vista generale e umano, ma ci sono delle regole.

Nel senso, che la richiesta potrebbe essere quella di modificare il regolamento. A quel punto, si convocherà l'ufficio, la Commissione affari istituzionali e si vedrà. Ma l'idea che si possono aumentare i cinque minuti di cortesia, sarebbe un'innovazione teorica, che indubbiamente farebbe probabilmente giurisprudenza. Non credo sia applicabile.

Detto questo, io posso annullare il tempo e Consigliere Marin, prego.

### **Consigliere Roberto MARIN – Impegno per Bassano**

Io sono stupito, Presidente, perché dopo aver presenziato all'assemblea di quartiere, in cui sono emerse una serie, ed ero accompagnato anche da qualche altro collega, dopo tutte le osservazioni nate sulla viabilità, mi aspettavo una risposta diversa rispetto alla richiesta. Buono a sapere questa sera come si intende dar fronte alle osservazioni emerse dall'assemblea di quartiere. È questa la richiesta. È per quello che io avevo delle aspettative rispetto alla sua risposta. Ma va bene così.

Questa sera ci troviamo a votare un nuovo centro commerciale.

### **PRESIDENTE**

Mi scusi. Io non potrei nemmeno intervenire sui lavori della Commissione. Io sovrintendo il Consiglio Comunale, si figure le assemblee di quartiere. Non sono di mia competenza.

### **Consigliere Roberto MARIN – Impegno per Bassano**

Forse non ha capito il mio intervento, ma comunque ci ritorno sopra, dopo. Mi scontrerò qualche secondo.

Questa sera andiamo ad approvare un nuovo centro commerciale, perché chiamiamolo come si vuole, ho visto che ci tenete a parlare di riqualificazione, rigenerazione urbana, è citata anche nella proposta di delibera. È sì una riqualificazione.

Riqualificazione vuole dire dare nuova e migliore qualità all'area. Rigenerazione è un processo di recupero per ripristinare. Perfetto. Sono d'accordo. Forse è l'aspetto positivo di questo intervento.

Però, la rigenerazione come la riqualificazione, ha due fasi: le attività, l'intervento e il risultato. purtroppo riqualificazione può tenere le attività per cui si ottiene il risultato di fare un parco giochi, riqualificazione è fare una palazzina a servizi, riqualificazione è fare un teatro. Riqualificazione è fare un istituto sanitario o una residenza privata, sanitaria. Riqualificazione potrebbe anche essere metterci, scusate la battuta, una centrale nucleare. riqualificazione.

Quindi, bisogna capire qual è il risultato. In questo caso, la riqualificazione porta con sé una grande struttura di vendita, un bel centro commerciale, un bel parco commerciale.

Allora, perché lì ora, indipendentemente, brutto, bello, cattivo, ci sono medie strutture di vendita, chiuse, aperte. C'è o c'era un immobile utilizzato per servizi. Mi pare una sede della banca. C'è o c'era un'attività, uso un termine eufemistico, attività industriale o qualcosa del genere. E magari poi

mi risponderà, Sindaco.

Io voglio fare un grande e bello spartiacque tra intanto abbiamo chiarito: siamo di fronte a un nuovo parco commerciale, grande struttura di vendita. Facciamo un bello spartiacque tra le legittime richieste e il progetto e la progettualità e l'investimento che va a fare il privato e in parte, come ho già detto, il fatto che comunque c'è un'attività di riqualificazione su cui, ho già detto in Commissione, non ho nessun problema. Da quel punto di vista non c'è nessun problema.

Se potessi dividere questa delibera, la dividerei in due. Questa è la parte su cui non ho nulla da dire. L'approccio dell'Amministrazione, invece, su questo qualche osservazione, qualche personale osservazione ce l'ho.

Io sono ancora stupito dell'ultima Commissione territorio, perché devo ancora, avete portato qui tutti per sostenere una logica del percorso istruttorio fatto da questa pratica. E ancor di più, la logica, gli elementi su cui poggiano le motivazioni di questa proposta di delibera.

Non trovo logica nel percorso istruttorio e non trovo la logica di questa proposta di delibera su dove si appoggia.

Il percorso istruttorio, per quanto mi riguarda, ed è una valutazione soprattutto politica, mi lascia quanto meno perplesso. Perché non so cosa ne pensano i miei colleghi, anzi, l'ho sentito già in parte dal collega Zonta, ma mi dà l'impressione che la logica è quella, non so se sapete la funzione della posta elettronica, tu recepisci il messaggio con posta elettronica, c'è "inoltra". Perché la pratica è formata, l'istruttoria urbanistica è sostanzialmente: prendere le carte e i documenti, le relazioni, e anche i calcoli, il pacchetto completo, presentato dal privato.

Perché poi parleremo della viabilità, questo pacchetto completo. C'è un'istruttoria urbanistica, che non capisco come mai non l'ha firmata il dirigente, ma questo è un altro capitolo. C'è un'istruttoria che non fa altro che prendere atto di quanto ha detto il privato. L'abbiamo detto in Commissione, non occorre ripeterlo qui dentro.

Allora, partiamo dalla questione viabilistica, e senza ripetere tanto, dico: ma come si fa a prendere la relazione del privato, che fa uno studio su due ore, un venerdì e un sabato, e fare propria l'affermazione su cui abbiamo sentito i pareri alterni anche in qualche maniera contraddittori, poi in Commissione dallo stesso alla viabilità.

Come si fa a fare propria l'affermazione per cui non cesserà l'incremento del flusso del traffico, su una relazione che dice che lo studio è stato fatto su due ore, un venerdì e un sabato di novembre.

Mentre il piano urbano del traffico, fatto nel 2012, è stato uno studio di 15 giorni, per dieci ore al giorno.

E noi prendiamo il pacchetto completo. Modalità "inoltra". Perfetto, non c'è nessuno incremento del flusso viario. Anzi, i numeri, ma so che il collega Zonta li conosce meglio di me, parlano di tre macchine di accesso, di uscita da quel nuovo centro commerciale.

Altra cosa. Sempre sulla viabilità, ho apprezzato il suo intervento di lettura sull'uso del territorio, all'inizio, e l'ho trovato che era in linea con il suo intervento in un noto giornale di qualche mese fa, che prendeva posizione "no a nuovi centri commerciali", rispetto a un centro commerciale che, con tutta probabilità, saltava fuori da un Comune limitrofo. Proprio affiancato in questa via trafficata, la statale 47.

E leggo cosa lei diceva, per quanto riguarda la viabilità: "altro nodo critico fondamentale per il governo cittadino è l'impatto viabilistico del nuovo complesso". Parole sue. "Ci troviamo direttamente sulla carreggiata direttrice Bassano-Rosà, oltre che sulla stessa rotatoria che ci sarebbe di un altro centro commerciale", dice l'Assessore "c'è poi il problema dei parcheggi tutti esterni, a raso, perché l'intero atto è più costoso (...) l'insufficienza delle misure di mitigazione relative all'impatto del fabbricato...".

Quindi, già lei prende coscienza che su quella strada non ci sta più niente dal punto di vista del traffico. E il suo ufficio qualche mese dopo, dice e prende per buono il fatto che uno ci costruisce 8200 metri di nuovo parco commerciale, e non ci sarà incremento del flusso del traffico.

Allora, io prendo e vado dall'investitore privato e gli dico "guarda che forse stai facendo un investimento sbagliato, perché non ci sarà incremento del flusso del traffico" e da questo punto di

vista faccio un passaggio, vuol dire che in quel centro commerciale non andrà nessuno, o mi sbaglio? E faccio il passaggio del quartiere sul discorso viabilità.

Mi pare, che le osservazioni legittime, alcune più pertinenti, alcune meno, ma sono state univoche rispetto a un grande problema di viabilità, nel quartiere, su cui mi pare che l'Amministrazione, avevo sentito anche io, si era presa l'obbligo di fare delle proposte.

Abbiamo un regolamento sui quartieri, su cui aspettiamo parere. Quindi, non so se a voi, colleghi, vi è arrivato il parere del quartiere. Chiedo se c'è e se c'è agli atti, mi piacerebbe conoscere il parere del quartiere, seppur non vincolante. Legittimamente non vincolante.

Ma chiedo: avete valutato cosa vuol dire nella direttrice Sud-Nord di via Carpellina quando ci sarà il traffico e che non troveranno sbocco verso la rotatoria di Via Tito Speri e il traffico andrà dentro per il quartiere Firenze, che voi volete fare zona 30 e ZTL? Dove vanno le macchine? Si mettono l'elica sopra? Mi chiedo.

E caro Assessore alla viabilità, perché mi ricordo cosa ha detto, a parte che non sapeva dove era l'ospedale, ma in via dei Lotti, ha presente alle sette del sabato sera, quando la gente va dalla statale 47 verso l'ospedale, o alle otto di sera, quando la gente esce dalle visite dall'ospedale, in quel pezzo di strada, via dei Lotti, verso la statale 47, in direzione Nord, o Sud, o magari come vuole, li fa andare verso la Carpellina e fuori per via Passarin? Su quell'incrocio dove è difficile uscire quando non c'è traffico.

È stato valutato l'impatto, e mi dimenticavo una cosa, quando ci sono le manifestazioni sportive, o di altro genere nei palazzetti dello sport, siccome abito lì vicino, non tutti purtroppo vanno. Anzi, ci sono gli stessi Vigili che mandano un po' di traffico verso via Colombo e un'altra parte del traffico lo mandano proprio per via dei Lotti.

E quindi, quando poi dopo sbucano da via dei Lotti sulla statale 47, rispetto all'attuale impostazione, quando ci sarà il nuovo centro commerciale, cosa succede?

È stato valutato l'impatto socio economico e la coesistenza di questa riqualificazione, per questo nuovo centro commerciale rispetto al problema e l'attrattività, alla riqualificazione che tanto ci predichiamo del centro storico?

Ricorda bene il Consigliere Zonta, dei € 150.000 per opere di mitigazione rispetto all'impatto che poteva avere il centro commerciale in costruzione all'epoca, nel 2012. Perché proprio su questo torno.

Perché, come è stato fatto sugli altri centri commerciali, si parla sempre di opere di compensazione, di interventi di mitigazione, si misura il traffico prima e non si fa mai un qualcosa dopo, per misurare effettivamente quali sono gli effetti di intervento per studiare, per avere più capacità magari di intervenire sui problemi.

Si fa sempre la preanalisi, poi a consuntivo non si va mai a guardare. Ma ricordo, anche, che girava una proposta per cui si facevano dei bus navetta gratuiti dal centro commerciale verso il centro storico. C'è traccia di questa cosa?

E ancora. Io sostengo che il centro storico, quando nasce un intervento, un'iniziativa commerciale di tale portata, dovrebbe in qualche maniera intervenire a favore del centro storico. Perché il centro storico rappresenta il cuore della città, attrattività.

Voglio dire, qualcuno viene a Bassano perché c'è un centro storico di un certo spessore e quindi inevitabilmente poi accede anche ai centri commerciali.

Da questo punto di vista è il cuore pulsante il centro storico.

Mi chiedo: nell'istruttoria della pratica, siete andati a guardare ad esempio cosa dice lo studio della Confcommercio, su cui voi ci avete messo anche risorse e patrocinio? Su quel documento di indirizzo per la riqualificazione urbana, la riqualificazione del centro storico, del centro urbano, la rivitalizzazione economica dei sistemi del commercio urbano.

Nell'istruttoria siete andati a vedere cosa c'è scritto lì?

Ultimo, questione tornaconto. L'interpretazione su come si vuole, si prende ciò che fa comodo, prendo il quarto metodo solo quel pezzo, però non vado in Agenzia delle Entrate, tentando di sostenere una tesi, che c'è un intervento che è sotto i mille metri quadri. Mi chiedo, come si può,



l'abbiamo proiettata insieme in Commissione, perché mi pare che la delibera di Giunta di indirizzo, parli chiaro, si applica sempre per accordi con superficie utile, superiore a mille metri quadri. Penso che ci sia un problema grammaticale, di interpretazione vostra da questo punto di vista.

Ma, ancor peggiore è il sottinteso principio di economicità e di proporzionalità che viene citato. Ancor peggiore. E allora, me lo sono scritto, me lo sono ricopiato, perché naturalmente non ci hanno fatto avere le slide famose, dove c'era scritto, me lo sono ricopiato dalla lavagna. E chiedo: e allora, il principio di equità, omogeneità di comportamento dell'Amministrazione e il comportamento è oggettivo e non discrezionale.

Prendo il pezzo della delibera di Giunta e mettendo in discussione, perché queste sono state le parole dell'Assessore, mettendo in discussione, che come si è fatto con gli accordi, art. 6, nella passata Amministrazione, non andava proprio così bene.

Allora, su questo mi permetto di dire, e allora questo principio di economicità e proporzionalità adesso lo voglio applicato negli uffici urbanistica per tutte le pratiche. Discutiamo un attimo su quanto la gente attende ad esempio per la questione dell'agibilità, o quando chiede dei piccoli interventi e che aspettano mesi e mesi e mesi, ripropongo quell'interpellanza, vi porto qui, lo sappiamo benissimo come girà.

Allora principio di economicità e proporzionalità, l'applichiamo nelle richieste di agibilità, ad esempio, o nelle piccole richieste di intervento, quando uno vuole aprire una finestra o fare un piccolo intervento nell'abitazione? È sui tempi. Lo applichiamo anche questo?

Perché i cittadini devono sapere, adesso applichiamo il principio di economicità e proporzionalità, vediamo, andiamo a fare un'analisi sui tempi dell'ufficio urbanistica.

Ancora una cosa, e finisco. Questione art. 6, c'è un principio del tornaconto. Si parla anche di discrezionalità dell'Amministrazione sulle scelte. A me sta benissimo che non vi sia solo una questione di tornaconto economico rispetto ad una scelta, ad un accordo dell'art. 6. A me sta benissimo. Non deve essere sempre e in ogni caso il tornaconto economico su una scelta dell'art. 6, il tornaconto economico.

Però, è altrettanto vero, che lì c'è un problema di viabilità grande ed enorme. È scritto dappertutto, addirittura già precisato nel piano urbano del traffico, votato all'unanimità qui dentro, nel 2012. E adesso, facciamo finta di non vederlo e con la discrezionalità cosa facciamo? Andiamo a votare questo intervento con miseri 200 metri di pista ciclabile e poi, quando ci saranno gli interventi di viabilità, chi li paga, i cittadini? Magari con l'avanzo del buon Assessore alla pianificazione finanziaria. Chi li paga gli interventi sulla viabilità, che dovremmo per forza fare? Chi li paga?

## **PRESIDENTE**

Grazie. Prego Consigliera Conte.

## **Consigliera Anna Maria CONTE – M5S**

Grazie infinite. Concordo con lei, Assessore, si tratta di un intervento a consumo di suolo vergine zero. E sfido chiunque qui dentro ad essere contrario alla cosa. Però, si tratta anche di una questione di opportunità politica.

Inserite una grande struttura di vendita su una strada che è già di fatto tutta commerciale, di fronte c'è una struttura di vendita decisamente rilevante, 500 metri dopo ci sono due centri commerciali uno già costruito e uno in costruenda. Ci sono un sacco di attività su quella zona, che insistono.

C'è un grande negozio subito dopo. Ci sono negozi subito prima. È un'opportunità politica inserire là, quella grande struttura di vendita, di fatto.

Anche perché, il quartiere che abbiamo dietro, è un quartiere dove gravitano centro studi, ospedale, due strutture sportive, e zone residenziali a 30Km.

Per fortuna, però, il proponente ci scrive nella relazione che, cito testualmente "è disponibile ad assumersi questi ulteriori impegni di costruire una ciclabile". E dopodiché, dice che "nel caso la

proposta fosse accolta, determinerà la rinuncia al contenzioso pendente senza alcun onere per l'Amministrazione Comunale", perché c'è un contenzioso pendente davanti al TAR, lo scrive chiaramente l'azione che hanno presentato.

Ci dice, cortesemente, che non ci farà pagare se glielo consentiamo. Diciamo anche questo.

Diciamo anche, che il progetto della pista ciclabile era un progetto ancora dell'Amministrazione Cimati. C'era un scheda progettuale, si prevedeva un costo di € 20.000. Sicuramente un intervento completamente diverso da quello di cui parlano adesso. Non lo metto in dubbio, perché qui si parla di € 120.000 circa. Però, era già un progetto dell'Amministrazione Cimati, quella pista ciclabile.

Adesso ci viene detto che è disponibile ad assumersi questi oneri, quindi ci fa una concessione e noi siamo tutti qui, quasi a dire grazie per la concessione che ci viene fatta.

Non lo so, viene sfruttato ulteriormente, impoverito ulteriormente un centro storico, perché il nostro centro storico è considerato un centro commerciale naturale, anche nel vostro programma, come maggioranza. Verrà ulteriormente impoverito.

Notavo stasera, arrivando in Consiglio Comunale, diversi negozi che riportavano "vendesi arredo da negozio per trasferimento in Piazza Marostica". Qui dietro. Senza fare nomi e cognomi del negozio. Quindi, si sta ulteriormente impoverendo.

Creiamo strutture esterne, che per attrattiva, per facilità di parcheggio, perché sono nuove, perché siamo tutti incuriositi dal nuovo, devieranno il flusso dal centro. Non lo ricanalizzeranno lì.

Eppure, sembra che la nostra sia la visione, la visione della minoranza, che finora vi abbiamo presentato sia quella negativa, e la vostra sia quella di, non sfruttiamo territorio, quindi facciamo il bene della città.

Non lo so, sinceramente, capisco che vederla così come è adesso l'area non si presta a grande attrattività di nessun tipo. È comunque una zona da riqualificare. Però, una grande struttura di vendita, di 9600 metri quadri di copertura, quindi 8000 di vendita, lì, messa così, scusate, ma ho molte perplessità.

## **PRESIDENTE**

Grazie. Ci sono altri interventi? Prego Assessore Campagnolo.

## **Assessore CAMPAGNOLO**

Grazie Presidente. Quando abbiamo visto la cosa in Commissione, parlo sul versante viabilità, abbiamo fatto un ragionamento che teneva conto delle considerazioni in itinere, non ancora definito, e fatte con il quartiere. Siamo in contatto quotidiano.

Però, devo dire che dobbiamo metterci d'accordo, perché non si capisce, se l'intervento va bene o non va bene. Cioè, lì ci sono già tre aree, tre blocchi commerciali, a destinazione commerciale, di circa 4000-5000 metri l'uno. Quindi, abbiamo circa 14.000 metri di superficie commerciale, che domani mattina, a semplice richiesta da parte dei proprietari, possono essere utilizzati. In parte, uno era stato...

Il discorso viabilità da questo punto di vista viene meno, perché lì ci sono già questi blocchi commerciali.

Il problema di quella via, e di quell'area, parte dal fatto che sta diventando oggi un parco con parco commerciale, perché quel qualcuno, nel passato recente, in quell'area ha costruito il più grosso commerciale di Bassano, senza fare una previsione urbanistica di viabilità coerente. E questo è il dato che abbiamo oggi.

Quindi, oggi noi questo non lo risolviamo se autorizziamo o non autorizziamo quell'area. Perché quell'area è già autorizzata, a destinazione commerciale.

Il problema c'è. C'è una soluzione, ho detto che la soluzione è quella di portare il traffico ad Est ed è il progetto che è uscito dalla conferenza dei servizi nel 2012, approvato dall'ANAS, a tutt'oggi approvato, che è stato finanziato per la parte progettuale, che crea un costo stimato di € 35-

40.000.000, come realizzazione, che è quello di creare una viabilità alternativa ad Est.

Non c'è tornaconto. Non c'è scambio in un accordo possibile pubblico-privato su un intervento di questo tipo, che possa pagare un intervento di questo tipo. Questo mi pare evidente.

E quindi, non c'è la possibilità all'interno dell'accordo di trovare la soluzione definitiva alla viabilità di quella strada, compromessa per interventi fatti nel passato da altre Amministrazioni.

E quella è già un'area a destinazione commerciale. Esiste già un centro commerciale aperto, che funziona oggi, c'era una banca che ha chiuso, che potrebbe riaprire con altra destinazione domani mattina. È un'area che potrebbe essere riqualificata per i volumi esistenti, con destinazione nativa di tipo commerciale ed industriale.

Quindi, questo è il dato su cui dovremo muoverci. Ovvio che dobbiamo lavorare. Ma anche qui, se non si fa l'intervento, Consigliere Marin, non entrano € 1.300.000 di oneri di urbanizzazione.

Perché non è vero che non c'è un tornaconto importante. Cioè, l'intervento genera € 1.300.000 di oneri di urbanizzazione. Poi discutiamo, state discutendo, non è materia di mia competenza sul tornaconto, 200 vanno bene, sono troppi, molti, pochi. Secondo la delibera che le passate Amministrazioni sempre hanno approvato, facendo un conto basico, il tornaconto diventava zero. Staremo a vedere, in ogni caso questo è il conto che gli uffici hanno fatto. E credo l'abbiano fatto in maniera coscienziosa e coerente e non calato sul dato specifico, ma tenendo conto delle indicazioni che questa città e queste Amministrazioni Comunali hanno a loro consegnato. Si possono cambiare, ma per una volta che ci sono, cerchiamo di usarli in maniera oggettiva e non soggettiva.

Quindi, ripeto, c'è € 1.300.000 di oneri di urbanizzazione, che se non si fa l'operazione, non entrano nelle casse comunali.

Non è scontato che il proprietario la faccia. Nel senso che potrebbe non farla. La collega Munari ha escogitato in maniera molto chiara che l'interesse pubblico per questa Amministrazione è un dato del nostro programma, e consumo di suolo zero da questo punto di vista, riqualificazione aree dismesse, come elemento di interesse pubblico.

Quindi, anche questo ha un valore non tangibile dal punto di vista economico, ma ha un valore ambientale non indifferente.

Quindi, chiudo il ragionamento dicendo, che per quanto riguarda la viabilità di prossimità, cercheremo di fare tutto quello che possiamo, con le risorse che abbiamo a disposizione. Il tema tornaconto è una cosa, ma non c'è soluzione definitiva, se non per un'altra via, che è quella che ho citato prima, che è la viabilità ad Est, già approvata in conferenza dei servizi 2012, insieme con il Comune di Cassola.

Questa è la strada. Poi, cerchiamo anche di essere coerenti con quello che diciamo, o siamo favorevoli o non favorevoli all'intervento. Qui sono due strutture che vengono accorpate, si diminuisce la volumetria di circa 4000 metri rispetto a quelli esistenti. Quindi, mi pare che questa proposta sia coerente con gli impegni che questa Amministrazione si è presa a livello programmatico. Grazie.

## **PRESIDENTE**

Grazie. Ci sono altri interventi? Visto che sono arrivati degli emendamenti, se c'è anche la volontà di illustrarli. Prego Consigliere Reginato.

## **Consigliere Giovanni REGINATO – Partito democratico**

Grazie Presidente. Non tanto per gli emendamenti, quanto per esprimere alcune considerazioni su questo argomento, che ci ha occupato per quattro sedute di Commissione, che sono state piuttosto esaustive e in realtà non abbiamo finito di discutere della viabilità.

Non voglio dire che abbiamo esaurito tutto in quattro Commissioni, però, comunque, l'argomento e i vari aspetti sono stati sicuramente molto approfonditi.

Penso che sia certamente questa delibera che stiamo discutendo stasera, un passaggio cruciale e

importantissimo di questo mandato amministrativo e lo testimonia il calore e l'impegno che tutti noi abbiamo messo nell'analizzare questa questione e nel cercare di approfondire determinati aspetti.

Provo a vedere quali sono gli aspetti positivi che andiamo a valorizzare in questo procedimento.

La zona è storicamente destinata ad attività commerciale, già da 45-50 anni forse è una zona che contiene strutture commerciali e quindi già negli anni '70 questa era la sua destinazione.

Uno degli aspetti positivi che mi preme sottolineare, che è stato già detto dall'Assessore poco fa, nel suo intervento, è che tendiamo a recuperare un'area dismessa, una vasta area dismessa, che ha come superficie fondiaria di progetto 20.328 metri quadri, che è il risultato della somma dell'area Finpengo e dell'area Mora Sud, i 14.000 per la prima e 5.000 per la seconda.

Quindi, tutto questo senza consumo di nuovo suolo, come tutti voi e tutti noi abbiamo riconosciuto, e che è un punto importante da rimarcare.

Poi, ci saranno anche altri aspetti, forse anche di minore entità, ma non voglio dire che siano meno importanti di altri, ma sono tutti elencati nella delibera che è alla vostra attenzione.

Un aspetto importante che mi preme sottolineare, è la riduzione dei metri quadri. Da 10.361 a 8.174 metri di riduzione effettiva della superficie legittima presente. Quindi, andiamo a ridurre di una misura consistente la capacità edificatoria.

Il privato vi rinuncia e questa quota andrà persa e non iscritta nel registro dei crediti edilizi. Quindi, è una riduzione di superficie utile, consistente.

Poi, un'altra cosa importante che volevo dire, che mi pare il Consigliere Marin diceva poco fa, sulle slide sono state associate al verbale dell'ultima Commissione inviatavi. Ci sono tutte le slide.

Tra le slide, c'è la modalità di calcolo del tornaconto, su cui alcuni di voi hanno approfondito, o hanno voluto approfondire l'analisi.

Un punto importante sulla valutazione del calcolo del tornaconto, è la delibera di Giunta Comunale 243/2012, in cui si elencano le quattro modalità di trasformazione urbanistica che rientrano nei casi che possiamo esaminare.

Ecco, non c'è alcuna di queste nella modalità in oggetto. Difatti, se andiamo a rivedere brevemente la delibera che è alla nostra attenzione, c'è un considerato, che per il calcolo del tornaconto pubblico, la Giunta Comunale, con deliberazione già nominata prima, 243 del 2.10.2012, ha stabilito le modalità con cui procedere alla verifica preventiva del rilevante interesse pubblico, in relazione alle quattro tipologie che sono state elencate, che sono alla vostra attenzione. E l'intervento proposto non rientra in alcuna delle tipologie sopra menzionate.

Pertanto, per analogia, discrezionalmente da parte degli uffici, si è approvata la modalità nr 4, che è l'unica prevista nel caso di presenza di edifici esistenti, come nella fattispecie in esame.

Allora, mi pare un po' difficile pensare che nel calcolo del tornaconto vi sia un danno alle casse comunali. Quando andiamo ad approvare un accordo, che prevede l'entrata nelle casse comunali di 1,2 milioni di euro, che vengono fuori in base a calcoli, in base a norme, in base a regole, delibere che sono in vigore, approvate da questo Consiglio Comunale o dalle Giunte che ci hanno preceduto questo mandato. E che sono state interpretate dai tecnici del Comune in maniera secondo me egregia, hanno fatto un lavoro pregevole, di analisi e di interpretazione delle norme per adattare questa procedura alla fattispecie in esame. E quindi, questo è il risultato.

Tutto questo si basa anche sul presupposto che non c'è un cambio di destinazione d'uso. Pertanto, la modalità nr 4 non può essere applicata integralmente. Infatti, essa prevede che ci sia un cambio di destinazione d'uso che in questa delibera non c'è.

Poi, un'altra cosa che mi pareva opportuno ricordare, è il rapporto, cioè come si inserisce questo intervento nella situazione commerciale, generale della nostra città.

È un intervento che si inserisce in maniera complementare alle altre attività presenti e vigenti già ora nel tessuto urbano. E mi riferisco infatti a quanto è presente ora nel centro storico, che sono attività di tipo ben diverso rispetto a quelle che dovrebbero entrare nella nuova struttura, e che pertanto non fa che arricchire il panorama commerciale della nostra città, a tutto vantaggio dell'economia locale.

Anche perché, non possiamo pensare che non ci siano benefici e vantaggi dal punto di vista

occupazionale. Quindi, direi che anche questo è un aspetto positivo, che conviene sottolineare.

Poi, ci sono molti di voi che hanno parlato della viabilità in questa seduta del Consiglio Comunale e nelle Commissioni.

Intanto ci sono i parcheggi di cui abbiamo già parlato varie volte, e che per il momento tralascio. Quindi, c'è una buona disponibilità di parcheggi interrato, a livello terra, nell'area in questione.

Sulla viabilità in entrata e in uscita dal centro commerciale, come giustamente è stato chiamato, ci sono delle corsie in entrata, abbiamo anche già affrontato in Commissione questi aspetti.

Il discorso della viabilità andrà anche affrontato in una Commissione provinciale, che dovrà interpellare anche i Comuni vicini, perché è chiaro che è una zona di confine tra un Comune e l'altro. E quindi, si cercherà di fare un dialogo anche con gli altri Comuni. Dialogo, che negli anni passati sicuramente è mancato.

Difatti, la zona che andiamo a considerare è una strada mercato su cui insistono strutture che appartengono a un Comune e ad un altro, ma effettivamente senza una programmazione logica in tutti i casi. Quindi, un dialogo con gli altri Comuni andrà sicuramente affrontato.

Sicuramente, le valutazioni sulla viabilità non finiscono questa sera. La Commissione provinciale dovrà assicurare il rilascio di un'autorizzazione che prevede un dialogo con anche gli altri Comuni.

La situazione attuale è una situazione che dal punto di vista della viabilità ha delle criticità, che sono evidenti in certi giorni della settimana e in certe ore di punta. Le strade interessate, come sappiamo, sono Capitelvecchio, via Carpellina, via Passarin, rotatoria tra via Capitelvecchio e via Passarin, via Tito Speri, semaforo di via dei Lotti e via Capitelvecchio, più a Sud della rotatoria per via Fra Cristofaro e via Capitelvecchio.

Benissimo, già ora questa è una strada come tutti noi avremo riconosciuto, con viabilità piuttosto marcata, importante soprattutto in determinati picchi.

Dallo studio già citato e allegato agli atti, che la parte privata ha presentato, risulta che il flusso maggiore di traffico è al venerdì, totale e globalmente considerato, con dei picchi di sabato, al mattino fra mezzogiorno e tra le 17:30 e le 18:30.

Nello studio citato non è scritto che non c'è aumento della viabilità, del flusso di traffico. È scritto che c'è una certa quantità nelle ore punta, del flusso di traffico. Quindi, bisogna essere anche un po' precisi nelle definizioni.

Allora, è scritto che c'è un aumento del flusso di traffico, bisogna analizzare il lavoro presentato.

Nella stima che è stata presentata dalla parte privata e in condotta con metodo scientifico, per chi ha letto l'allegato, si dice che c'è un aumento in percentuale del flusso, sia in via Capitelvecchio che in via Passarin, che in via Tito Speri e in via dei Lotti. E che in base alle proiezioni effettuate abbiamo una riduzione della velocità media e parliamo dei momenti di flusso di picco, da 34 Km/h a 31 Km/h di media. Quindi, perdiamo 3 Km/h di media di velocità nelle ore di punta e di picco. Scritto qua.

Quindi, una lieve riduzione della velocità media e un ritardo di tempo nella percorrenza dall'incrocio tra la via dei Lotti e la rotonda davanti alla Fiat, con ritardo medio dei veicoli verso i 31,3 secondi verso i 39. Quindi, perdiamo 8 secondi di tempo nell'aumento di flusso di traffico, dovuto al nuovo centro commerciale. Quindi, un certo aumento c'è.

Però, viene anche detto, sempre secondo quello studio già presentato, che la viabilità già ora presente, presenta una capacità di sopportazione del flusso in maniera ottimale, del flusso presente, traffico previsto, anche se con leggeri ritardi e accomodazione e aumento, cioè riduzione della velocità media e aumento del tempo di percorrenza.

Però, tutto sommato, almeno secondo questo studio, la viabilità già ora presente, è supportata in maniera adeguata.

Ma se anche questo non fosse vero e si creassero delle situazioni importanti e impattanti, è certo che è la situazione che andrà monitorata, valutata e attentamente osservata, certamente in collaborazione con il quartiere e con anche gli uffici comunali che si occupano della viabilità.

Certo che, già ora, anche se non fosse già costruito il centro commerciale, dovremo esaminare la questione viabilità, perché è chiaro che in molti momenti del giorno, in alcuni momenti del giorno e

nei momenti di picco, essa può avere aspetti critici.

Quindi, non diciamo che la viabilità non è compromessa. Quindi, andrà esaminata attentamente anche in futuro. E questo sicuramente sarà un'attenzione che tutti noi dovremmo avere.

Quindi, cerchiamo di non dimenticare qual è il nocciolo della questione, quindi l'accordo pubblico-privato e la conferma di rilevante interesse pubblico.

Favoriamo, dunque, il ritorno dei centri commerciali anche all'interno dei centri storici. E questo è anche un po' lo spirito della legge 50, senza il nuovo consumo di suolo, recuperando le aree degradate, o dismesse all'interno dei centri storici. Mi pare che questi siano aspetti assolutamente da valorizzare.

Se poi l'accordo che andiamo ad approvare presenta aspetti che non sono considerati da tutti favorevoli per il Comune, bisogna anche tenere conto che l'accordo è comunque un compromesso, che presuppone un venire incontro tra le parti. Grazie.

## **PRESIDENTE**

Grazie. Prego Consigliere Borsato.

### **Consigliere Giannandrea BORSATO – Partito democratico**

Grazie Presidente. Prendo la parola per alcune brevi considerazioni e per la presentazione degli emendamenti.

Sottolineo un aspetto, non mi dilungo particolarmente, perché nel merito della proposta di delibera in esame è entrato molto dettagliatamente il collega Reginato, che mi ha preceduto.

Però, sottolineerei un aspetto molto particolare, che è un aspetto di coerenza della scelta urbanistica rispetto alle linee del mandato amministrativo, quali linee, il recupero delle aree degradate e il no consumo di suolo vergine. In questo senso, la proposta di accordo pubblico-privato appare non solo coerente, ma appare un primo passaggio particolarmente significativo, dell'attuazione della variante urbanistica fatta con la delibera di Consiglio 71/2015, in attuazione della legge regionale 50/2012, come sottolinea la delibera e la relazione di progetto, lo spirito della norma regionale è favorire il ritorno delle attività commerciali nel tessuto urbano consolidato centro urbano, incentivando a tale scopo il recupero di aree degradate o dismesse all'interno di perimetri del centro abitato, il loro riutilizzo per l'insediamento di attività commerciali.

L'accordo, quindi l'intervento che sarà attuazione dell'accordo si cala in un'area che è una porta di ingresso a Sud della città. Non è l'unica area degradata, ce ne sono altre, però è un'area di significativo degrado, che avrà un interessante progetto di recupero. Ed è il primo significativo esempio di applicazione di quella variante urbanistica di questo tipo di percorso.

Oltretutto, andando a realizzare un'unica grande struttura, con riduzione di superficie utile, rispetto alla teorica possibilità di avere più medie strutture.

Quindi, è sicuramente un elemento da apprezzare e di coerenza con le linee di mandato.

Ciò non toglie, che si tratta di un'area volta a Sud, che è delicata, perché ha visto un proliferare di insediamenti commerciali, anche di grandi strutture o parchi commerciali, senza una pianificazione concertata anche intercomunale, o comprensoriale, che rende sicuramente la situazione viabilistica delicata, meritevole di attenzione.

Però, va isolato, va valutato l'aspetto urbanistico, che ovviamente è il primo di una serie di passaggi che questo Consiglio dovrà affrontare per dare attuazione all'accordo, dall'aspetto viabilistico, su cui non si nega che la riflessione vada tenuta aperta, anche in una logica di concertazione con il Comune confinante, in vista di soluzioni migliorative dei flussi di traffico e del carico di traffico che hanno quelle arterie viarie.

E in ciò, è sicuramente determinante il futuro innesto della bretella Est, che sicuramente interverrà nell'aggiornamento complessivo sui flussi di traffico e sgraverà.

Ma non basta. La preoccupazione per la viabilità ci deve essere, c'è. Sono in essere dei

ragionamenti specifici, anche con il quartiere interessato, che è giusto monitorare, valutare, e dare anche delle risposte.

In questo senso va, ad esempio, l'emendamento 2 che abbiamo presentato, che propone di integrare il dispositivo della delibera nei suoi aspetti puntuali che attengono il profilo urbanistico, con un mandato al Sindaco e alla Giunta di approfondire e valutare con i quartieri soggetti interessati, le migliori soluzioni da mettere in atto sia in relazione alla viabilità esterna dell'ambito, che sicuramente è l'aspetto più critico, intersezione via dei Lotti, statale 47, i flussi sulla viabilità adiacente secondaria, sia in relazione alla viabilità interna, del lotto interessato alla trasformazione. E questo è l'emendamento 2 che propone di inserire un punto come ve l'ho letto, subito prima dell'immediata eseguibilità, quindi come ultimo punto del dispositivo.

Invece, l'emendamento che abbiamo numerato come emendamento 1, riprende un aspetto che era emerso anche nell'iter istruttorio di preparazione della proposta della delibera, e nel dibattito in Commissione, è un emendamento di carattere tecnico, di rettifica tecnica, rispetto allo schema di accordo, perché nello stesso punto 5 del dispositivo della delibera, si prende atto che in data 12 aprile è pervenuta dalla ditta proponente, Finpengo, una dichiarazione in forma sostitutiva dell'atto di notorietà, con la quale si precisa che la società Pengo spa, da visura catastale risultante intestataria ancora di uno dei due mappali interessati il 180 del foglio 10, a seguito di verbale di assemblea straordinaria in società per azioni, ha modificato la denominazione in Finpengo.

Pertanto, se la proposta di delibera nella sua stesura originaria vedeva l'indicazione di due soggetti proprietari di due mappali, l'unica società proprietaria risulta essere Finpengo spa.

Quindi, con l'emendamento si propone la rettifica dell'oggetto della delibera, stracciando il riferimento a Pengo, che da visura in conservatoria non risulta più esistente come soggetto proprietario del mappale e di rettificare in coerenza anche lo schema di accordo, giusto per allineare, anche rispetto all'integrazione istruttorie che è pervenuta il 12 aprile. Grazie.

## **PRESIDENTE**

Grazie. Ci sono altri interventi? Prego Assessore Munari.

## **Assessore MUNARI**

Grazie Presidente. Rispondo brevemente delle osservazioni che ho raccolto, provenienti dai banchi della minoranza soprattutto, ovviamente.

Innanzitutto, parlando della questione del tornaconto, so che abbiamo fatto una Commissione molto esaustiva, in cui è stato illustrato, da chi l'ha proposto, il percorso logico che si è seguito per riuscire ad arrivare a quel tipo di quantificazione del tornaconto.

Io l'ho seguito. Poi, se c'è qualcosa di poco chiaro, nulla impedisce che la cosa venga rispiegata, però mi è sembrato che la questione principale, cioè la logicità dei passaggi, fosse rispettata. Tanto che, la proposta di delibera reca una legittimità.

Parliamo di un lato di legittimità, dall'altro di opportunità. Noi in questa sede possiamo discutere delle opportunità politiche, come ha fatto nel suo pieno diritto il Consigliere Marin, sulla questione di legittimità, ovviamente, entriamo in un altro campo, che non è tanto la sede di questa discussione.

Per quanto riguarda, questo ci tenevo a precisarlo, la questione dell'inoltra, di cui si parlava poc'anzi, ora non è che se arriva una proposta, questa proposta esce dal nulla. Arriva, perché il privato ci ha messo del tempo ad elaborarla, l'ufficio la prende e la copia e incolla sulla sua istruttoria tecnica.

Evidentemente, la cosa risulta da un dialogo costruttivo tra il proponente e l'ufficio, che viene fatto in questo modo, solo per non arrivare ai paradossi burocratici, perché questa sì, è burocrazia nella eccezione peggiore probabilmente del termine, del "ti mando una cosa col protocollo", io la valuto, ti rispondo con il protocollo, a mia volta ti rimando un altro protocollo e non ne usciamo fuori vivi. Quindi, il senso, ma penso che lo sappiamo in onestà tutti, è questo. Non è quello di

inoltrare qualcosa, ma quello di arrivare a qualcosa di condiviso, far fare al privato il lavoro che deve giustamente fare e poi assumerlo, ma sulla base di un criterio indicato dall'ufficio e condiviso dall'ufficio.

Altra questione che volevo precisare, la relazione del privato.

L'unica cosa, noi possiamo attivare questo dialogo costruttivo per arrivare ad una costruzione condivisa per quanto riguarda gli aspetti tecnici, l'ufficio ti dà le modalità, il privato le attua e alla fine ti presento quello che l'ufficio indicava all'inizio. Quello che voleva che fosse presentato.

Quello su cui non possiamo ovviamente agire, è la relazione illustrativa. Perché quella è estremamente soggettiva.

Ora sono stati citati anche dal Consigliere Scotton, in un'altra occasione anche per iscritto, mi dispiace che non sia presente questa sera, altrimenti avrei risposto anche a lui, tutti i vantaggi che il privato enumera e cita nella sua relazione illustrativa. Sono tantissimi.

Ma, ho risposto anche in maniera informale al Consigliere Scotton: un proponente un intervento può anche dire all'Amministrazione: "ti farò un edificio blu, perché l'edificio blu va molto di moda. E quindi ci sarà un interesse pubblico nel realizzare l'edificio blu". Questo non significa che io nella delibera di Giunta, cosa che effettivamente l'Amministrazione non ha fatto, assuma la proposta del privato di fare l'edificio blu, come un elemento di effettivo interesse pubblico.

Se ripercorrete il contenuto di quella delibera di Giunta, l'interesse pubblico è: riqualificazione e realizzazione delle opere stradali di complemento. Tutto il resto non viene citato, perché giudicato assolutamente irrilevante.

Per cui, tutta la questione delle proposte fantasiose, che arrivano da una relazione illustrativa, deve rimanere come tale. Grazie.

## **PRESIDENTE**

Grazie. Prego Consigliera Bizzotto.

### **Consigliera Tamara BIZZOTTO – Lega Nord-Liga Veneta**

Non parlerò a lungo, mi pare che abbiamo già detto di tutto e di più, quindi. Non so se sto vedendo un brutto film questa sera. Ho sentito delle cose un po' aberranti. Non so neanche da dove cominciare, anche se volevo fare solo dei flash.

Intanto, credo di aver capito abbastanza chiaramente, anche se era evidente, forse, già prima di questa sera, che l'unico motivo per cui questo accordo pubblico-privato sa da fare, è il € 1.294.000 di oneri di urbanizzazione. Perché, altrimenti, non si spiegherebbe un accordo siffatto.

A me dispiace che, da vari esponenti di questa Amministrazione, che questa sera abbiamo avuto due o tre esponenti del PD, più due Assessori che hanno decantato. Manca solo il Sindaco, stranamente silenzioso, che arriverà sicuramente, che devono dare la carica per motivare la bontà di questa loro decisione. Perché, di fatto, è partita dalla Giunta Comunale, si sta allargando alla maggioranza del Consiglio.

E quindi, tutti a motivare. Motiviamo il fatto che è coerente con le vostre linee programmatiche, la mancanza di consumo di suolo. Penso che siamo tutti d'accordo.

Però, tra costruire una struttura, un centro commerciale, con ripercussioni, abbiamo capito, sulla viabilità, ripercussioni sul commercio del centro storico e di tutte le realtà che gravitano attorno, e fare forse una nuova struttura in una zona idonea e con un intervento congruo, dove non si intralcia la viabilità, dove non si creano altro tipo di problematiche, forse tra le due preferirei la seconda.

È vero che è un'area che ha già delle previsioni urbanistiche e quindi qualcosa bisogna fare. È vero che c'è un piano di recupero e che questa area è stata ricompresa tra le aree considerate degradate per quanto riguarda il nostro Comune. E quindi, è importante che sia arrivato un progetto.

Però, questo non vuol dire che il progetto debba essere preso, come è già stato detto, già confezionato, che va tutto bene e che per questo viene accettato.



Mi ha fatto anche un po' sorridere sentire questa sera alcuni passaggi, perché ricordo che questo argomento era già inserito nell'ordine del giorno del Consiglio Comunale di un mese fa. E se fosse per questa Amministrazione, sarebbe anche già stato approvato.

E le quattro Commissioni tanto decantate, come al solito le Commissioni, perché è sempre su sollecitazione delle opposizioni che fanno domande, che chiedono approfondimenti, forse due di queste quattro Commissioni sono state abbastanza esaustive rispetto al niente che era stato detto nelle precedenti.

Talmente tanto niente, che questa sera ha presentato un emendamento grazie a un'osservazione molto corretta della collega Conte, che aveva rilevato, e chiaramente questo non l'avevate visto prima, che la proprietà dei mappali non era della ditta Finpengo e Pengo, ma esisteva solo Finpengo.

Sembrano cose da poco, però questo ci dà il segno di come vengono a volte controllate e portate avanti determinate pratiche.

Infatti, tutti gli schemi di accordo, ce ne sono ben due firmati a marzo e a gennaio 2017, riportano i nomi di Finpengo e Pengo.

Qualcuno, come dicevo prima, ha chiesto se è stata verificata la proprietà e da lì è uscita questa novità. Ed è uscito in Commissione che avreste chiesto un documento integrativo alla Finpengo, non che vi è arrivato ad aprile, come fosse caduto dall'alto.

È arrivato perché qualcuno ha fatto notare che c'era qualcosa che non quadrava, e quindi voi vi siete attivati e adesso è arrivato il documento che giustifica l'emendamento. Però, un mese avremmo firmato un qualcosa che non so neanche che validità avrebbe avuto un accordo con due ditte, di cui una non esiste più. E già questo la dice lunga.

Il discorso viabilità. Per chi frequenta la statale, settimanalmente va in direzione Bassano-Rosà-Bassano e il Consigliere Reginato la frequenta parzialmente, perché si ferma molto prima, ha presente cosa vuol dire, ma non ci sono orari di punta.

Ci sono fasce orarie molto critiche. Poi, durante i fine settimana, già in una viabilità compromessa e problematica, si inseriscono anche gli afflussi dei centri commerciali.

Non è vero che viene detto che sì, ci sarà qualche criticità, perché la relazione, la proposta di ristrutturazione e rigenerazione urbana, complesso commerciale via Capitelvecchio proposto dal privato, nella sua scheda di sintesi per quanto riguarda il rilevante interesse pubblico, dice che sotto il profilo viabilistico il progetto non determinerà un aggravio a carico delle infrastrutture viarie esistenti.

Questo non è assolutamente vero. E non servono le tre auto o le cinque auto, gli stufi che avete fatto. Basta frequentarla quella strada statale. E non giova nemmeno considerare quello che era prima, quando ancora c'era la banca, l'istituto di credito cooperativo attivo, con l'adiacente Brico e i due piani, adesso non voglio citare l'attività, però c'erano due piani completamente utilizzati, commerciali, perché poi una delle due strutture si è spostata nel nuovo complesso, Le Sorgenti, che si trova di fronte.

E già in quei momenti era critico l'accesso ed era critico quel tratto di statale. Quindi, adesso ci troviamo in una situazione completamente diversa, dove abbiamo già un altro complesso di fronte, a pieno regime, con uffici, quindi direzionale, commerciale, su due livelli, anzi qualcosa di più perché c'è anche un hotel. E dalla parte opposta concediamo quello che stiamo concedendo. E diciamo che non ci sarà un aggravio della viabilità.

Ricordo anche, che le osservazioni sulle corsie di decelerazione sull'accesso, su alcune proposte che abbiamo fatto in Commissione per semplificare e diluire il traffico in entrata e in uscita di questo nuovo centro commerciale, in parte sono state accolte, ma modificano di poco la situazione.

E la situazione sarà, che fra qualche anno ci troveremo a dire: "ma l'Amministrazione precedente non è mica colpa nostra". Come avete fatto anche questa sera, su scelte della precedente Amministrazione. È un metodo, questo, che non funziona più. Prendiamo le responsabilità e diciamo che, su quella strada oggi come oggi, una cosa di questo genere sarà molto impattante. Poi, qui devo aprire una pagina, perché anche questo è un altro degli aspetti singolari di questa pratica.

In Commissione ho chiesto. Diciamo che tutto ruota intorno al tornaconto. Scelta discrezionale de parte degli uffici per quanto riguarda la modalità di calcolo. Quindi, non era tra le quattro previste, si è scelta la modalità che era l'opzione di riserva per i casi non previsti e non codificati. E quindi alla discrezionalità degli uffici. È già qua abbiamo una discrezionalità.

Poi abbiamo un'altra discrezionalità, quella della Giunta Comunale, che ha deciso di non chiedere il parere di congruità all'Agenzia delle Entrate.

Anche questa situazione è molto anomala, visto che per altri accordi sono stati richiesti, per valori ben più bassi rispetto ai € 20.000.000 di questo intervento.

Il tornaconto, al di là del fatto che è stato scelto questo sistema, che secondo un filo logico ci potrebbe anche stare, perché la logicità dei passaggi è stata spiegata e lì non si discute. Ma la logicità dei passaggi richiede anche una logicità dei numeri.

In Commissione ho chiesto come mai, per calcolare il tornaconto, che quindi è dato dai ricavi meno i costi e sulla parte ricavi, quindi valore di vendita di mercato meno il totale dei costi, risulta una differenza di € 249.000. Quindi, il plusvalore e il tornaconto per l'Amministrazione è al 50%, sono € 124.000. Che poi, per grazia ricevuta del privato, bontà sua, dice: "te ne devo dare € 124.000, però, visto che mi va bene, te ne do anche € 200.000", perché questo è il succo del discorso. E quindi, ci dà anche un di più.

Stranamente, io non conosco privati che di solito quando un ente pubblico dice: "devi pagare 100, me ne dà 150". Io non li vedo. Forse siete particolarmente bravi in questo tipo di situazioni.

Però, la cosa fondamentale è che, ricavi meno costi chiaramente sono due valori determinati per avere il risultato di cui parlavo prima. E i ricavi previsti dalla tabella del tornaconto parla di € 15.360.000, conteggiati sulla superficie per questi valori OMI, che sono le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, per un valore di € 1600 al metro quadro.

Già c'era un'anomalia, perché i valori OMI citati nel tornaconto risalivano al secondo semestre 2015, quando sono già presenti i valori del secondo semestre 2016. Stiamo parlando di un anno di differenza.

È anche vero, l'ho detto in Commissione, che molto probabilmente i valori sarebbero stati vicini, perché grossi scostamenti non sono stati fatti.

Però, è un sistema di metodo quello che vado a contestare. Perché se stiamo approvando oggi questo accordo, se state approvando oggi questo accordo, e allegate dei documenti con dei conteggi, non potete, secondo me, permettervi di tendere dei valori che sono indietro di un anno.

Che poi siano gli stessi, mi va anche bene. Ma ditemelo che sono gli stessi. Infatti, ho richiesto cortesemente, è stato molto gentile, agli uffici di mandarmi le schede relative a quel valore dei € 1600 al metro quadro, e con l'occasione, ma solo perché l'ho chiesto, mi sono state mandate anche le schede aggiornate al 2017. E, guarda caso, come presumevo, il valore coincide.

Però, ripeto, è un'anomalia che non mi pare così di poco conto.

E voglio sottolineare questa cosa rispetto anche a un'altra situazione che può incidere in maniera molto significativa. L'Agenzia delle Entrate è delle codifiche e, purtroppo, sono dei macroaggregati. Quindi, non è possibile avere individuato esattamente la zona dove poi in effetti verrà attuato questo accordo.

In effetti, c'è la zona di espansione circostante la fascia centrale, l'area residenziale ai margini dell'edificato cittadino, la zona industriale Sud, alcune zone. Non sono moltissime le categorie.

Quindi, la prima in assoluto è il nucleo storico e poi c'è l'area di espansione circostante la fascia centrale. Il nucleo storico, per ovvie motivazioni, ha un certo tipo di valutazione.

L'area di espansione circostante alla fascia centrale, che è quella che ho visto, è stata utilizzata sulla base della scheda che mi è stata inviata, quindi è quella immediatamente successiva, ha un altro tipo di valori.

E qui è stato preso come riferimento il valore massimo per i negozi, il valore minimo è € 1100 al metro quadro, valore massimo € 1600 al metro quadro.

Però, questa è una zona molto ampia. Non sta dicendo che è in zona statale è € 16000 al metro quadro. La statale ha un altro valore commerciale. Al di là del fatto della pertinente osservazione

che sentivo prima, del fatto che un centro commerciale è delle dinamiche molto diverse rispetto magari al piccolo edificio, come i 200 metri quadri in un'altra situazione, un altro posto.

Mi chiedo, se sia possibile fare questo tipo di automatismi e dire: "ok, il centro storico il valore minimo è € 1700", sempre secondo i valori OMI che poi ho già anche detto che non sono così attendibili come si pensa "e valore massimo € 2450" e noi andiamo a prendere il valore massimo della fascia subito successiva.

Vi faccio solo presente, che una differenza di € 200 su questo tipo di valore, cioè solo su questa riga del tornaconto, una differenza di € 200 al metro quadro, comporta ricavi per € 2.000.000 in più, che vuol dire che il tornaconto non sarebbero più i € 249.000 di cui abbiamo nota nel tornaconto che c'è stato consegnato.

E quindi, prima di maneggiare certi numeri, di dare valori, approfondimenti, altre fonti, come è stato detto anche precedentemente, sarebbe stato opportuno, perché stiamo parlando di milioni di euro. Stiamo parlando di un'operazione da € 20.000.000. Poi, sono corretti i € 200.000. Io sono dell'idea che quello che è giusto, è giusto. Quindi, se ci sono delle regole vanno applicate. Il metodo deve essere "uguale" per tutti. Poi, chiaramente, bisogna bilanciare gli interessi.

Però, mi pare proprio che in questo tipo di accordo gli interessi non siano bilanciati. Che sia stato fatto tutto abbastanza anche non dico frettolosamente, perché l'Assessore ci dice che i discorsi sono andati avanti da un anno e mezzo, però se i discorsi sono andati avanti da un anno e mezzo/due, quelli che sono, e questi sono i risultati, onestamente ho qualche perplessità.

Quindi, è veramente strano trovarsi a discutere di un argomento che dovrebbe trovarci tutti d'accordo, perché, come ho detto in premessa, sul discorso di evitare nuove costruzioni e recuperare edifici che sono alle porte della città e che non costituiscono certo una bella immagine per Bassano, e avere qualcosa di più gradevole, di più adatto anche alla zona, doveva essere un argomento che ci univa tutti quanti.

Però, con tutte queste e le premesse che sono state fatte anche dagli altri colleghi, mi fanno veramente dubitare che questo intervento possa essere stato valutato in maniera completa e che dia le risposte che questa Amministrazione pensa che darà.

Tranne, questo è invece sicura che sarà una bella risposta per l'Amministrazione, € 1.294.000 di oneri di urbanizzazione.

## **PRESIDENTE**

Grazie. Chiarisco che la Consigliera è stata ampiamente dentro i limiti di tempo. Anzi, è ancora in credito di due minuti e mezzo. Ci sono altri interventi? Prego.

## **SINDACO – Riccardo POLETTI – Partito Democratico**

Grazie Presidente. Prima di arrivare alla presente di questa proposta di qualificazione, uno sguardo al passato e anche al futuro intenderei darlo molto in velocità.

Io sono Sindaco da quasi tre anni, ho fatto cinque anni di Consiglio Comunale in minoranza e abito a Bassano da sempre. Penso di essere stato anche nel passato persona sufficientemente attenta a ciò che in città accadeva, anche da un punto di vista politico ed urbanistico.

E nel passato, signori miei, abbiamo visto cose che voi umani eccetera, eccetera.

Ho avuto anche l'onere e l'onore di presiedere una Commissione sugli oneri, scusate il gioco di parole, nella quale pure abbiamo visto cose che voi umani eccetera, eccetera.

Cosa abbiamo visto nel passato? Abbiamo visto lì vicino erigersi un passettino alla volta, e non intendo passettini edilizi, ma passettini amministrativi, un colosso di centro commerciale, che è nato come ampliamento di un'attività esistente, con spostamento di volumi, poi si è aggiunta un po' di volumetria, poi un altro po' di volumetria, poi è arrivata la licenza alimentare della Regione e poi è arrivato quello che è arrivato.

Ho chiesto agli abitanti del quartiere quale processo partecipativo fosse stato attivato all'epoca e

la risposta di molti è stata: zero. Zero assemblee, zero pareri entro i 30 giorni, zero riunioni con i Presidenti di quartiere. Zero di zero di zero.

Altra cosa che ho visto nel passato, in parte è stata citata stasera da qualche intervento, verso Ovest, un'altra area che, per carità, aveva una sua edificabilità con un indice che prevedeva circa 8000 metri quadri di superficie, il privato ne chiede 4000 in più, ne chiede 12.000.

Ovviamente, il tornaconto è diverso, perché ci sono due elementi di enorme differenza con ciò che stiamo discutendo questa sera qui, adesso. Il primo, che lì di volume non ce n'era neanche uno, c'era un indice edilizio. Secondo, che il privato ha chiesto di fare un 50% in più di quanto quell'indice edilizio, o urbanistico, adesso non sono un tecnico, gli permetteva di fare.

Più a Sud, altra operazione fatta durante il precedente mandato, è nata un'attività commerciale che si occupa di articoli sportivi, su un'area che è artigianale.

Quindi, variazione di destinazione urbanistica da artigianale a commerciale, ergo, tornaconto perché c'è un plusvalore notevole tra artigianale e commerciale. E potrei continuare. Questo è il passato.

Quale potrebbe essere il futuro dell'area chiamata Mora Sud? C'è un indice che è 0,7, la superficie è 20.000 metri quadri, se i conti non li sbaglio, sono circa 14.000 metri quadri di superficie commerciale.

Qualcuno mi dirà: "devono individuare gli standard, 14.000 probabilmente non ci stanno". Possono anche fare due o tre piani di parcheggi interrati e probabilmente possono anche starci. Ma sarebbe poco conveniente. Oggi sì, domani non lo so.

Domani potrebbe essere un'Amministrazione, a volte ritornano, che magari fa deroghe in altezza, e da 10.000 esistenti, ma non sulla carta, esistenti sul terreno. Cioè, stiamo parlando. Qualcuno forse ha perso di vista in alcuni percorsi dialettici che ho sentito stasera, che non stiamo parlando di qualcosa di nuovo. Stiamo parlando di tre strutture esistenti, che assommano 10.000 e rotti metri quadri di superficie.

Esistono già. Potrebbero essere recuperati in maniera indipendente, e quindi tre pezzi, quattro pezzi, cinque pezzi domani mattina, con N ingressi in statale, e penso che un ingresso in statale sia meno impattante di due o tre ingressi in statale. Qua apro una parentesi: se capita che al privato interessa un unico ingresso statale e all'Amministrazione Comunale interessa un unico ingresso in passettino alla volta, e non intendo passettini edilizi, ma passettini amministrativi, un colosso di centro commerciale, che è nato come ampliamento di un'attività esistente, con spostamento di volumi, poi si è aggiunta un po' di volumetria, poi un altro po' di volumetria, poi è arrivata la licenza alimentare della Regione e poi è arrivato quello che è arrivato.

Ho chiesto agli abitanti del quartiere quale processo partecipativo fosse stato attivato all'epoca e la risposta di molti è stata: zero. Zero assemblee, zero pareri entro i 30 giorni, zero riunioni con i Presidenti di quartiere. Zero di zero di zero.

Altra cosa che ho visto nel passato, in parte è stata citata stasera da qualche intervento, verso Ovest, un'altra area che, per carità, aveva una sua edificabilità con un indice che prevedeva circa 8000 metri quadri di superficie, il privato ne chiede 4000 in più, ne chiede 12.000.

Ovviamente, il tornaconto è diverso, perché ci sono due elementi di enorme differenza con ciò che stiamo discutendo questa sera qui, adesso. Il primo, che lì di volume non ce n'era neanche uno, c'era un indice edilizio. Secondo, che il privato ha chiesto di fare un 50% in più di quanto quell'indice edilizio, o urbanistico, adesso non sono un tecnico, gli permetteva di fare.

Più a Sud, altra operazione fatta durante il precedente mandato, è nata un'attività commerciale che si occupa di articoli sportivi, su un'area che è artigianale.

Quindi, variazione di destinazione urbanistica da artigianale a commerciale, ergo, tornaconto perché c'è un plusvalore notevole tra artigianale e commerciale. E potrei continuare. Questo è il passato.

Quale potrebbe essere il futuro dell'area chiamata Mora Sud? C'è un indice che è 0,7, la superficie è 20.000 metri quadri, se i conti non li sbaglio, sono circa 14.000 metri quadri di superficie commerciale.

Qualcuno mi dirà: “devono individuare gli standard, 14.000 probabilmente non ci stanno”. Possono anche fare due o tre piani di parcheggi interrati e probabilmente possono anche starci. Ma sarebbe poco conveniente. Oggi sì, domani non lo so.

Domani potrebbe essere un'Amministrazione, a volte ritornano, che magari fa deroghe in altezza, e da 10.000 esistenti, ma non sulla carta, esistenti sul terreno. Cioè, stiamo parlando. Qualcuno forse ha perso di vista in alcuni percorsi dialettici che ho sentito stasera, che non stiamo parlando di qualcosa di nuovo. Stiamo parlando di tre strutture esistenti, che assommano 10.000 e rotti metri quadri di superficie.

Esistono già. Potrebbero essere recuperati in maniera indipendente, e quindi tre pezzi, quattro pezzi, cinque pezzi domani mattina, con N ingressi in statale, e penso che un ingresso in statale sia meno impattante di due o tre ingressi in statale. Qua apro una parentesi: se capita che al privato interessa un unico ingresso statale e all'Amministrazione Comunale interessa un unico ingresso in passettino alla volta, e non intendo passettini edilizi, ma passettini amministrativi, un colosso di centro commerciale, che è nato come ampliamento di un'attività esistente, con spostamento di volumi, poi si è aggiunta un po' di volumetria, poi un altro po' di volumetria, poi è arrivata la licenza alimentare della Regione e poi è arrivato quello che è arrivato.

Ho chiesto agli abitanti del quartiere quale processo partecipativo fosse stato attivato all'epoca e la risposta di molti è stata: zero. Zero assemblee, zero pareri entro i 30 giorni, zero riunioni con i Presidenti di quartiere. Zero di zero di zero.

Altra cosa che ho visto nel passato, in parte è stata citata stasera da qualche intervento, verso Ovest, un'altra area che, per carità, aveva una sua edificabilità con un indice che prevedeva circa 8000 metri quadri di superficie, il privato ne chiede 4000 in più, ne chiede 12.000.

Ovviamente, il tornaconto è diverso, perché ci sono due elementi di enorme differenza con ciò che stiamo discutendo questa sera qui, adesso. Il primo, che lì di volume non ce n'era neanche uno, c'era un indice edilizio. Secondo, che il privato ha chiesto di fare un 50% in più di quanto quell'indice edilizio, o urbanistico, adesso non sono un tecnico, gli permetteva di fare.

Più a Sud, altra operazione fatta durante il precedente mandato, è nata un'attività commerciale che si occupa di articoli sportivi, su un'area che è artigianale.

Quindi, variazione di destinazione urbanistica da artigianale a commerciale, ergo, tornaconto perché c'è un plusvalore notevole tra artigianale e commerciale. E potrei continuare. Questo è il passato.

Quale potrebbe essere il futuro dell'area chiamata Mora Sud? C'è un indice che è 0,7, la superficie è 20.000 metri quadri, se i conti non li sbaglio, sono circa 14.000 metri quadri di superficie commerciale.

Qualcuno mi dirà: “devono individuare gli standard, 14.000 probabilmente non ci stanno”. Possono anche fare due o tre piani di parcheggi interrati e probabilmente possono anche starci. Ma sarebbe poco conveniente. Oggi sì, domani non lo so.

Domani potrebbe essere un'Amministrazione, a volte ritornano, che magari fa deroghe in altezza, e da 10.000 esistenti, ma non sulla carta, esistenti sul terreno. Cioè, stiamo parlando. Qualcuno forse ha perso di vista in alcuni percorsi dialettici che ho sentito stasera, che non stiamo parlando di qualcosa di nuovo. Stiamo parlando di tre strutture esistenti, che assommano 10.000 e rotti metri quadri di superficie.

Esistono già. Potrebbero essere recuperati in maniera indipendente, e quindi tre pezzi, quattro pezzi, cinque pezzi domani mattina, con N ingressi in statale, e penso che un ingresso in statale sia meno impattante di due o tre ingressi in statale. Qua apro una parentesi: se capita che al privato interessa un unico ingresso statale e all'Amministrazione Comunale interessa un unico ingresso in statale, non è che sempre la coincidenza di interessi sia per forza di cose cedere al privato, c'è anche la logica del wine-wine, come oggi va di moda dire, qualche volta, grazie a Dio, succede che l'interesse pubblico possa anche coincidere con quello privato. O qualcuno qui ha una visione così vetromaxista, che il pubblico deve sempre castigare il privato e se per caso il privato chiede A, e a me interesserebbe A, e no, dico B perché il privato bisogna bastonarlo. Non credo.

Allora, sull'ingresso statale unico, io credo che è interesse del privato, l'abbiamo capito e già chiesto, è anche interesse del pubblico. E non credo che questo sia motivo di scandalo. Chiusa la parentesi.

Ci sono 10.000 metri quadri di superficie esistente e domani mattina, con un'altra Amministrazione, potrebbe diventare anche di più. Perché potrebbero fare un accordo a rialzo di superfici e di altezze. Chi lo vieta?

Anche qui, nel passato di precedenti ne abbiamo di deroghe in altezza, E1, E2, E3 fino ai 60 e rotti metri.

Per cui, ritengo, da Sindaco, da amministratore e da cittadino, che questo accordo, che il privato ha presentato dopo mesi e mesi, non siamo nati ieri. Il privato l'ha presentato, confezionato così, dopo mesi e mesi di discussione con l'ente pubblico e la proposta che il privato ha fatto era già una mediazione evidentemente con quanto in questi mesi l'ente pubblico ha piantato paletti e chiesto una serie di cose.

C'è una riduzione di 2000 metri quadri. E veniamo al presente. Cosa c'è nel presente? 10.000 metri. Una proposta di riduzione. Ma nel presente ci sono anche altri elementi politici. Nel presente da più parti, anche da questi banchi di Consiglio Comunale, alla mia destra e alla mia sinistra, più volte mi è stato chiesto, ci è stato chiesto: "ma cosa fate per incentivare e favorire le riqualificazioni? Ma cosa fate o intendete fare per incentivare e favorire l'attività edilizia che in Veneto e in Italia sappiamo essere quella che ha un carico di indotto più importante? Cosa fate? Non state facendo niente".

Secondo elemento del presente. Cosa succede che altri enti pubblici, leggi Regione Veneto, ma anche altre Regioni, anche Emilia-Romagna, Toscana, Sicilia, fanno per favorire e incentivare le riqualificazioni? Aumento di volumi. Ditemi se sbaglio, abbattimento e ricostruzione, 150% del volume esistente.

Ho dieci, abbatto e ricostruisco posso fare 15. Ho 10.000 abbatto e ricostruisco posso fare 15.000. Qui, peraltro, sarebbe stato poco maggiore dell'indice già esistente. Qui, al contrario, riqualifichiamo con una riduzione di volumi e non pochi mi hanno detto, già questo sarebbe un rilevante interesse pubblico, sommato alla riqualificazione più di natura estetica, o come diceva anche nel suo intervento la Consigliera Conte.

Per cui, anche sul tornaconto, è chiaro che è diversa la situazione da fare volumi completamente nuovi ad abbattere e ricostruire volumi esistenti con un 20% in meno. Ci arriva anche un bambino, che la situazione è diversa. Che non possiamo paragonare mele con pere o con noci.

Per cui, riportando la cosa nei binari, entro la quale secondo il mio modesto avviso deve essere, è una riqualificazione in ribasso di metri quadri e quindi conseguentemente anche di volumetria.

Sulla viabilità c'è la massima disponibilità, soprattutto con il quartiere, ma non solo con il quartiere, di prendere in esame qualsiasi tipo di soluzione, data la situazione esistente, evidentemente.

Con il quartiere abbiamo avuto più incontri con il Presidente. I rappresentanti hanno incontrato l'Assessore, hanno chiesto poi un rinvio del Consiglio Comunale, che è stato veramente più che volentieri accolto, anche perché non c'era il tempo di 30 giorni entro i quali il quartiere se vuole può dare un contributo per iscritto, cosa che non ha fatto, ma per me è irrilevante, perché se domani mattina, io ci sono. Tant'è, che tra una settimana esatta, in riunione di coordinamento con i Presidenti di tutti i quartieri, parleremo anche di questo. Mi è stato chiesto e lo farò più che volentieri.

Prenderemo noi iniziativa di fare un tavolo non solo con il quartiere San Bassiano, ma anche con il quartiere Firenze, per ragionare sulle migliori soluzioni possibili per la vivibilità di quell'area.

Ma anche qua, sulla viabilità, io so cosa c'è oggi e qualcuno diceva che effettivamente dei tre edifici, uno solo funziona. Quindi, è chiaro che adesso la viabilità rispetto a quell'area non è molto appesantita. Ci sono due edifici che non funzionano. Ma domani? Potrebbero funzionare, perché se si vanno ad allocare altre attività, non sappiamo quali, potrebbe arrivare un'Amministrazione che invece di 8000 ne fa 10-12-14 a più pezzi, a pezzo unico, non lo so.

Io credo, che bloccare tombalmente quell'area in riduzione del 20% sia una buona operazione. Più che buona. Forse non ottima, ma una più che buona operazione politica amministrativa e urbanistica.

Per qualsiasi altra cosa, soprattutto sul tema della viabilità, ripeto, massima apertura per trovare le migliori soluzioni possibili. Grazie.

## **PRESIDENTE**

Ci sono altri interventi? Prego Consigliere Marin.

### **Consigliere Roberto MARIN – Impegno per Bassano**

Di solito si chiude con il Sindaco, quindi mi scuso tre volte da questo punto di vista, se posso. Però, prima della dichiarazione di voto, devo delle precisazioni collegate alle affermazioni soprattutto dell'Assessore alla viabilità.

Assessore, gli oneri sono una cosa, l'accordo e il tornaconto un'altra. Gli oneri sono dovuti. Non fanno parte dell'accordo. Lei guarda il pacchetto completo, gli oneri sono dovuti.

Lo ribadisco, che costruisca così. E facciamo il calcolo di quanti oneri incassiamo? Facciamo il calcolo?

Quindi, tenga distinta la cosa. Gli oneri sono dovuti. Stop. Qui potremo anche entrare in discorso sui parcheggi pubblici sotterranei.

Ha fatto bene il Sindaco. Mi permetto di dire una cosa. Ha fatto il passato e il presente. Ma io da tanto tempo dico, guardiamo sempre un po' avanti il naso, oltre al mandato amministrativo. Se vogliamo cambiare il percorso, c'è una parte buona di tutta la cosa, ma dobbiamo anche tenere conto, che gli altri interventi che sono stati fatti, buona parte degli interventi sulla viabilità sono stati pagati proprio da chi ha fatto l'intervento.

Qui, invece, stiamo facendo passare il concetto, con cui intanto approviamo stasera e poi vedremo sulla viabilità. Chi li paga gli interventi della viabilità i cittadini? Noi? Paghiamo noi, con il nostro bilancio.

Le strade dell'ANAS. Vedremo la strada è dell'ANAS, non è una soluzione. Dobbiamo intervenire prima della strada dell'ANAS. Questo è il discorso. Questo è il problema, che questa sera approviamo e poi, dopo ogni euro è a carico della collettività sulla viabilità. Questo è, signori. Questo è il problema.

Oltre al mandato amministrativo, se prima è stato sbagliato, dobbiamo perseverare? Interveniamo sulla viabilità. La questione è più critica.

Prendo atto che andiamo in delibera senza il parere del quartiere, che è vero, non è obbligatorio. Però, andiamo avanti lo stesso. Questo è il concetto.

Gli oneri, Assessore, sono un'altra cosa. Sono dovuti per legge. Grazie.

## **PRESIDENTE**

Prego Assessore.

### **Assessore CAMPAGNOLO**

Una precisazione. Ho detto la stessa cosa. Cioè, si chiamano oneri di urbanizzazione. Lo dice il nome cosa sono gli oneri. Gli oneri vengono istituiti per urbanizzare delle aree.

È evidente, che se ci sono, consentono di fare interventi perché entrano nelle casse pubbliche e possiamo decidere di fare ponti, autostrade, strade e tutto quello che vogliamo, in generale. Se non ci sono, non ci sono.

Poi, non è scontato. È vero che se si va ad edificare tre blocchi, sfruttando tutta, ma ha spiegato

bene il Sindaco che questa è una visione magari che non è coerente con la visione di questa Amministrazione, che è quella di ridurre i volumi. Il dato è questo.

È chiaro che se uno sfrutta i 14.000 metri, gli oneri saranno sicuramente di più. Non è questione di concentrazione.

Io parlo per quello che mi riguarda, sono stato interpellato e ho spiegato che lì il problema della viabilità non lo risolvi in maniera definitiva, in nessun modo. Ma anche se non si fa questo intervento. Punto. Perché rimane il problema. E non è questo l'intervento che determina il problema. Il problema esiste, per quello che ha spiegato molto bene il Sindaco, che avevo accennato. Quindi, questo è il dato.

## **PRESIDENTE**

Grazie. Se non ci sono altri interventi, prego.

### **Consigliera Tamara BIZZOTTO – Lega Nord-Liga Veneta**

Volevo solo fare un passaggio veloce, perché ho ascoltato con attenzione quanto espresso dal Sindaco.

È vero, si guarda al passato, ma in questo momento è più importante guardare al futuro. Perché se nel passato sono stati commessi degli errori, continuiamo nella stessa strada, invece di cambiare rotta. E continuiamo ad edulcorare la faccenda, dicendo che non c'è il consumo di suolo, costruiscono di meno, la superficie utile è inferiore. E anche sul discorso dei volumi e delle altezze, forse un altro ragionamento si poteva fare. Perché liberare i parcheggi fuori terra e dare più respiro alla viabilità, per evitare gli intasamenti in entrata e in uscita, poteva essere un ragionamento da mettere sul piatto. Però, sta andando così.

L'osservazione, invece, che volevo fare, è perché lei ha parlato di pere e di mele, riguardo al tornaconto, è vero che costruire a nuovo costa molto meno che costruire nella situazione in cui si deve demolire e chiaramente poi ricostruire, però, è anche vero che i costi di demolizione sono già all'interno dei costi del tornaconto del committente. Ci sono € 845.000 di costi, che sono lì all'interno dei € 19.963.000 dei costi totali, compresi anche gli oneri e pertanto sono già stati tolti.

Se i costi sono abbastanza certi, perché gli oneri di urbanizzazione sono quelli, i costi di demolizione, le spese e tutto quello che riguarda le spese di costruzione e il costo degli immobili sono stati quantificati, il discorso dei ricavi che si basano su quei valori di cui parlavo prima, lasciano qualche punto di domanda aperto, per i motivi che ho prima detto.

## **PRESIDENTE**

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

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

I passaggi che ho sentito da parte della maggioranza, della Giunta, del signor Sindaco mi convincono sempre di più, che quello che ho pensato e ho detto prima, in sede di discussione, sia una convinzione corretta.

Innanzitutto, nell'emendamento nr 2, lasciamo il nr 1 che è solo una ratifica, di dare atto al Sindaco e alla Giunta di approfondire e valutare con il quartiere le migliori soluzioni, vorrei dire ai Consiglieri di maggioranza, che questa sera voi votate un accordo. E pertanto, tutto ciò che viene fatto dopo, lo paga Pantaloni, lo paga il privato € 200.000.

Per cui, questa richiesta che voi fate, era una richiesta al costo dell'Amministrazione Comunale.

La seconda cosa che volevo dire, il Consigliere Marin si è fermato, io l'ho detto anche in Commissione lo ridico, che trovo e qui concordo con il Sindaco che non bisogna guardare al



passato, ma al futuro, ma trovo che ancora avere dei parcheggi a uso pubblico e non interrato, sia inutile. Ripeto, inutile. Era meglio, forse, chiedere la monetizzazione e portarsi a casa qualche denaro in più.

È vero, l'accordo probabilmente è stato costruito, ma, forse, qui non si tratta di bastonare il privato, con la mia persona trovate sicuramente la contrarietà e credo di averlo dimostrato in tutte le salse. Ma in questo contesto stiamo parlando di Amministrazione Pubblica, e pertanto credo che ci voglia il giusto compromesso e come ho detto prima, mi pare che il giusto compromesso di € 124.000, anche se portati poi a 200, ma non cambia la questione, siano veramente pochi per un'operazione di questo tipo.

Un'ultima battuta, uno dei motivi per cui oltre a quelli che ho già detto, ci sarà la mia contrarietà a questa operazione, non è tanto una contrarietà al tipo di soluzione, alla riqualificazione, a quanto il privato andrà a fare.

È proprio una contrarietà dovuta all'approccio sbagliato nei confronti sia della viabilità e sia nel calcolo del tornaconto. Se voi guardate il calcolo del tornaconto e ribadisco due cose già dette dai miei colleghi, c'è un valore di € 1600 a metro quadro di vendita dedotto da un indice OMI che probabilmente non è corretto in quell'area, anzi, quasi sicuramente, in tanti probabilmente andrebbero a comprare a € 1600.

Non tiene conto del fatto dei contratti di affitto che, invece, saranno i remunerativi. E per di più, quando mette i costi, oltre a mettere i costi di demolizione come ha detto la Consigliera Tamara Bizzotto poc'anzi, e pertanto è già un costo che andiamo a togliere al privato, non è vero che si va ad aggiungere, perlomeno nel tornaconto, ci sono anche dei valori sui quali, e cito il documento riguardo ai Consiglieri di maggioranza, cito il documento, ci sono delle riduzioni ipotetiche. Chi è che ha stabilito che quel valore ipotetico è un valore corretto?

Pertanto, questi valori ipotetici e queste assunzioni, sono quelle che poi vanno ad aprire o chiudere la forbice tra ricavi e costi. E pertanto, ad aumentare o diminuire il tornaconto per il Comune.

Un'ultima battuta su questo. Quando ho fatto la domanda in Commissione all'Assessore all'urbanistica, che vista la scelta della Giunta Comunale di fare una delibera, tenendo presente che questo tornaconto, senza andare all'Agenzia delle Entrate fosse quello che permetteva di dare dall'Agenzia delle Entrate la risposta, più o meno, non saranno le parole testuali, mi diceva: "noi ne siamo tranquilli, se i calcoli sono stati fatti in modo corretto, se è legittima".

Ecco, io vorrei capire se questa è legittima. Primo. E con quale tranquillità d'animo, di fronte a questi conti, che non dico siano giusti o sbagliati, ma non sono legittimati da nessuno, voi della maggioranza questa sera direte sì.

Il mio voto sarà contrario. Grazie.

## **PRESIDENTE**

Grazie. Prego Consigliera Conte.

## **Consigliera Anna Maria CONTE – M5S**

Anche il mio voto sarà contrario, non tanto perché ritengo che quell'intervento non sia da fare, è che perché non ritengo politicamente opportuno posizionarlo lì. È una zona da riqualificare, ma non ne vedo l'opportunità politica. Tutto qua.

## **PRESIDENTE**

Grazie. Prego Consigliere Marin.

### **Consigliere Roberto MARIN – Impegno per Bassano**

Sintetizzando e partendo proprio dal fatto che eventualmente la congruità a questo punto la esprimerà la corte dei conti, ritengo di sottolineare tre cose già dette. Anzi, non mi ricordo bene la battuta del Sindaco, ma siamo passati anche per marxisti. Mi dà l'impressione di venire da un'area diversa, ma forse vado a casa con un po' di confusione questa sera. Ma, del resto, dopo quello che mi ha detto l'Assessore con delega alla pianificazione finanziaria, ho qualcosa a cui pensare questa sera.

Ma, detto questo, per fortuna avevo fatto un bel preciso intervento prima. e sposo in pieno quanto detto, che la progettualità privata, soprattutto con l'intervento, il grosso investimento che fa il privato, è ammirevole.

Però, è proprio la funzione del dettato normativo di questo strumento dell'art. 6, gli accordi pubblico privato, che parla di concertazione. E l'ho sempre detto, dalla prima Commissione, in cui abbiamo parlato di questa cosa, la concertazione.

Io qui ho dei profondi dubbi sulla questione intanto del tornaconto, sia sulla modalità e metodo e prendo quella parte che mi interessa perché non rispetta sicuramente i principi di equità, omogeneità e soprattutto coerenza oggettiva rispetto ad altri interventi.

Ma più in profondità, la questione della viabilità. Noi, con questa sera, mi dispiace vedere questo emendamento, perché il senso è positivo, ma è tardivo. E dopo che sono scappati i buoi, qui firmiamo. Non c'è più niente da fare.

Ogni intervento, anche la striscia gialla per la pista ciclabile, è a carico dei cittadini. È a carico dei cittadini. E questo è un elemento preponderante per il sottoscritto. Non posso votare a favore di questo tipo di intervento, perché la viabilità era una cosa che i capigruppo di minoranza, uniti, un anno e mezzo fa, avevano evidenziato al Sindaco. Ed è la cosa che non è stata presa nemmeno in considerazione.

E per ultimo, non ho ricevuto risposte, ma come sempre, la questione anche dell'impatto socio economico, e la coesistenza di questo ulteriore intervento, con la pianificazione e l'attività di riqualificazione del nostro centro commerciale all'aperto, che è il centro storico.

Quindi, voteremo convintamente no. Grazie.

### **PRESIDENTE**

Grazie. Ci sono altre dichiarazioni di voto. Non ci sono dichiarazioni di voto, dichiaro chiusa la discussione e le dichiarazioni e andiamo alle votazioni.

Prima di tutto, devo mettere in votazione i due emendamenti presentati.

Il primo emendamento, che come è stato già bene illustrato, rettifica l'oggetto della delibera, stracciando il riferimento alla ditta Pengo spa. Avete tutti copia dell'emendamento e quindi sapete di cosa stiamo parlando.

#### **Emendamento n. 1**

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 a Bassano del Grappa". Ditte: Finpengo SpA e Pengo Spa.

Approvazione Schema di Accordo e conferma della valutazione di rilevante interesse pubblico come da DGC n. 40 del 14.02.2017

#### **Emendamento di Rettifica**

"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;

I sottoscritti consiglieri propongono quindi rettificare l’oggetto della delibera e lo Schema di Accordo allegato alla stessa (allegato sub. 1) nel modo seguente:

1. rettifica dell’oggetto della delibera stralciando il riferimento alla ditta “Pengo S.p.A.”, quindi riscrivere così l’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 a Bassano del Grappa”. Ditta: Finpengo S.p.A. Approvazione schema di accordo e conferma della valutazione di rilevante interesse pubblico come da DGC n.40 del 14.02.2017**
2. rettifica dello Schema di accordo prot. 16635 in data 14.03.2017 come riportato in estratto, quindi con lo stralcio della ditta “Pengo S.p.A.” dai soggetti intestatari e sottoscrittori dell’Accordo stesso:
  - Federico Pengo, in qualità di amministratore e legale rappresentante della **Finpengo S.p.a.** con sede in via Mure del Bastion 49, Bassano del Grappa;

~~....., in qualità di amministratore e legale rappresentante della Pengo S.p.a. con sede in via .....n....., Bassano del Grappa~~

di qui in avanti indicata anche come “Privato” o “Parte privata”, da una parte;

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

per Finpengo S.p.a.

~~per Pengo Spa~~

per il Comune di Bassano del Grappa

Il Dirigente dell’area Urbanistica

Bassano del Grappa lì 28/04/2017

I Consiglieri:

Gianandrea Borsato

Mattia Bindella

Giovanni Reginato

**PRESIDENTE**

Dunque, metto in votazione il primo emendamento. Inizio votazione.

Non essendoci ulteriori richieste di intervento, il sig. Presidente pone in votazione, per votazione elettronica, l’emendamento nr 1 al punto nr 6 all’ordine del giorno in trattazione.

**PRESIDENTE**

Grazie. Fine votazione.

**Consiglieri presenti n. 19**

**Voti favorevoli n. 18** (Bertoncello, Bindella, Bizzotto, Borsato, Busnelli, Bussolaro, Conte, Faccio, Ferraro, Ganzina, Marin, Merlo, Monegato, Poletto, Reginato, Santini, Savona, Zonta)

**Consiglieri astenuti n.1** (Masolo).

**Emendamento approvato**

**PRESIDENTE**

Adesso mettiamo in votazione il secondo emendamento,

**Emendamento n° 2**

- Si propone di inserire nel dispositivo, fra gli attuali punti n. 6) e 7), il seguente punto, che diventa così il punto 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.**

- si propone conseguentemente di rinumerare l'attuale punto 7 come punto 8

Bassano del Grappa, 28 aprile 2017

I consiglieri comunali

Gianandrea Borsato, Mattia Bindella, Giovanni Reginato

**Non essendoci ulteriori richieste di intervento, il sig. Presidente pone in votazione, per votazione elettronica, l'emendamento nr 2 al punto nr 6 all'ordine del giorno in trattazione.**

**PRESIDENTE**

Fine votazione.

**Consiglieri presenti n. 19**

**Voti favorevoli n. 11** (Bertoncello, Bindella, Borsato, Busnelli, Bussolaro, Faccio, Ferraro, Ganzina, Poletto, Reginato, Santini),

**Consiglieri astenuti n. 8** (Bizzotto, Conte, Marin, Masolo, Merlo, Monegato, Savona Zonta).

**Emendamento approvato**

**PRESIDENTE**

Adesso dovremmo votare la delibera così emendata. Dichiaro inizio votazione.

**Non essendoci ulteriori richieste di intervento, il sig. Presidente pone in votazione, per votazione elettronica, il punto nr 6 all'ordine del giorno in trattazione.**

**PRESIDENTE**

Fine votazione.

**Voti favorevoli n. 11** (Bertoncello, Bindella, Borsato, Busnelli, Bussolaro, Faccio, Ferraro, Ganzina, Poletto, Reginato, Santini),

**Voti contrari n. 6** (Bizzotto, Conte, Marin, Monegato, Savona Zonta),

**Consiglieri astenuti n. 2** (Masolo, Merlo).

**Il punto n. 6 viene approvato**

## DELIBERA

- 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.**

ALLEGATO SUB. 1

Allegato di N. 9 FACCIARE

a deliberazione C.C. N. 28 del 28/03/2017

Il Presidente [firma] Il Segretario Comunale [firma]

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA PROTOCOLLO GENERALE	E
N. 0016635	data 14/03/2017
	



**SCHEMA DI ACCORDO**  
**“PROPOSTA DI RISTRUTTURAZIONE E RIGENERAZIONE**  
**URBANA DEL COMPLESSO COMMERCIALE**  
**DI VIA CAPITELVECCHIO A BASSANO DEL GRAPPA”**  
(ex art. 6 della L.R. n. 11/2004)

tra

**COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA**

e

**FINPENGO S.P.A.**

- Federico Pengo, in qualità di amministratore e legale rappresentante della **Finpengo S.p.a.** con sede in via Mure del Bastion 49, Bassano del Grappa;
  - ~~....., in qualità di amministratore e legale rappresentante della~~  
**Pengo S.p.a.** con sede in via ..... n. ...., Bassano del Grappa;
- di qui in avanti ~~indicate~~ anche come “Privato” o “Parte privata”, da una parte;  
~~indicata~~

e

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e domiciliato in carica presso il Municipio,  
Via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), che interviene ed agisce e  
stipula nella sua qualità di Dirigente dell’Area 5 – Urbanistica in  
rappresentanza e nell’esclusivo interesse del **Comune di Bassano del Grappa**  
con sede in Bassano del Grappa (VI), Via Matteotti n. 39, Codice Fiscale e  
Partita IVA 00168480242, ai sensi dell’art. 107, comma 3, lett. c) e art. 109,  
comma 2 del Decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e autorizzato alla firma  
del presente atto con Decreto del Sindaco n. \_\_\_\_\_ di Prot. Gen. in data  
\_\_\_\_\_ e con delibera di Consiglio comunale n. \_\_\_\_\_, divenuta  
esecutiva il \_\_\_\_\_, di qui in avanti indicato anche come “il Comune”, dall’altra  
parte

**Premesso che**

- la Parte privata è proprietaria esclusiva di un ampio compendio immobiliare sito nel territorio comunale di Bassano del Grappa, in Via Capitelvecchio, avente una superficie complessiva di circa 20.328 mq, catastalmente censita al Foglio n. 10, Mappali n. 180 e n. 619 (di seguito, anche solo l’“Area” – all. A), sul quale attualmente insistono i seguenti

fabbricati: (a) un fabbricato ad uso commerciale, costruito nel 1973 e ampliato nel 1980, e dai relativi magazzini; (b) un fabbricato ad uso direzionale, con i relativi magazzini, attualmente in stato di abbandono; (c) un complesso di fabbricati già ad uso commerciale con i relativi magazzini, tutti dismessi ed in stato di fatiscenza;

- la legge regionale n. 11 del 23 aprile 2004 prevede che la pianificazione comunale si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.), che insieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.);
- il P.A.T. del Comune di Bassano del Grappa è stato approvato con D.G.R.V. n. 4141 del 18 dicembre 2007, è stato pubblicato sul B.U.R.V. n. 7 del 22.01.2008, ed è divenuto efficace dal 6 febbraio 2008;
- il P.A.T. classifica l'Area tra quelle di "urbanizzazione consolidata" (cfr. Tavola 5.4.b delle "trasformabilità"), per le quali il Piano degli Interventi dovrà prevedere primariamente il loro addensamento, recupero ed eventuale completamento (cfr. "Linee preferenziali di sviluppo insediativo" punto f.2) art. 2 n.t.a.). In particolare, l'art. 6.4 delle norme tecniche di attuazione del PAT stabilisce che "il P.I. deve tendere alla riqualificazione del tessuto edilizio, mediante l'integrazione delle opere e privilegiando, nella valutazione di alternative alla localizzazione dei nuovi volumi edilizi, il completamento e la ristrutturazione delle aree già urbanizzate e l'espansione edilizia coerente con l'assetto dell'area";
- con deliberazione consiliare n. 9 del 1.03.2012 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.",
- il P.I. classifica l'Area tra le "zone produttive (industriali - artigianali - direzionali - commerciali – anonari) assoggettate a I.E.D."(cfr. art. 25 n.t.o. P.I.) ed è inclusa nella zona "prod. 63", per la quale è consentito l'insediamento di sole "medie strutture di vendita" (cfr. art. 34, lett. o) n.t.o.);
- con deliberazione consiliare n. 71 del 30 luglio 2015 è stata approvata la Variante al P.I. avente ad oggetto l'adeguamento alla LR 50/2012, con la stessa l'Area è stata classificata "aree di degrado edilizio" n. 5 (cfr. "Fascicolo schede descrizione e perimetrazione <Aree degradate> allegato



alle medesima deliberazione) e, pertanto, potenzialmente idonea anche all'insediamento di "grandi strutture di vendita";

- la stessa Variante al P.I. approvata con deliberazione consiliare ha rinviato la puntuale localizzazione delle "grandi strutture di vendita" all'interno delle aree "dismesse e degradate" a successivi provvedimenti, anche previa stipulazione di accordi pubblico privati, così da valutare caso per caso le caratteristiche e l'effettiva coerenza degli interventi proposti con le finalità perseguite dalla legge regionale sul commercio n. 50/2012;
- la Parte privata ha quindi presentato all'Amministrazione comunale una proposta di accordo ex art. 6 l.r. n. 11/2004 volta a consentire l'effettivo insediamento di una "grande struttura di vendita" nell'Area, conformemente agli indirizzi contenuti nella predetta Variante al P.I. approvata con delibera consiliare n. 71/2015;

#### **Vista**

- la proposta depositata agli atti del Comune, presentata dalla "Parte privata" e relativa ad un intervento di rigenerazione urbana relativo all'Area in argomento;
- la legge regionale del Veneto n. 11/2004 che all'articolo 6 consente ai Comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;

#### **Considerato che**

- i suddetti accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono e sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;
- detti accordi sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato;
- per quanto non disciplinato dalla legge regionale n. 11/2004 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della

legge statale n. 241/1990 come modificato dalla legge statale n. 15/2005 e s.m.i.;

- la proposta del Privato risulta essere stata presentata da soggetto avente la disponibilità dell'Area oggetto della proposta stessa e prevede la localizzazione nel Piano degli Interventi (P.I.) di una "grande struttura di vendita" con superficie di vendita fino a 8.000 mq;
- la proposta del Privato risulta compatibile con le disposizioni del P.A.T. in quanto interessa un'area identificata dal P.I. come "aree di degrado edilizio" e non contrasta con quanto previsto dal PAT vigente;
- la proposta nel suo complesso appare ammissibile, previa apposita variante al P.I., e di interesse pubblico in ragione anche degli impegni assunti dalla parte privata, come riportati nel presente Atto;
- in osservanza alla procedura individuata dal Consiglio comunale nelle "linee guida" approvate con DCC n. 55 del 22/07/2010, la Giunta comunale ha espresso con propria deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_ la sussistenza del "rilevante interesse pubblico" della proposta di Accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004;
- successivamente, come previsto dalle sopraccitate "linee guida", il Consiglio comunale con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_ ha approvato lo Schema dell'Atto di Accordo per consentirne la stipula e la definitiva formulazione della proposta di variante al P.I. da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale, il tutto in conformità alle pertinenti disposizioni della vigente legge regionale del Veneto n. 11/2004;
- questo accordo costituirà un allegato al P.I. e pertanto diventerà efficace se e quando sarà stato fatto proprio dal Consiglio comunale con contestuale approvazione di variante urbanistica;

Tutto ciò premesso e considerato tra le parti sopra intervenute e rappresentate a me note

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **ART. 1 – Premesse. Allegati**

1.1.- Le premesse di cui sopra hanno natura di pattuizione e costituiscono ad ogni effetto parte sostanziale ed integrante della presente convenzione.

1.2.- I documenti uniti come allegati a questa convenzione, debitamente sottoscritti dalla "Parte privata", ne costituiscono anch'essi parte integrante e sostanziale.

1.3.- Viene ritenuta allegata, ancorché non materialmente inserita in calce al presente accordo, la delibera del Consiglio Comunale n. 71 del 30 luglio 2015.

## **ART. 2 – Obblighi del Comune**

2.1.- "Il Comune", ritenuto che la proposta formulata dal Privato rivesta rilevante interesse pubblico e che essa incida solo sui contenuti discrezionali della pianificazione urbanistica comunale, si impegna a sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale la proposta di variante al P.I. presentata dal Privato e meglio descritta nella "Scheda urbanistica di sintesi" (all. E) che viene allegata a questo accordo come sub E, nonché descritta dalla seguente documentazione tecnica, depositata agli atti, che si richiama:

- Elenco dei mappali interessati dall'intervento (all. A);
- Relazione illustrativa (all. C);
- Progetto urbanistico-edilizio preliminare (all. D);
- Scheda di simulazione sul "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);

finalizzata a consentire l'insediamento nell'Area di una "grande struttura di vendita" con superficie di vendita non superiore a 8.000 mq. ed esclusione dalla redazione di un "Piano Urbanistico Attuativo". Da attuarsi quindi mediante "Intervento Edilizio Diretto" con permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001.

2.1.- L'Accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione e approvazione della variante al P.I. vigente. L'approvazione della variante urbanistica dovrà intervenire entro 6 (sei) mesi dalla stipula del presente Atto, salvo impedimenti oggettivi non imputabili al Comune.

2.2.- Giusto il disposto dell'art. 6 della LR 11/2004 il presente Accordo di pianificazione costituirà parte integrante del P.I. del Comune di Bassano del Grappa.

### **ART. 3 – Obblighi della Parte Privata**

3.1.- Successivamente e condizionatamente all'approvazione della Variante urbanistica sopradescritta, la Parte Privata, condividendo gli obiettivi ed i contenuti del PAT approvato relativi al contesto territoriale in cui si inserisce l'Area, si impegna a presentare una domanda di autorizzazione alla realizzazione di una grande struttura di vendita con superficie di vendita complessiva non superiore ad 8.000 mq nella quale inserirà tra le opere di mitigazione e di sostenibilità previste dal Regolamento regionale n. 1/2013 le seguenti iniziative:

- i. la realizzazione, a spese del Privato, (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;
- ii. 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 stipulata tra il Privato e l'Amministrazione;

3.2.- La Parte Privata, 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 8.000 mq, si impegna a presentare una domanda di Permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28-bis d.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. per dare attuazione all'intervento edilizio programmato.

3.3.- La convenzione dovrà contenere:

- l'obbligo di conferire un parcheggio pubblico per Intervento Edilizio Diretto, ai sensi dell'art. 21 delle NTO del PI, funzionale alle esigenze dell'attività commerciale, di cui 2900 mq. da realizzare in superficie e cedere gratuitamente al Comune (con possibilità di vincolare ad uso pubblico solo previa corresponsione del contributo aggiuntivo di cui all'art. 23 delle NTO del PI);

- l'assunzione in capo alla Parte Privata degli oneri per la manutenzione, ordinaria e straordinaria, degli spazi interni all'Area che verranno assoggettate ad uso pubblico;
- l'obbligo in capo alla Parte Privata di corrispondere al Comune nell'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 sopradescritte 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;
- la previsione che qualora il costo documentato di tali opere fosse inferiore ad € 200.000, sarà obbligo della Parte Privata corrispondere la differenza al Comune;
- l'obbligo in capo alla Parte Privata di prestare una garanzia di importo pari ad € 200.000,00 in favore del Comune di Bassano del Grappa;
- la previsione di termini ben definiti per l'attuazione del progetto e per la corresponsione del "beneficio pubblico".

#### **ART. 4.- Norme integrative**

4.1.- Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 6 della LR 11/2004, oltre alle disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m.i..

#### **ART. 5 – Obblighi ulteriori**

5.1.1- Il presente Accordo deve ritenersi vincolante non solo per la Parte privata, che sottoscrive, ma anche per i suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

In relazione a quanto stabilito al comma che precede, la parte privata si impegna ad inserire le previsioni del presente Accordo negli eventuali atti di cessione delle aree di sua proprietà interne all'Area.

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

#### **ART. 6 – Spese**

6.1.- Tutte le spese, comprese quelle di progettazione e pubblicità della variante al P.I. che sarà redatta da parte dell'Area V - Urbanistica del Comune di Bassano del Grappa, le imposte e le tasse, inerenti e conseguenti al presente Atto, nonché del successivo atti di convenzione e di cessione gratuita, sono a carico della Parte privata, che dichiara di assumerle.

5.2.- Per quanto attiene le spese di redazione e pubblicità della variante al P.I., calcolate in Euro ..... (euro ..... ) saranno versate dalla Parte privata alla stipula del presente Atto.

#### **ART. 7 – Diritti dei terzi**

7.1.- Il presente Accordo non pregiudica i diritti di terzi ed è sospensivamente condizionato alla conferma delle sue previsioni nel P.I., senza possibilità di rivalsa o pretesa alcuna nei confronti del Comune di Bassano del Grappa, comprese le spese sostenute e già pagate dalla Parte privata, fatto salva la sola restituzione della somma versata, detratte le spese sostenute da parte del Comune di Bassano del Grappa di cui produce apposita contabilità.

#### **ART. 8 – Controversie**

8.1.- Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate, a norma dell'art. 133, d.lgs. n. 104/2010 e s.m.i., alla giurisdizione esclusiva del Giudice amministrativo.

#### **ART. 9 – Dati personali**

9.1.- Il legale rappresentante della Parte privata, con la sottoscrizione del presente Atto, autorizza il trattamento dei dati personali che la riguardano, nei limiti degli obblighi e delle formalità derivanti dal presente atto.

9.2.- Il legale rappresentante della Parte privata dichiara di essere a conoscenza che il trattamento di detti dati avverrà presso l'Amministrazione comunale di Bassano del Grappa, con l'utilizzo di procedure anche informatiche, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le finalità istituzionali, anche in caso di eventuale comunicazione a terzi, nel caso di richiesta di accesso e/o controllo.

9.3.- Il legale rappresentante della Parte privata dichiara altresì di essere informato che sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 d.lgs. n. 196/2003 e s.m.i. e che il titolare del trattamento cui possono rivolgersi per l'esercizio dei

loro diritti è il Dirigente dell'Area Urbanistica del Comune di Bassano del Grappa.

**ART. 10 – Condizioni**

10.1.- I soggetti costituenti la Parte privata dichiarano di conoscere ed espressamente approvano, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice civile, tutte le clausole e condizioni di cui agli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 del presente Accordo.

Si allega:

**E. Scheda urbanistica di sintesi;**

Bassano del Grappa, li 13/03/2017

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

*per Finpengo S.p.a.*

Federico Pengo

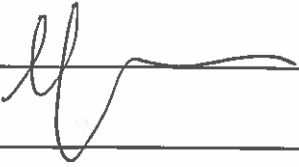
*per Pengo S.p.a.*

*per il Comune di Bassano del Grappa  
Il Dirigente dell'Area Urbanistica*

---

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE



---

IL SEGRETARIO GENERALE



---

---



*Copia su supporto informatico, costituita da un esemplare e da numero\_\_1\_ allegati per complessive numero\_48\_facciate, conforme all'originale di documento formato dal Comune di Bassano del Grappa su supporto analogico, ai sensi dell'articolo 23 - ter del Decreto legislativo n. 82/2005.*

*Bassano del Grappa, 29 maggio 2017*

*Firmato digitalmente dall'incaricato  
Ida Canton*