



P.G.n. 54363 Cat. 4 Cl. 9

Deliberazione N. 22

PATRIMONIO-Riqualificazione compendio immobiliare denominato “ex Guardia di Finanza” ai sensi art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n.112, così come convertito dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133.

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

V seduta

L'anno 2018, il giorno 10 del mese di aprile nella Residenza Municipale e precisamente nella sala delle adunanze consiliari, in ordine all'avviso di convocazione del Presidente del Consiglio comunale, Federico Formisano in data 5 aprile 2018 P.G.N. 51566 fatto recapitare a ciascun consigliere, si è riunito il Consiglio comunale.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto, in seduta pubblica, risultano presenti ed assenti i componenti del Consiglio come dal seguente prospetto:

COMPONENTI IL CONSIGLIO	Presente	Assente	Presente	Assente
1-Variati Achille (Sindaco)	X		17-Ferrarin Daniele	X
2-Ambrosini Bianca	X		18-Formisano Federico	X
3-Baccarin Lorella	X		19-Giacon Gianpaolo	X
4-Baggio Gioia	X		20-Guarda Daniele	X
5-Bastianello Paola Sabrina	X		21-Marobin Alessandra	X
6-Bettinato Fava Valter	X		22-Miniutti Benedetta	X
7-Capitanio Eugenio		X	23-Nani Dino	X
8-Cattaneo Roberto		X	24-Possamai Giacomo	X
9-Cicero Claudio	X		25-Pupillo Sandro	X
10-Colombara Raffaele		X	26-Rizzini Lorenza	X
11-Dal Lago Manuela		X	27-Rossi Fioravante	X
12-Dal Maso Everardo	X		28-Rucco Francesco	X
13-Dal Pra Caputo Stefano	X		29-Ruggeri Tommaso	X
14-Dalla Negra Michele	X		30-Tosetto Ennio	X
15-Dalle Rive Silvia		X	31-Vivian Renato	X
16-Dovigo Valentina		X	32- Zaltron Liliana	X
			33-Zoppello Lucio	X

e pertanto risultano

Presenti 21 - Assenti 12

Presiede: il Presidente del Consiglio comunale Federico Formisano.

Partecipa: la Vice Segretario Generale dott. ssa Micaela Castagnaro.

Sono designati a fungere da scrutatori i consiglieri sigg.: Bettinato Fava Valter, Ferrarin Daniele, Miniutti Benedetta.

Alla trattazione dell'argomento sono presenti i seguenti assessori: Balbi, Bulgarini d'Elci, Cavalieri, Dalla Pozza, Nicolai e Sala.

È assente giustificato il consigliere comunale straniero aggiunto Muhammed Harun Miah.

Il Presidente, già accertato il numero legale e nominati gli scrutatori, invita il Consiglio Comunale a procedere alla trattazione dell'argomento in oggetto.

OMISSIS

Il Presidente pone in votazione la proposta di deliberazione, che viene approvata, con votazione in forma palese a mezzo di procedimento elettronico, avendo riportato

Presenti	20	
Astenuti	1	Dovigo
Votanti	19	
Favorevoli	19	Ambrosini, Baccarin, Baggio, Bastianello, Bettiato Fava, Cattaneo, Dal Lago, Dal Maso, Dalla Negra, Formisano, Giacon, Marobin, Possamai, Rizzini, Rossi, Ruggeri, Tosetto, Variati, Vivian
Contrari	/	

Il Presidente ne fa la proclamazione.

Il Presidente pone, quindi, in votazione l'immediata eseguibilità del provvedimento che viene approvata, con votazione in forma palese a mezzo di procedimento elettronico, avendo riportato

Presenti	19	
Astenuti	1	Dovigo
Votanti	18	
Favorevoli	18	Ambrosini, Baccarin, Baggio, Bettiato Fava, Cattaneo, Dal Lago, Dal Maso, Dalla Negra, Formisano, Giacon, Marobin, Possamai, Rizzini, Rossi, Ruggeri, Tosetto, Variati, Vivian
Contrari	/	

Il Presidente proclama la deliberazione immediatamente eseguibile.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso quanto segue.

Il complesso immobiliare oggetto della presente proposta di valorizzazione immobiliare, comprende i due immobili di proprietà comunale “ex Guardia di Finanza” siti in Contrà Mure della Rocchetta, e con la cortina edilizia residenziale ERP in Contrà Porta Nova angolo via Bonollo di proprietà comunale. Entrambi confinano con il complesso immobiliare “ex Monopolio di Stato” di proprietà privata.

Nel dettaglio, il complesso “ex Guardia di Finanza” è formato da due lotti, l'uno ricomprende la palazzina residenziale e spazio scoperto in angolo tra Contrà Mure della Rocchetta e Contrà Porta Nova, l'altro l'ex caserma, con annesso garage e spazio scoperto. La palazzina residenziale è composta da quattro livelli fuori terra: seminterrato, terra, primo secondo e sottotetto, con copertura a tre falde in coppi. Il fabbricato si sviluppa attorno all'ampio scalone a tre rampe, a cui si accede tramite un lungo corridoio. L'alloggio al piano rialzato è collegato al cortile interno, posto a quota inferiore, tramite una breve scalinata centrale. L'ex caserma è inserita nel secondo lotto sviluppata con due corpi di fabbrica sfalsati tra loro e una piccola appendice destinata a centrale termica. Il fabbricato è composto da due livelli fuori terra (terra e primo) con copertura a falda in coppi.

Lo stato manutentivo di tutti degli immobili sopradescritti e ogni loro ipotesi di riutilizzo, obbliga ad un intervento edilizio radicale.

Sul lotto attiguo di Contrà Mure della Rocchetta è collocato l'edificio ex Monopolio di Stato, costituito da un grande blocco edilizio su due livelli fuori terra (terra e primo) con copertura a falda in coppi. Addossato al muro di confine con la proprietà comunale, un manufatto adibito ad autorimessa.

Considerata la volontà dell'Amministrazione Comunale di Vicenza nel procedere alla riqualificazione degli immobili comunali in argomento, la presente proposta di deliberazione prevede di dare un nuovo assetto urbano e definire per i vari edifici tipologie di intervento e nuove destinazioni d'uso più opportune e tali da avviare la riqualificazione urbana dell'isolato in questione.

Tale operazione di valorizzazione non può però prescindere dal coinvolgimento della proprietà privata confinante (soc. RE.VI. Srl), su cui insiste l'ex Monopolio di Stato, in ordine a una permuta di terreno che consente di ridefinire in aumento il cortile pertinenziale nel retro della cortina residenziale di Via Bonollo.

Detta riqualificazione urbana, valorizzando in primis i beni comunali, può essere avviata mediante puntuale variante urbanistica dell'isolato di Via Bonollo, Contrà Porta Nova e Contrà Mura della Rocchetta su cui insistono sia gli immobili pubblici che l'immobile privato citato.

La scheda urbanistica puntuale, che interessa sia gli immobili comunali che quello privato, prevede la definizione delle tipologie di intervento e delle destinazione ammesse per i singoli edifici, le regole e le disposizioni per l'attuazione edilizia, che permettono al futuro acquirente e al proprietario dell'immobile “ex Monopolio di Stato”, di ristrutturare o di sviluppare, anche in modo separato, le volumetrie spettanti a ciascuno, secondo il nuovo disegno urbano che si

intende imprimere con la valorizzazione comunale. Per dare attuazione alla scheda puntuale, viene modificato l'art.36 delle NTO del vigente PI introducendo specifica disciplina.

In ordine alla permuta di terreno tra Comune e società RE.VI. Srl, proprietaria dell'adiacente immobile ex Monopolio di Stato, si indica quanto segue: circa 50 mq a favore del complesso comunale residenziale su cui insiste parte dell'autorimessa pertinenziale all'immobile RE.VI. Srl; circa 150 mq, a favore del privato su cui insiste parte dell'autorimessa pertinenziale della ex caserma Guardia di Finanza. Questa diversa suddivisione delle proprietà, meglio evidenziata nell'allegata planimetria, consente un miglioramento dello stato di fatto, nonché un più organico sviluppo edilizio nel caso di trasformazione degli immobili non di pregio previsti in ristrutturazione.

E' inoltre prevista la demolizione a cura e spese della società RE.VI. Srl degli accessori (sia proprio che quello comunale), senza recupero della volumetria, e parte della recinzione, indicati nella scheda urbanistica, nonché i costi e le attività per le analisi ambientali.

Da segnalare che il soggetto privato proprietario dell'immobile "ex Monopolio di Stato" ha già comunicato la favorevole adesione all'eventuale trasformazione urbanistica dell'area, compresi gli obblighi patrimoniali (permuta porzioni di terreno) e ambientali che questa comporta (comunicazione P.E.C. PGN. 173607del 19.12.2017).

La proposta in esame e relativa degli immobili comunali comprensiva della variante alla scheda urbanistica puntuale e della permuta di porzioni di aree pertinentziali, comportano un evidente miglioramento della situazione attuale (assetto dei lotti, definizione delle destinazioni d'uso), che di un possibile sviluppo edilizio futuro (ristrutturazione dell'immobile non di pregio ex caserma della Guardia di Finanza). Tale previsione non può prescindere dal coinvolgimento del soggetto privato del lotto confinante (ex Monopolio di Stato), per il cui lotto si definisce una nuova perimetrazione e trasformabilità dell'immobile stesso, in relazione ed in coerenza all'interesse pubblico di tutela e di sviluppo degli immobili comunali.

Dal punto di vista normativo, per la valorizzazione del compendio immobiliare in oggetto, si richiama l'art. 58 comma 2, del D.L. 112/2008 convertito con legge n. 133/2008, "Conversione del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 - Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria", che prevede altresì, una procedura semplificata per le varianti urbanistiche, dando la possibilità agli enti locali di proporre varianti alle destinazioni d'uso degli immobili per consentirne una migliore valorizzazione ed assegnando le destinazioni urbanistiche più adeguate e perseguendo, in tal modo, l'interesse pubblico prevalente sollecitato dalla stessa disposizione normativa.

Si precisa inoltre, che a seguito della verifica d'interesse culturale su entrambi gli edifici dell'ex Guardia di Finanza, solo la palazzina residenziale d'angolo e la relativa recinzione lungo Contrà Mure della Rocchetta sono tutelate con apposito decreto ministeriale del 21 maggio 2011.

Catastalmente il bene immobile in oggetto è ubicato in Contrà Porta Nova angolo Contrà Mure della Rocchetta e risulta censito in Catasto in Comune di Vicenza, al Catasto terreni al foglio 3 particella 208 – ente urbano di mq 1499; al Catasto fabbricati al foglio 3 particella.

Ciò premesso,

Visto l'art. 42, comma 2, lett. l) 267/2000 Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, che attribuisce al Consiglio Comunale la competenza, tra l'altro, della materia di acquisti e alienazioni immobiliari, relative permutate, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del consiglio o che non ne costituiscono mera esecuzione e che, comunque, non rientrano nell'ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari.

Visto il D. Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";

Visto l'art. 58 comma 2 del D.L. 112/2008 convertito con legge n. 133/2008 "Conversione del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 - Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria";

Visto il seguente parere delle Commissioni consiliari "controllo e garanzia" e "territorio" espresso nella riunione congiunta del 26 marzo 2018:

- favorevoli: i cons. Capitanio, Giacon, Guarda, Marobin, Nani, Rossi, Rizzini e Vivian;
- si riservano di esprimere il parere in aula consiliare: i cons. Dovigo, Zaltron e Zoppello.

Attesi i pareri espressi in ordine alla regolarità tecnica e contabile dai responsabili dei servizi interessati, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs.vo 267/2000.

UDITA la relazione dell'Assessore Cavalieri ,

DELIBERA

- 1) di dare atto che con l'attuazione della presente proposta di valorizzazione si intende riqualificare il compendio immobiliare "ex Guardia di Finanza" sito in Contrà Mure della Rocchetta angolo Contrà Mura Porta a Vicenza, che si presenta in uno stato di forte degrado e decadimento di parte delle strutture e perseguire l'obiettivo volto alla tutela e rivalutazione di un bene importante della città e, nel contempo, valorizzare il patrimonio comunale;
- 2) di procedere alla permuta tra Comune di Vicenza e la società RE.VI. Srl, proprietaria dell'adiacente immobile sede dell'ex Monopolio della porzione di circa 50 mq a favore del complesso comunale ERP, su cui insiste parte dell'autorimessa pertinenziale all'immobile RE.VI. Srl, a fronte della cessione al privato di circa 150 mq, su cui insiste parte dell'autorimessa pertinenziale della ex Guardia di Finanza che sarà demolita a cura e spese della ditta RE.VI. Srl così come meglio indicato nell'allegato A;
- 3) di adottare conseguentemente la variante parziale al PI di valorizzazione ai sensi dell'art.58 Legge 133/2008 per le motivazioni espresse in premessa, composta dai seguenti elaborati, che formano parte integrante del presente provvedimento:
 - Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche – Estratto di variante
 - Elaborato 6 – Norme Tecniche Operative (NTO) – Estratto di variante
- 4) di dare atto che per gli immobili sottoposti a tutela storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale, le procedure di alienazione e valorizzazione dovranno essere precedute, ove necessarie, dalla richiesta di parere degli Enti competenti

all'esercizio della tutela, nonché relativa autorizzazione alla cessione ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

- 5) di dare atto che tutti gli allegati costituiscono parte formale, sostanziale e integrante della presente deliberazione;
- 6) di demandare ai settori competenti gli adempimenti connessi all'attuazione del presente provvedimento;
- 7) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c.4 del DLgs 267/2000;
- 8) di dare atto che il presente provvedimento non comporta spese, minori entrate, né altri riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio del Comune.

IL PRESIDENTE
F.to Formisano

LA VICE SEGRETARIO GENERALE
F.to Castagnaro

PARERI DIRIGENTI

“Parere favorevole alla presente proposta di deliberazione sotto il profilo della regolarità tecnica.

Addì, 20/03/2018

*IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
f.to Ruggiero Di Pace
f.to Antonio Bortoli”*

“Visto il punto 8 del dispositivo, parere favorevole in ordine alla regolarità contabile sulla presente proposta di deliberazione

Addì, 20/3/18

*IL RAGIONIERE CAPO
f.to Bellesia”.*