



COMUNE DI MUSSOLENTE  
PROVINCIA DI VICENZA

N. di Registro 6

in data 03/04/2024

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**Verbale di deliberazione**

Adunanza di Prima convocazione sessione Ordinaria - Seduta Pubblica

---

**OGGETTO: RECEPIMENTO DELL'ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R.V. N. 11/2004, SOCIETA' BRICKSA DI REBELLATO RICCARDO E C. SAS, E ADOZIONE VARIANTE PARZIALE N. 8 AL P.I. AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R.V. N. 11/2004**

---

L'anno **duemilaventiquattro** addì **tre** del mese di **Aprile** alle ore **19:07** nella sala comunale, si è riunito il Consiglio Comunale.

Eseguito l'appello risultano:

<b>NOMINATIVO</b>	<b>P</b>	<b>A</b>	<b>NOMINATIVO</b>	<b>P</b>	<b>A</b>
MONTAGNER CRISTIANO	P		SONDA DARIO	P	
FIETTA VALENTINA		AG	FERRONATO MICHELE	P	
FERRONATO LUCA	P		BOZZETTO MANUELE		AG
EGER ALBERTO	P		NANTI SILVIA	P	
SPEGGIORIN GIUSEPPE	P		FERRARO FRANCO	P	
BONTORIN ELLENA	P		BORTIGNON ANDREA		AG
DISSEGNA ALESSANDRA	P				

Presenti: 10 - Assenti: 3

Sono nominati scrutatori:

IL SEGRETARIO GENERALE, Dott. Angelo Medici, assiste alla seduta.

IL SINDACO Cristiano Montagner, assume la presidenza e riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

**PREMESSO** che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 30 novembre 2011 il Comune di Mussolente ha adottato il PAT unitamente alla proposta di rapporto ambientale di cui alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- con verbale della Conferenza dei Servizi prot. n. 30141 del 23/04/2013 è stato approvato il il P.A.T. del Comune di Mussolente;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 10/05/2023 è stata approvata la quinta variante al P.I.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 30/10/2023 è stata approvata la sesta variante al P.I. (VARIANTE PARZIALE ALLE NORME TECNICHE OPERATIVE (NTO) E AL PRONTUARIO PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE (PQAMA) DEL PIANO DEGLI INTERVENTI);

**CONSIDERATO** che l'art. 6 della Legge Regionale 22 aprile 2004, N° 11 e s.m.i., ammette la possibilità di concludere accordi tra gli enti locali ed i soggetti privati, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistico;

**VERIFICATO** che nella formazione degli strumenti urbanistici si consolida sempre più l'azione del soggetto privato come promotore partecipante delle scelte urbanistiche dell'Amministrazione;

**CONSIDERATO** che:

- la L.R. n. 11/2004 conferisce ai comuni 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;

**VISTO** che in data 17/10/2023 prot. n. 12391 (e successiva integrazione del 25/01/2024 prot. n. 1127 e in data 11/03/2024 prot. n. 3095) la società BRICKSA di Rebellato Riccardo e C. S.A.S. - P.I. 04482000249, in qualità di proprietaria dell'immobile censito al Fg. 4 mappale 213 in Via Vittoria, a firma del tecnico progettista geom. Rafaele Gazzola, ha presentato una proposta di accordo pubblico-privato ai sensi del citato art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i., che prevede:

1. la riclassificazione urbanistica di parte della particella 213 (mq 4172 su mq 7930 totali) da zona agricola "E" a zona commerciale-direzionale-residenziale "D3", corrispondente all'area di pertinenza dell'immobile esistente sulla medesima particella. In particolare la variazione, specificatamente normata con l'inserimento del nuovo comma 6 all'art. 37 delle NTO vigenti per la definizione dei parametri edilizi per la nuova zona D3:
  - Superficie fondiaria = 4172 mq
  - Superficie coperta = 1095,56 mq (invariata)
  - Volume complessivo mc 6280,98 (invariato)
  - Altezza massima edificio (H) = 6,22 m (invariata)
  - Distanza minima tra fabbricati (invariata)
  - Distanza dai confini (invariata)
  - Distanza dalle strade (invariata)
  - Destinazione d'uso ammesse: commerciale e residenziale;
  - Tipologia delle attività che possono essere avviate: come indicato all'art. 25 comma 3 delle N.T.O., tra cui anche le medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore ai 1000 mq;
2. l'insediamento di una meda struttura di vendita con superficie non superiore ai 1000 mq;
3. il parziale cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale dell'unità abitativa esistente;
4. il parziale cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale dell'unità artigianale esistente;
5. la cessione di un'area della superficie di mq 220,54 (porzione della particella 213 che fronteggia la S.P. 248 Schiavonesca-Marosticana – Via Vittoria), già adibita a verde e marciapiede;

**PRESO ATTO** del contenuto della proposta in esame, ai sensi delle N.T.O. del Piano degli Interventi, composta dalla seguente documentazione (depositata in data 17/10/2023 prot. n. 12391 e successiva integrazione del 25/01/2024 prot. n. 1127 e in data 11/03/2024 prot. n. 3095):

Documento amministrativo informatico, sottoscritto con firma digitale, ai sensi degli art. 20 e 23-ter del D.Lgs. n. 82/2005 in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del CAD

- All. sub A): Tav. 1 - Stato autorizzato;
- All. sub B): Tav. 2 - Planimetria verifica superfici urbanistiche;
- All. sub C): Tav. 3 - Stato autorizzato - Verifica dello stato legittimo e delle destinazioni d'uso;
- All. sub D): Tav. 4 - Verifica dotazione standard stato di progetto;
- All. sub E): Documentazione fotografica;
- All. sub F): Dichiarazione di conformità urbanistica e catastale;
- All. sub G): Dichiarazione non necessità della valutazione di incidenza;
- All. sub H): Relazione tecnica;
- All. sub I): Asseverazione di compatibilità idraulica;
- All. sub L): Attestazione studio di microzonazione sismica di 3<sup>^</sup> livello;
- All. sub M): Schema di accordo pubblico-privato;

allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

**CONSIDERATO** che la dotazione standard, determinata sulle superfici in progetto, soddisfa i parametri minimi richiesti dall'art. 16 e 18 delle N.T.O. del P.I. vigente e della L.R. 50/2012, mediante il recupero delle aree esterne esistenti;

**RICHIAMATA** la Variante n. 5 al P.I. (delibera di C.C. n. 26/2023) che approva, tra l'altro, la scheda intervento n. 40 per l'immobile censito al Fg. 4 mappale n. 213, demandando alla stipula di un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i. per la variazione urbanistica in premessa descritta;

**ATTESO** che con delibera di Giunta Comunale n. 21 del 11/03/2024 ad oggetto “*ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO PROPOSTO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004 E S.M.I., IN ATTUZIONE ALLA SCHEDA INTERVENTO N. 40 APPROVATA CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 26 DEL 10/05/2023 (VAR. N. 5 AL PIANO DEGLI INTERVENTI) – DITTA BRICKSA S.A.S. - APPROVAZIONE PROPOSTA*”, l'Amministrazione Comunale ha valutato la proposta unilaterale di accordo in oggetto, determinando a suo insindacabile giudizio, che risulta meritevole di assunzione nella pianificazione, ritenendo congruo il contemperamento fra l'interesse pubblico e l'interesse privato conseguente all'accoglimento della presente proposta di accordo pubblico privato, per le seguenti motivazioni:

- riutilizzo e rifunzionalizzazione di immobili produttivi in zona impropria:
  - l'immobile in oggetto è stato realizzato nel periodo 1973/1982, con destinazione d'uso artigianale-commerciale per esposizione e sala mostra, in seguito ampliato nella parte residenziale, e negli anni successivi parzialmente oggetto di condono edilizio L. 47/85 e di altri interventi di adeguamento;
  - seppur ubicato in zona impropria, i titoli edilizi in atti descrivono una consistenza immobiliare che, come attestata ai sensi dell'art. 9-bis del DPR 380/2001 e s.m.i dal progettista, presenta destinazione d'uso commerciale e residenziale;
  - gli strumenti urbanistici pre-vigenti non hanno mai apportato una variazione urbanistica dell'ambito in oggetto, ovvero non risulta essere mai stata riclassificata l'area da zona agricola a zona produttiva;
  - solamente con la recente "Variante n. 5 al P.I." si ammette, tramite accordo pubblico-privato, detta trasformazione, con le condizioni/prescrizioni di cui alla scheda n. 40;
- l'incremento degli spazi commerciali ed espositivi lungo una via a vocazione commerciale, in coerenza al P.I. ed alla L.R. n. 50/2012:
  - la proposta di accordo pubblico-privato in esame è intesa al riutilizzo e rifunzionalizzazione di un immobile esistente a destinazione d'uso commerciale. Il progetto è finalizzato al riutilizzo dell'immobile, confermando i parametri edilizi esistenti, senza possibili futuri ampliamenti, e pertanto non determina ulteriore consumo di suolo o modifica sostanziale delle aree scoperte esistenti, ammettendosi la realizzazione delle sole opere di sistemazione esterne per il reperimento degli standard ad uso privato;
- la cessione di un'area di mq 220,54 con la finalità di porre in sicurezza l'area di sosta del servizio di trasporto pubblico esistente;
  - l'area di mq 220,54, come individuata negli elaborati progettuali, è già dotata delle opere di urbanizzazione (marciapiede, verde, pensilina sosta autobus). L'acquisizione gratuita al patrimonio comunale consentirà a questa Amministrazione di realizzare in piena autonomia futuri interventi di sistemazione o manutenzione delle opere esistenti, senza dover avviare particolari procedimenti amministrativi legati all'acquisizione delle aree stesse;
- il versamento del “contributo straordinario ” ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. D-ter), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., pari ad € 27.000,00:
  - il corrispettivo attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, per gli interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Detto importo è stato determinato su perizia di stima asseverata a firma di professionista abilitato e corrisponde all'aumento di valore venale dell'immobile in conseguenza alla variante urbanistica proposta, al netto del valore delle aree da cedere (mq 220,54). Questo valore

economico si ritiene congruo in relazione a tutti gli aspetti sopra descritti, tenendo conto della vetustà dell'immobile e degli atti che ne hanno legittimato la presenza, oltre alla destinazione d'uso e utilizzazione dello stesso che si è perpetuata nel tempo. Si dà atto inoltre che non sono richiesti incrementi dei parametri urbanistici che derivano dal cambio d'uso da artigianale/residenziale a commerciale delle superfici o volumi esistenti come indicato in progetto, rilevando inoltre che la dotazione standard di uso pubblico già esistente (da sottoporre poi a vincolo di destinazione d'uso) soddisfa il reperimento minimo previsto dalle NTO e dalla L.R. 50/2012 per le destinazioni d'uso di progetto e/o l'insediamento di una media struttura di vendita. Detto contributo include anche le spese sostenute da questa Amministrazione per la redazione della variante;

**DATO ATTO** altresì che la proposta in esame:

- non comporta incremento dei parametri urbanistici derivanti dal cambio di destinazione d'uso da residenziale/artigianale a commerciale;
- non comporta incremento della superficie coperta o del volume esistente;
- comporta l'adeguamento della dotazione standard ad uso pubblico (determinata sullo stato di progetto) ai sensi delle N.T.O. vigenti e della L.R. 50/2012 per le medie strutture di vendita;

**VISTA** la relazione dell'Area Urbanistica del 22/03/2024 che riassume i contenuti della proposta;

**ATTESO** che, in ordine alle verifiche ed adempimenti normativi in materia antisismica:

- il Comune di Mussolente, nel 2017, ha presentato lo studio di Microzonazione Sismica di 1° livello, realizzato, per l'intero territorio, nell'ambito dei cofinanziamenti del Dipartimento di Protezione Civile nazionale in base all'OPCM 293/2015 per annualità 2014, e valutato dalla competente struttura regionale con parere n. 300435 del 21/07/2017;
- in sede di approvazione della recente Variante n. 5 a P.I. (approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 10/05/2023) il Genio Civile di Vicenza, preso atto della nota relativa al parere di competenza della Direzione Difesa del Suolo e della Costa prot. n. 179695 del 03/04/2023, ha espresso il proprio PARERE FAVOREVOLE DI COMPATIBILITA' SISMICA (D.G.R. 1572/2013 – D.G.R. 899/2019 – DGR 1381/2021 – Art. 89 DPR 380/01) sullo STUDIO DI MICROZONAZIONE SISMICA DI TERZO LIVELLO CON ESCLUSIONE ZONA FPAC, acquisito al protocollo comunale n. 4221 del 07/04/2023, disponendo in particolare che *“Per l'instabilità legata alla presenza di una faglia potenzialmente attiva e capace (FPAC), si rimarca che non è sufficiente un approfondimento puntuale di III livello, come definito nella proposta normativa (“per ogni variante urbanistica che comporti un incremento dei carichi urbanistici-insediativi, all'interno del “buffer” di 400 metri a cavallo della FPAC”), ma è necessario procedere alla realizzazione di uno studio esteso a tutto il territorio interessato dalla problematica per determinare l'eventuale attività delle faglie negli ultimi 40.000 anni e le relative aree di attenzione o di rispetto, se necessarie. In attesa dei risultati di tali approfondimenti, che sembrano comunque essere già stati avviati dal comune, le previsioni in tali ambiti devono ritenersi sospese. La norma pertanto dovrà essere modificata e recepita nelle NTO elaborate dagli uffici comunali. Infatti si evidenzia che, nell'attuale versione, la proposta di variante normativa non recepisce quanto proposto al momento dal professionista”*;
- la proposta di accordo pubblico-privato, già approvata dalla Giunta Comunale con delibera n. 21/2024, in argomento, non ricade all'interno del buffer di 400 metri a cavallo della FPAC;

**VISTA** la documentazione prodotta a corredo della proposta in oggetto;

**DATO ATTO** inoltre che l'accordo pubblico-privato tra questo Comune e la società BRICKSA di Rebellato Riccardo e C. S.A.S. verrà/è stato sottoscritto prima della presente seduta di Consiglio Comunale, a rogito Segretario Comunale, previo versamento del “contributo straordinario” ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. D-ter), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., come sopra descritto;

**VISTO:**

- lo Statuto comunale;
- la Legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- il D.P.R. n. 380/2001;
- la L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
- la L.R. 14/2017 “Contenimento del consumo di suolo e rigenerazione urbana”;
- gli atti di indirizzo adottati dalla Giunta Regionale ai sensi dell'art. 50, comma 1, della LR n.11/2004;

- la L.R. 14/2019 “Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”;
- Il Decreto Legislativo n. 267/2000, attribuisce al Consiglio la competenza in materia di piani territoriali ed urbanistici; in particolare, del citato decreto, l’art.78, commi 2 e 4, che così testualmente recitano:  
 “2. Gli amministratori di cui all'articolo 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado.”;  
 “4. Nel caso di piani urbanistici, ove la correlazione immediata e diretta di cui al comma 2 sia stata accertata con sentenza passata in giudicato, le parti di strumento urbanistico che costituivano oggetto della correlazione sono annullate e sostituite mediante nuova variante urbanistica parziale. Nelle more dell'accertamento di tale stato di correlazione immediata e diretta tra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini è sospesa la validità delle relative disposizioni del piano urbanistico.”;
- la Legge 6 novembre 2012, n. 190;
- il Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33;
- la Delibera n. 800 del 1°dicembre 2021 di A.N.A.C. ad oggetto "Obblighi di pubblicazione di cui all'art. 39 “Trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio”, co. 2, D.Lgs. 33/2013. Indicazioni di carattere generale sulla pubblicazione dei procedimenti di presentazione e approvazione delle proposte di trasformazione urbanistica d'iniziativa privata o pubblica in variante allo strumento urbanistico generale;

**VISTI** i pareri favorevoli resi dai Responsabili dell'Area Urbanistica e dell'Area Finanziaria in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente atto ai sensi degli artt. 49 e 147bis del D.Lgs. 267/2000;

## **PROPONE**

- 1.** di **DARE ATTO** che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2.** di **RECEPIRE** l'accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. n. 11/2004 fra il Comune di Mussolente e la società BRICKSA di Rebellato Riccardo e C. S.A.S. (istanza del 17/10/2023 prot. n. 12391 e successiva integrazione del 25/01/2024 prot. n. 1127 e in data 11/03/2024 prot. n. 3095), composto dai seguenti elaborati:
  - All. sub A): Tav. 1 - Stato autorizzato;
  - All. sub B): Tav. 2 - Planimetria verifica superfici urbanistiche;
  - All. sub C): Tav. 3 - Stato autorizzato - Verifica dello stato legittimo e delle destinazioni d'uso;
  - All. sub D): Tav. 4 - Verifica dotazione standard stato di progetto;
  - All. sub E): Documentazione fotografica;
  - All. sub F): Dichiarazione di conformità urbanistica e catastale;
  - All. sub G): Dichiarazione non necessità della valutazione di incidenza;
  - All. sub H): Relazione tecnica;
  - All. sub I): Asseverazione di compatibilità idraulica;
  - All. sub L): Attestazione studio di microzonazione sismica di 3<sup>^</sup> livello;
  - All. sub M): Schema di accordo pubblico-privato;
 allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
- 3.** di **DARE ATTO** che la presente proposta riveste carattere di interesse pubblico, come ampiamente descritto nelle premesse;
- 4.** di **ADOTTARE** ai sensi dell'art. 18, comma 8, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., la variante parziale n. 8 al Piano degli Interventi vigente, come descritta in premessa, che in sintesi consiste in:
  - 1.** la riclassificazione urbanistica di parte della particella 213 (mq 4172 su mq 7930 totali) da zona agricola “E” a zona commerciale-direzionale-residenziale “D3”, corrispondente all'area di pertinenza dell'immobile esistente sulla medesima particella. In particolare la variazione, specificatamente normata con l'inserimento del nuovo comma 6 all'art. 37 delle NTO vigenti per la definizione dei parametri edilizi per la nuova zona D3:
    - Superficie fondiaria = 4172 mq

- Superficie coperta = 1095,56 mq (invariata)
  - Volume complessivo mc 6280,98 (invariato)
  - Altezza massima edificio (H) = 6,22 m (invariata)
  - Distanza minima tra fabbricati (invariata)
  - Distanza dai confini (invariata)
  - Distanza dalle strade (invariata)
  - Destinazione d'uso ammesse: commerciale e residenziale;
  - Tipologia delle attività che possono essere avviate: come indicato all'art. 25 comma 3 delle N.T.O., tra cui anche le medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore ai 1000 mq;
2. l'insediamento di una meda struttura di vendita con superficie non superiore ai 1000 mq;
  3. il parziale cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale dell'unità abitativa esistente;
  4. il parziale cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale dell'unità artigianale esistente;
  5. la cessione di un'area della superficie di mq 220,54 (porzione della particella 213 che fronteggia la S.P. 248 Schiavonesca-Marosticana – Via Vittoria), già adibita a verde e marciapiede;

in recepimento dell'accordo pubblico privato con la società BRICKSA di Rebellato Riccardo e C. S.A.S.;

5. di **DARE ATTO** che entro otto giorni dall'adozione, la variante verrà depositata, a disposizione del pubblico, per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
6. di **DARE ATTO** che il presente provvedimento, unitamente agli elaborati costituenti la variante urbanistica, saranno pubblicati nel sito web del Comune nella sezione "Amministrazione Trasparente" ai sensi dell'art. 39, comma 1, lettera a) del D.Lgs. 33/2013, oltre che dell'avvenuto deposito verrà data notizia mediante avviso pubblicato nell'Albo pretorio del Comune e su specifica pagina web del sito internet istituzionale;
7. di **STABILIRE** che sarà cura del Responsabile Area Urbanistica assumere gli atti conseguenti al presente provvedimento, nonché informare il soggetto proponente delle risultanze del presente provvedimento per il proseguo dell'iter;
8. di **INCARICARE** il Responsabile Area Urbanistica di procedere con la determinazione delle previsioni del contenuto discrezionale del Piano degli Interventi, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti di terzi, tenuto conto che lo stesso costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è recepito con il presente provvedimento di adozione formando la relativa variante al P.I., ed è quindi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato;
9. di **PRECISARE** che la variante in oggetto verrà coordinata con la variante n. 7 al P.I., adottata da questo Consiglio Comunale in data odierna in merito all'aggiornamento cartografico e normativo degli elaborati di piano;
10. di **DARE ATTO** che dalla data di adozione della presente Variante puntuale si applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902 "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori" e successive modificazioni;
11. di **DICHIARARE** il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs n. 267/2000 e s.m.i..

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la su estesa proposta di deliberazione;

Visto il D. Lgs. 267/2000;

Visto lo Statuto Comunale;

Accertata la propria competenza;

Acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile resi dai responsabili dei servizi interessati, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, così come modificato dall'art. 3, comma 1, lett. b) del D.L. 10 ottobre 2012, n. 174;

Uditi gli interventi di seguito riportati:

### **Montagner Cristiano - Sindaco**

*Ho visto che l'emendamento fatto dall'Assessore Michele Ferronato con protocollo numero 4218 in data odierna e lascio a lui la parola per la spiegazione di questo emendamento.*

### **Ferronato Michele – Assessore e Consigliere**

*Abbiamo adottato la variante numero 7 e attualmente andiamo a una variante numero 8 perché sono arrivate contemporaneamente queste due richieste, la richiesta di un accordo pubblico-privato hanno viaggiato in maniera separata, ma casualmente sono arrivate sullo stesso identico Consiglio Comunale.*

*E quindi non è stata inserita all'interno della variante 7, ma fa a tutti gli effetti la variante 8.*

*Prima di discutere e comunque di spiegare la situazione ho presentato questo emendamento che è stato protocollato:*

*“si propone ai sensi dell'articolo 23 comma 4, 5 e 6 del regolamento per il funzionamento del consiglio comunale il seguente emendamento alla proposta di deliberazione del consiglio comunale in oggetto, dato che in data 28/3/2024 con repertorio numero 1242 a rogito del segretario comunale è stato sottoscritto l'accordo pubblico-privato ex articolo 6 legge regionale 11/2004, già approvato con delibera di Giunta Comunale numero 21 dell'11.3.24, opportunamente adeguato/aggiornato in relazione al frazionamento del mappale 213 che ha generato la particella oggetto di cessione mappale 1230 di metri quadrati 220.*

*I dati metrici di progetto indicati in premessa della proposta di delibera in oggetto siano adeguati agli atti sopraccitati, in particolare la superficie del mappale 213 di cui si chiede la riclassificazione da zona E a zona D3/5 in luogo di 4.172 metri quadrati, risulta di metri quadrati 3.952, restano immutati gli altri parametri di progetto.*

*La scheda urbanistica di sintesi redatta dall'area urbanistica, viene quindi aggiornata con indicazione della superficie di metri quadrati 3.952 in luogo di metri quadrati 4.172. Sotto il profilo urbanistico ed in relazione alla variante numero 7 al Pi di cui al punto precedente in ordine del giorno di questa seduta di consiglio comunale viene inoltre prevista la riclassificazione di una porzione del mappale 213 da zona E a zona verde privato data l'attuale sistemazione a verde dell'area di pertinenza dell'immobile”.*

### **Montagner Cristiano - Sindaco**

*Ecco sotto abbiamo anche c'è la firma dell'assessore e abbiamo anche il visto da parte del Responsabile dell'Area urbanistica “visto l'emendamento sopra esteso presentato dall'Assessore Michele Ferronato alla proposta di deliberazione consiglio comunale numero 4/2024 in oggetto,*

*visto l'articolo 49 del Testo unico enti locali esprime parere favorevole di regolarità tecnica sulla proposta di emendamento” e la data, è la data del 3 aprile 2024 e come ho detto prima il protocollo è 4218. Dobbiamo votare l'emendamento che quindi diventa parte integrante di questa proposta n. 4.*

Il Consiglio Comunale, visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio interessato, con votazione UNANIME favorevole, espressa per alzata di mano dai n. 10 Consiglieri presenti e votanti **APPROVA l'emendamento nel testo allegato sub N)** alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

### **Montagner Cristiano - Sindaco**

*Con l'inserimento dell'emendamento lascio la parola all'Assessore Ferronato Michele, per la spiegazione del punto accordo pubblico-privato con la ditta Bricksa, facendo un breve inciso rispetto al punto precedente che Mussolente è diventata attrattiva per società anche extracomunali che intendono investire. Questo è uno dei casi che abbiamo.*

### **Ferronato Michele – Assessore e Consigliere**

*Allora qui andiamo indietro nel tempo e andiamo direttamente alla variante n.5. Nella variante numero 5, il punto 40 prevedeva proprio la richiesta da parte del proprietario di quest'area della classificazione di un edificio produttivo che si trovava però in area agricola.*

*All'epoca era stato adottato e poi approvato la modifica e nell'approvazione della modifica però la prescrizione era che ci doveva essere un accordo pubblico-privato un po' come abbiamo visto prima per un punto relativo all'area qui dietro al municipio. Quindi questo accordo pubblico-privato prevede, appunto, che pur mantenendo la stessa identica consistenza attuale dell'edificio quindi rimangono invariate le altezze, le distanze e qualsiasi situazione, l'edificio venga riposizionato in area di tipo commerciale-direzionale, sulla base di questo l'accordo prevede la cessione di una parte dell'area che oltretutto attualmente è già a marciapiede pubblico e a verde privato.*

*L'utilizzo e quindi anche ai fini della produttività e quindi non il consumo del suolo si riutilizza per una nuova attività un edificio già esistente, su questo poi è stato previsto un contributo straordinario da parte dell'azienda di 27mila euro al Comune. All'interno poi dell'accordo c'è stato il recepimento degli standard urbanistici e verrà definito l'uso pubblico di quelli che sono sia i parcheggi di una parte dell'area a verde.*

*Siccome era già stato discusso all'epoca col punto numero 5 penso che sia più che sufficiente come spiegazione.*

Alle ore 20,56 esce il Consigliere Ferraro Franco: sono presenti n. 9 Consiglieri Comunali.

### **Montagner Cristiano - Sindaco**

*Ci sono interventi?*

### **Nanti Silvia – Consigliere**

*Chiedo una specifica all'Assessore Ferronato. Quindi il vecchio proprietario aveva presentato un'istanza per la modifica da una parte della destinazione d'area da agricola, in subordine il fabbricato in oggetto, cioè si parlava prima di area e poi solo di fabbricato in subordine cioè sempre perché c'era questa incongruenza dell'area classificata agricola e del fabbricato, era in parte stata accolta perché c'era solo stata credo l'accoglimento del fabbricato e non dell'area.*

*Chiedo è stata fatta quindi una valutazione dal punto di vista anche di interesse pubblico quindi credo che attuando o sottoscrivendo perché è già stato fatto questo accordo, sia stato fatto sulla base anche di una valutazione dell'interesse che ha il Comune, perché avrebbe un introito credo anche di oneri e ci sia stata anche la cessione dall'area.*



*Quindi l'accordo è stato sottoscritto proprio perché facendo questo tipo di valutazione anche diciamo ovviamente dell'amministrazione, è a vantaggio sostanzialmente anche delle casse dell'interesse del comune.*

Alle ore 20,59 rientra il Consigliere Ferraro Franco: sono presenti n. 10 Consiglieri Comunali.

**Ferronato Michele – Assessore e Consigliere**

*Sì, parto dall'inizio dalla prima domanda, la richiesta che aveva fatto inizialmente con la variante numero parliamo della precedente variante quindi n. 5 addirittura c'era in primis la trasformazione dell'area in forma commerciale-direzionale e quindi per rendere propria l'area dove insisteva un fabbricato che era autorizzato, ma autorizzato in area impropria.*

*Nei vecchi passaggi tra PRG, PI, PAT e via dicendo si erano perso alcuni passaggi e non era mai stata dichiarata quell'edificio come edificio produttivo in area impropria e quindi definendo se doveva essere conservato, spostato o demolito, rimaneva un po' in standby. In questa maniera si è andata a regolarizzare.*

*La seconda richiesta che faceva in subordine invece era quello di classificare l'edificio produttivo in area impropria come già previsto. Non aveva nessun senso però andare a fare ulteriormente questa situazione perché cos'è un edificio produttivo in area impropria? Vuol dire che ogni volta che dovete fare una modifica essendo in area agricola sarebbe dovuto passare attraverso la approvazione del Consiglio Comunale per la modifica della scheda cioè una cosa assolutamente quell'area appunto viene riutilizzata e quindi riqualificata a tutti gli effetti permanendo quella che è la grande quantità di area verde che permane attorno a quell'edificio, che quindi non potrà in ogni caso seppur definito come cambiamento di zona aumentare di volume o di superficie e permarrà sempre, però qualsiasi trasformazione volessero fare, non l'aumento dei volumi, qualsiasi trasformazione la possono fare senza dover passare per il consiglio comunale, è la regolarizzazione di qualcosa che negli anni era rimasto lì non ben definito.*

*Per quanto riguarda poi le altre richieste logicamente il vantaggio pubblico è quello di rimanere quell'area con quella qualità ambientale che ha attualmente, perché possiamo dire se tutti gli edifici produttivi avessero quella qualità ambientale andremo benissimo e poi l'acquisizione appunto di una parte di superficie, c'è da tenere anche in considerazione il fatto poi di quelli che saranno gli standard pubblici e quindi la possibilità di poter utilizzare i parcheggi in dotazione anche per uso pubblico per eventuali manifestazioni, teniamo presente che nelle vicinanze c'è il capitello di Sant'Antonio dove viene ogni anno fatto la festa del quartiere Vallessina che normalmente si utilizza l'area di parcheggio lungo un campo, in questo caso si potrà utilizzare anche quell'area.*

**Nanti Silvia – Consigliere**

*È previsto anche l'area fermata bus?*

**Ferronato Michele – Assessore e Consigliere**

*L'area fermata bus è quell'area che in effetti è su quella zona sul marciapiede, sulla sistemazione del marciapiede che alla fin fine era in proprietà privata, a questo punto la acquisiamo e quindi sarà in proprietà pubblica e avremo tutta la possibilità di adeguare quell'area.*

**Montagner Cristiano - Sindaco**

*E non ultimo le casse del comune incassano circa 27mila euro. Se non ci sono altri interventi mettiamo in votazione il punto numero 4.*

Terminati gli interventi il Sindaco pone in votazione la proposta di deliberazione.

CON votazione UNANIME favorevole, espressa per alzata di mano dai n. 10 Consiglieri presenti e

votanti;

## D E L I B E R A

**12.** di **DARE ATTO** che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

**13.** di **RECEPIRE** l'accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. n. 11/2004 fra il Comune di Mussolente e la società BRICKSA di Rebellato Riccardo e C. S.A.S. (istanza del 17/10/2023 prot. n. 12391 e successiva integrazione del 25/01/2024 prot. n. 1127 e in data 11/03/2024 prot. n. 3095), composto dai seguenti elaborati e **come integrato nel testo dell'emendamento sopra approvato All. N)**:

- All. sub A): Tav. 1 - Stato autorizzato;
  - All. sub B): Tav. 2 - Planimetria verifica superfici urbanistiche;
  - All. sub C): Tav. 3 - Stato autorizzato - Verifica dello stato legittimo e delle destinazioni d'uso;
  - All. sub D): Tav. 4 - Verifica dotazione standard stato di progetto;
  - All. sub E): Documentazione fotografica;
  - All. sub F): Dichiarazione di conformità urbanistica e catastale;
  - All. sub G): Dichiarazione non necessità della valutazione di incidenza;
  - All. sub H): Relazione tecnica;
  - All. sub I): Asseverazione di compatibilità idraulica;
  - All. sub L): Attestazione studio di microzonazione sismica di 3<sup>^</sup> livello;
  - All. sub M): Schema di accordo pubblico-privato;
- allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

**14.** di **DARE ATTO** che la presente proposta riveste carattere di interesse pubblico, come ampiamente descritto nelle premesse;

**15.** di **ADOTTARE** ai sensi dell'art. 18, comma 8, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., la variante parziale n. 8 al Piano degli Interventi vigente, come descritta in premessa, che in sintesi consiste in:

- 1.** la riclassificazione urbanistica di parte della particella 213 (mq 4172 su mq 7930 totali) da zona agricola "E" a zona commerciale-direzionale-residenziale "D3", corrispondente all'area di pertinenza dell'immobile esistente sulla medesima particella. In particolare la variazione, specificatamente normata con l'inserimento del **nuovo comma 6 all'art. 37 delle NTO** vigenti per la definizione dei parametri edilizi per la nuova zona D3:
  - Superficie fondiaria = 4172 mq
  - Superficie coperta = 1095,56 mq (invariata)
  - Volume complessivo mc 6280,98 (invariato)
  - Altezza massima edificio (H) = 6,22 m (invariata)
  - Distanza minima tra fabbricati (invariata)
  - Distanza dai confini (invariata)
  - Distanza dalle strade (invariata)
  - Destinazione d'uso ammesse: commerciale e residenziale;
  - Tipologia delle attività che possono essere avviate: come indicato all'art. 25 comma 3 delle N.T.O., tra cui anche le medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore ai 1000 mq;
- 2.** l'insediamento di una meda struttura di vendita con superficie non superiore ai 1000 mq;
- 3.** il parziale cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale dell'unità abitativa esistente;
- 4.** il parziale cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale dell'unità artigianale esistente;
- 5.** la cessione di un'area della superficie di mq 220,54 (porzione della particella 213 che fronteggia la S.P. 248 Schiavonesca-Marosticana – Via Vittoria), già adibita a verde e marciapiede;

in recepimento dell'accordo pubblico privato con la società BRICKSA di Rebellato Riccardo e C. S.A.S.;

**16.** di **DARE ATTO** che entro otto giorni dall'adozione, la variante verrà depositata, a disposizione del pubblico, per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;

17. di **DARE ATTO** che il presente provvedimento, unitamente agli elaborati costituenti la variante urbanistica, saranno pubblicati nel sito web del Comune nella sezione "Amministrazione Trasparente" ai sensi dell'art. 39, comma 1, lettera a) del D.Lgs. 33/2013, oltre che dell'avvenuto deposito verrà data notizia mediante avviso pubblicato nell'Albo pretorio del Comune e su specifica pagina web del sito internet istituzionale;
18. di **STABILIRE** che sarà cura del Responsabile Area Urbanistica assumere gli atti conseguenti al presente provvedimento, nonché informare il soggetto proponente delle risultanze del presente provvedimento per il proseguo dell'iter;
19. di **INCARICARE** il Responsabile Area Urbanistica di procedere con la determinazione delle previsioni del contenuto discrezionale del Piano degli Interventi, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti di terzi, tenuto conto che lo stesso costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è recepito con il presente provvedimento di adozione formando la relativa variante al P.I., ed è quindi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato;
20. di **PRECISARE** che la variante in oggetto verrà coordinata con la variante n. 7 al P.I., adottata da questo Consiglio Comunale in data odierna in merito all'aggiornamento cartografico e normativo degli elaborati di piano;
21. di **DARE ATTO** che dalla data di adozione della presente Variante puntuale si applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902 "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori" e successive modificazioni;

Quindi,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con separata UNANIME favorevole, espressa per alzata di mano dai n. 10 Consiglieri presenti e votanti;

### **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267, considerata l'urgenza di dare attuazione ai contenuti della medesima.

---

**OGGETTO: RECEPIMENTO DELL'ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R.V. N. 11/2004, SOCIETA' BRICKSA DI REBELLATO RICCARDO E C. SAS, E ADOZIONE VARIANTE PARZIALE N. 8 AL P.I. AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R.V. N. 11/2004**

---

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

**Il Sindaco**

**Cristiano Montagner**

Documento firmato digitalmente  
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

**Il Segretario Generale**

**Dott. Angelo Medici**

Documento firmato digitalmente  
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)