

IL PRESIDENTE  
(f.to MARANGON RENZO)

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(f.to Dott. DE VITA MARIO)



COMUNE DI CAMISANO VICENTINO

Cod. Fisc. 80007050240

PROVINCIA DI VICENZA

C.A.P. 36043

## Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Camisano Vicentino, per 15 giorni consecutivi da oggi .

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(f.to Dott. DE VITA MARIO)

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Si certifica che la presente deliberazione, pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Camisano Vicentino dal al registro pubblicazione atti, non ha riportato nei dieci giorni successivi all'eseguita pubblicazione alcuna denuncia di vizi di legittimità ed E' DIVENUTA ESECUTIVA il ai sensi dell'art.134 comma 3° del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

IL SEGRETARIO GENERALE  
(f.to Dott. DE VITA MARIO)

<b>N. 41 di Reg.</b>	<b>O G G E T T O:</b>
<b>data 06-07-2020</b>	<b>Approvazione accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e adozione variante al Piano degli Interventi area ex Consorzio</b>

L'anno duemilaventi, il giorno sei del mese di luglio alle ore 19:30, nella consueta sala delle adunanze.

Convocato dal Sindaco con inviti diramati in data utile, si è oggi riunito in sessione Ordinaria, seduta Pubblica, convocazione Prima, il Consiglio Comunale sotto la presidenza del Sindaco MARANGON RENZO e l'assistenza del Segretario Generale, dott. DE VITA MARIO.

Fatto l'appello, risultano presenti:

MARANGON RENZO	Presente	PIERANTONI ABRAMO	Presente
FINCO ORIETTA	Presente	BORGO STEFANO	Presente
ZANARELLA MARISA	Presente	POLATO SILVIA	Presente
DORIO ALEX	Presente	BARICHELLA STEFANIA	Presente
MARTINELLO STEFANO	Presente	TIBERIO GIANLUCA	Presente
BEVILACQUA CARLO	Presente	MAISTRELLO LUCA	Presente
DE ANTONI CHIARA	Presente (*)	COSTA ELENA	Presente (*)
MAIO GIUSEPPE	Presente (*)	PREZALIS ELEUTHERIOS	Presente (*)
BAZZEGA MASSIMO	Presente (*)		

Presenti n. 17 12 (\*\*)

Assenti n. 0 5 (\*\*\*)

(\*) Sostituisci "Presente" con "Assente"

(\*\*) Sostituisci "17" con "12"

(\*\*\*) Sostituisci "0" con "5"

Il Segretario Comunale - Dott. Mario de Vita - Rettifiche apportate il 14/07/2020

Risultano altresì presenti i sotto nominati componenti della Giunta, membri esterni al Consiglio Comunale:

MAISTRELLO GINO e PICCOLO CARLA

Essendo quindi legale l'adunanza, il Presidente invita il Consiglio a discutere sull'oggetto sopra indicato, dopo aver nominato all'Ufficio di Scrutatori i signori:



COMUNE DI CAMISANO VICENTINO

Pubblicato all'Albo Comunale il

Ritirato il \_\_\_\_\_

**PARERI - ART. 49 D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267**



## PREMESSO E CONSIDERATO QUANTO SEGUE.

Con deliberazione consiliare n. 35 del 9 aprile 1999, il Comune di Camisano Vicentino approvava, in attuazione dello strumento urbanistico generale allora vigente, il Piano Particolareggiato denominato "ex Consorzio" per il recupero funzionale (che avrebbe dovuto essere effettuato a cura di ATER Vicenza) di un'estesa area nel centro cittadino.

Al predetto Piano Particolareggiato veniva apportata una variante, con deliberazione del Consiglio comunale n. 44 del 24 settembre 2003, che ne mutava l'impostazione progettuale di fondo, inserendo nel perimetro di intervento anche l'area di proprietà della Società Unicredit Real Estate s.p.a.

Fu avviata, quindi, una serie di trattative finalizzate alla definizione concordata delle modalità di partecipazione della Società all'attuazione del Piano Particolareggiato, a conclusione delle quali, il Comune e la Società procedettero alla sottoscrizione della "Convenzione urbanistica preliminare di permuta di beni immobili per la attuazione del piano particolareggiato denominato dell'ex Consorzio Agrario.", con atto a rogito del Segretario Comunale, rep. n. 711 del 2 dicembre 2003

In forza di detto atto, le parti assumevano reciprocamente i seguenti impegni.

Il Comune si obbligava a:

- a) costruire al grezzo, a mezzo dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Vicenza - A.T.E.R. - , e quindi a trasferire ad Unicredit, i locali da ricavare in uno dei nuovi edifici previsti dal Piano Particolareggiato, destinati ad accogliere la nuova sede dell'agenzia bancaria ed aventi una superficie complessiva di mq. 640, di cui 290 al piano terra, mq. 250 al primo piano e mq. 100 al piano interrato;
- b) versare, a conguaglio, alla predetta società, la somma di €. 180.760,00, al momento della consegna dei suddetti locali, di cui in atto si prevedeva l'anticipata "immissione in possesso" non appena conclusi i lavori da parte di ATER e "anche in pendenza della stipula del relativo contratto definitivo di permuta";
- c) destinare ad uso esclusivo della società venti posti macchina (sull'area esterna);
- d) esonerare Unicredit dalla partecipazione alle spese per realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal richiamato Piano Particolareggiato, nonché ad ogni spesa di progettazione e direzione lavori;
- e) completare entro 120 giorni dal trasferimento, nei locali di cui alla lettera a), della filiale di UniCredit Banca S.P.A. la realizzazione della porzione di piazza antistante il nuovo fabbricato.

In cambio, Unicredit assumeva nei confronti del Comune gli obblighi che di seguito si ritrascrivono:

**art.1) La UniCredit Real Estate S.p.A. al fine di partecipare alla attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo all'area ex Consorzio Agrario, [...], in**

*qualità di proprietaria di beni immobili rientranti nell'ambito d'intervento, conviene e s'impegna a cedere in permuta al Comune di Camisano Vicentino, che accetta, i seguenti beni immobili, in tal modo descritti: Comune di Camisano Vicentino, Nuovo Catasto Edilizio Urbano, **Foglio 13:***

- ❖ **mappale n. 283, sub. 6, Cat. D/5, RC € 16.320,04** *Fabbricato insistente su area urbana di are 13,91;*
- ❖ **mappale n. 372, sub 2, area di risulta di are 0,72** *derivante dalla demolizione dell'U.I. di cui al mappale n. 372 sub 2.*

*Il possesso dei beni immobili viene trasferito da oggi eccezion fatta per l'immobile costituito dal fabbricato, attuale sede dell'agenzia di UniCredit Banca S.p.A. in Camisano Vicentino. Il possesso da parte del Comune del terreno su cui insiste tale fabbricato avverrà dopo la demolizione dell'edificio, nei tempi indicati nel successivo art. 3.*

Realizzato il fabbricato in cui avrebbe dovuto trasferirsi Unicredit s.p.a. (frattanto subentrata ad Unicredit Real Estate s.p.a. nei diritti e negli obblighi dalla stessa contratti) e completato il primo stralcio della nuova piazza, sono insorti tra le parti contrasti in ordine all'esecuzione della richiamata convenzione urbanistica rep. n. 711 del 2 dicembre 2003, dovuti essenzialmente al venir meno, nell'estate del 2011, della disponibilità di ATER di Vicenza a realizzare i fabbricati e le opere di urbanizzazione non ancora completati.

Falliti i tentativi di adattare i contenuti dell'iniziale convenzione alla mutata situazione, il Comune, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 6 novembre 2012, decideva di insistere per l'ulteriore esecuzione della convenzione rep. N. 711 del 2 dicembre 2003, da parte della Società, al fine di assicurare:

- a) che la filiale di Unicredit Banca Spa di Camisano Vicentino si trasferisse nei nuovi locali previsti dalla stessa convenzione, già disponibili e di proprietà del Comune;
- b) l'esecuzione di tutti gli altri impegni previsti dall'accordo, ivi compreso il trasferimento al Comune di tutta l'area, con il sovrastante fabbricato, di proprietà Unicredit Real Estate s.p.a., ricadente nell'ambito del Piano particolareggiato ex Consorzio agrario.

Contro la richiamata deliberazione insorgeva la Società, proponendo ricorso al TAR Veneto n. 1298/2013 RG, con richiesta di:

- a) declaratoria dell'inadempimento del Comune di Camisano Vicentino agli obblighi di attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Area dell'ex Consorzio agrario";
- b) risoluzione della Convenzione urbanistica preliminare in data 2 dicembre 2003 per l'attuazione del suddetto Piano particolareggiato;

- c) annullamento delle deliberazioni consiliari menzionate nel ricorso, tra le quali la richiamata deliberazione n. 59/2012 e la successiva n. 28/2013;
- d) annullamento della suddetta convenzione urbanistica n. 711 del 2 dicembre 2003;
- e) condanna del comune di Camisano Vicentino a restituire alla ricorrente il possesso dell'area di proprietà di quest'ultima, trasferito al Comune in esecuzione della stessa convenzione urbanistica del 2 dicembre 2003 e al risarcimento dei danni subiti e subendi.

Il Comune, con il patrocinio dell'avv. Alessandro Calegari, si costituiva in giudizio chiedendo il rigetto del ricorso e proponendo azione riconvenzionale per:

- a) la declaratoria dell'inadempimento di Unicredit s.p.a. alle obbligazioni su di essa incombenti in forza della richiamata convenzione urbanistica;
- b) la condanna di Unicredit s.p.a a lasciare liberi i locali attualmente occupati e a prendere possesso dei nuovi immobili previsti in convenzione e ubicati al piano terra, al primo piano e al seminterrato dell'edificio costruito dall'ATER di Vicenza;
- c) l'adozione di idoneo titolo costitutivo che, ai sensi dell'art. 2932 c.c., disponga i trasferimenti immobiliari a cui le parti si sono reciprocamente obbligate in forza della citata convenzione, ordinando al competente Conservatore dei Registri Immobiliari la trascrizione dei relativi acquisti.

Dopo la costituzione in giudizio del Comune, il ricorso come sopra proposto da Unicredit non ha registrato ulteriori sviluppi e non è infondato ritenere che i tempi per la definizione della controversia per la via giurisdizionale siano ancora lunghi.

La pendenza del ricorso determina una situazione di incertezza che condiziona non solo i programmi di Unicredit, ma ciò che è più grave, anche i programmi che l'Amministrazione, nell'interesse della comunità, intende attuare sull'area in questione.

Per rimuovere questa perdurante situazione di incertezza, evitando, in più, l'alea discendente dal procedimento giurisdizionale pendente innanzi al TAR, il Comune e la società, attraverso una lunga e complessa trattativa condotta dai legali delle parti, hanno condiviso la scelta di una ridefinizione complessiva, anche a fini transattivi, degli obblighi e dei diritti nascenti dalla convenzione urbanistica del 2 dicembre 2003, riformulati in modo che:

- 1) la Società mantenga la proprietà e la disponibilità del fabbricato attualmente utilizzato come sua filiale e di un'area ad esso pertinenziale, senza più l'onere di trasferirsi nel nuovo complesso realizzato al grezzo, rinunciando, peraltro, a qualsiasi conguaglio o somma a carico del Comune, ferma restando l'esenzione dalla sopportazione di qualsiasi spesa o onere di progettazione o di realizzazione delle opere di urbanizzazione sin qui realizzate;

- 2) il Comune sia legittimato a prendere possesso dei nuovi locali e acquisti gratuitamente le aree di proprietà della Società su cui già sono state realizzate le opere di urbanizzazione;
- 3) vengano esclusi dal perimetro sottoposto a Piano Attuativo gli immobili che rimarranno nella disponibilità della Società e venga per gli stessi stabilito un preciso regime urbanistico, che consenta l'utilizzazione anche a fini diversi dall'uso direzionale.

Questo diverso assetto degli obblighi nascenti dall'originaria convenzione urbanistica, richiede però l'introduzione, da parte del Comune, di una nuova disciplina urbanistica relativa alle aree e al fabbricato di proprietà della Società, così che lo sviluppo degli stessi possa prescindere dall'attuazione del Piano Particolareggiato dell'ex Consorzio o dall'adozione e dall'approvazione di altro strumento urbanistico attuativo.

A tal riguardo occorre considerare che il Comune è dotato di Piano Regolatore Comunale, il cui Piano di Assetto del Territorio (PAT) è stato approvato in Conferenza di servizi decisoria il 22 febbraio 2018, ratificata con Decreto del Presidente della Provincia n. 22 del 28 febbraio 2018, pubblicato sul BUR n. 25 ed efficace dal 24 marzo 2018.

Dalla data di approvazione del PAT, il PRG è divenuto Piano degli Interventi per le parti compatibili col PAT.

Per introdurre la surrichiamata nuova disciplina urbanistica relativa alle aree e al fabbricato della Società è necessario procedere ad una variante al PRG, ora Piano degli Interventi, che ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, recepisca un accordo di pianificazione con i contenuti concordati, anche a fini transattivi, con il Privato.

Lo strumento dell'accordo di cui all'art. 6 della legge regionale n. 11 del 2004 si confà al caso di specie, rivestendo la soluzione stragiudiziale della lite, nei termini e nelle modalità proposte dal privato e accolti dall'Amministrazione, un rilevante interesse pubblico per il Comune (così come sopra specificato) al quale si aggiunge la possibilità, non meno rilevante sotto il profilo del pubblico interesse, di destinare alla medicina di gruppo i nuovi locali nei quali avrebbe dovuto trasferirsi Unicredit, che ora restano nella piena ed indiscussa proprietà e disponibilità del Comune.

L'accordo di pianificazione così definito accede, secondo il disposto del richiamato art. 6 della L.R. 11/2004, e diverrà parte integrante dello strumento di pianificazione, attraverso il seguente percorso procedurale:

- a) approvazione dello schema di accordo di pianificazione in sede di adozione della variante;
- b) sottoscrizione dell'accordo, dopo l'adozione della variante, nel testo approvato dal Consiglio Comunale come schema, subordinandone l'efficacia

all'integrale conferma delle sue previsioni in sede di approvazione della variante da parte del Consiglio Comunale;

- c) approvazione della variante urbanistica da parte del Consiglio Comunale e recepimento dell'accordo così sottoscritto, con la conferma di tutte le sue previsioni, come parte integrante dello strumento di pianificazione.

Tutto quanto sopra sintetizzato, risulta meglio motivato e descritto nell'allegato schema di accordo di pianificazione, predisposto ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 per le finalità di rilevante interesse pubblico sopra richiamate e, attraverso ripetuti contatti tra il nostro legale e i legali della Banca, condiviso anche da Unicredit SpA.

Per recepire i contenuti dell'accordo nella pianificazione urbanistica del nostro Comune l'architetto Bruno Michelin, appositamente incaricato, ha predisposto la variante al Piano degli Interventi composta dall'allegata relazione e dalle tavole planimetriche e norme che vi sono inserite (**allegato 2**).

Tutto ciò premesso e considerato,

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il Comune di Camisano Vicentino è dotato di Piano di Assetto Territoriale (PAT) adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 73 del 19/12/2016, approvato dalla Conferenza di Servizi del 22/02/2018, ratificato con Decreto del Presidente della Provincia n. 22 del 28 febbraio 2018, pubblicato sul B.U.R. n. 25 del 09/03/2018, ed efficace dal 24/03/2018;

Dato atto che a seguito dell'approvazione e dell'efficacia del PAT sopra citato, il vigente Piano Regolatore Generale costituisce il primo P.I. - Piano degli Interventi - per le parti compatibili con il PAT stesso, ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis, della L.R. 11/2004;

Richiamata la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 in data 27/02/2019 con la quale sono stati approvati Indirizzi per aggiornamento dello strumento urbanistico generale e per consultazione finalizzata all'avvio della formazione del nuovo Piano degli Interventi;

Vista la variante al Piano degli Interventi predisposta per le finalità illustrate in premessa dall'arch. Bruno Michelin;

Visto lo schema di accordo di pianificazione che, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 diverrà parte integrante della suddetta variante attraverso il seguente percorso procedurale:

- a) approvazione dello schema di accordo di pianificazione in sede di adozione della variante;
- b) sottoscrizione dell'accordo, dopo l'adozione della variante, nel testo approvato dal Consiglio Comunale come schema, subordinandone l'efficacia all'integrale conferma delle sue previsioni in sede di approvazione della variante da parte del Consiglio Comunale;

- c) approvazione della variante urbanistica da parte del Consiglio Comunale e recepimento dell'accordo così sottoscritto, con la conferma di tutte le sue previsioni, come parte integrante dello strumento di pianificazione.

Udita la relazione del Sindaco e la successiva discussione;

Con voti favorevoli unanimi resi per alzata di mano

## DELIBERA

1. Di approvare lo schema di accordo di pianificazione, predisposto per le finalità di rilevante interesse pubblico illustrate in premessa, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, adottandolo unitamente agli elaborati di cui al successivo punto 2) e sottoponendolo alle medesime forme di pubblicità e partecipazione previste per gli stessi elaborati (**allegato 1**);
2. Di adottare conseguentemente ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 la variante al Piano degli Interventi predisposta, per le finalità, pure illustrate in premessa, dall'arch. Bruno Michelin e composta dall'allegata relazione e dalle tavole planimetriche e norme che vi sono inserite (**allegato 2**);
3. Di dare atto che l'accordo e la disciplina urbanistica ivi prevista diverranno parte integrante del Piano degli Interventi con il suo integrale recepimento, in sede di approvazione della variante urbanistica come sopra adottata, del testo sottoscritto dalle parti;
4. Di incaricare il responsabile dell'area tecnica di tutti gli adempimenti attuativi della presente deliberazione.