



COMUNE DI BELLUNO

DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 4 del 01/03/2017

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE AI SENSI DELL'ART. 14 - COMMA 1-BIS DEL D.P.R. 380/2001 - DITTA FILU'.

L'anno **2017**, addì **uno**, del mese di **marzo**, alle ore **15:30**, nella Residenza Comunale, convocata nei modi di Legge, si è riunito il Consiglio Comunale.

Riscontrato il numero legale dei partecipanti, l'avv. **RASERA BERNA FRANCESCO**, nella sua qualità di **PRESIDENTE**, dichiara aperta la discussione sull'oggetto iscritto all'ordine del giorno e chiama all'ufficio di scrutatori i signori: **Masut Francesco, Pingitore Francesco**.

Alla votazione della presente deliberazione, risultano presenti:

MASSARO JACOPO	Presente	DE BONA CRISTINA	Presente
BALCON CELESTE	Presente	DE COL ERMANO	Presente
BETTIOL CLAUDIA	Assente	DE MOLINER ROBERTO	Presente
BORTOLUZZI IDA	Presente	GHIRARDINI LORENA	Presente
BRISTOT FABIO	Presente	LANARI ANDREA	Presente
BURIGO BARBARA	Assente	LECIS PIERENRICO	Presente
BURIGO PATRIZIA	Presente	MARCHESE SERGIO	Presente
BUTTIGNON SIMONETTA	Presente	MASUT FRANCESCO	Presente
CASAGRANDE EMILIANO	Presente	PINGITORE FRANCESCO	Presente
CERVO ANDREA	Assente	PRADE ANTONIO	Assente
CIBIEN FILIPPO	Presente	PURPORA MARCO	Presente
CIBIEN WALTER	Presente	RASERA BERNA FRANCESCO	Presente
CIOCIANO BOTTARETTO MARCO	Assente	SERAFINI SILVANO	Presente
COMEL GUIDO	Presente	VISALLI IRMA	Presente
COSTA MIRCO	Presente	ZOLEO MARIA CRISTINA	Presente
DA RE FABIO	Presente		
DAL FARRA ORLANDO	Assente		
DE BIASI FRANCESCA	Presente		

Totale presenti: **27** Totale assenti: **6**.

Partecipa il Segretario Generale dott.ssa **TEDESCO ALFONSINA**.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con decreto del Presidente della Giunta Regionale 12/04/2000 n. 530, è stato approvato il Piano Integrato d'Intervento (P.I.I.) dell'area comprendente l'Ex Ospedale Civile, anche in variante al P.R.G., secondo la procedura dell'accordo di programma, ai sensi dell'ora abrogata L.R. 23/99, che ha visto coinvolti e sottoscrittori il Comune di Belluno, la Regione Veneto e la Soprintendenza dei Beni Architettonici Paesaggistici del Veneto Orientale (oltre a soggetti privati che si sono impegnati con atti unilaterali d'obbligo);
- l'area risulta sottoposta a vincolo culturale diretto (su Palazzo Bembo e sull'area di sua pertinenza) e indiretto su tutta la rimanente area del compendio, in base al decreto del 23/10/2000 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali;
- il Soggetto Attuatore, la Società FILU' S.r.l., che si è aggiudicato l'acquisizione degli immobili (ad eccezione di quelli rimasti di proprietà pubblica) ha presentato nel 2004 un progetto unitario preliminare, approvato con deliberazione della Giunta Comunale 05/10/2004 n. 207 per la realizzazione dei nuovi volumi in ricostruzione, con destinazione a cinema multisala (fino al 70% del volume complessivo) ed attività commerciali direzionali (per il restante 30%);
- con successiva deliberazione 26/10/2004 n. 62, il Consiglio Comunale ha adottato ai sensi dell'art. 50 comma 3 della L.R. 61/85 una variante al P.R.G. dell'ambito del P.I.I., al fine di correggere alcune incongruenze degli elaborati grafici e per adeguarli al progetto preliminare unitario presentato dal Soggetto Attuatore. Detta variante è stata approvata con modifiche d'ufficio ai sensi dell'art. 45 della L.R.61/85 dalla Regione Veneto, con deliberazione della Giunta 08/11/2005 n. 3361;
- in data 22/02/2006 è stata stipulata la convenzione fra la Società Filù ed il Comune con atto del Notaio Osnato n. 128.722 di repertorio e n. 20.385 di raccolta, registrato a Belluno il 07/03/2006 al n. 255 serie I[^] e trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Belluno in data 15/03/2006, al n. 3640 RG e al n.2580 RP,
- in data 23/11/2006 la convenzione di cui sopra è stata integrata per la proroga dei termini temporali degli impegni assunti, con atto n. 23 a firma del Segretario Generale dott. Antonio Lonigro;
- in data 18/09/2009, a causa delle mutate condizioni di mercato, il Soggetto Attuatore ha presentato nuova proposta progettuale preliminare, finalizzata alla realizzazione di una struttura alberghiera di oltre 60 camere ed attività commerciali connesse. Tuttavia non è mai seguito il progetto definitivo;
- la validità temporale del Piano Integrato d'Intervento è stata dapprima prorogata di 5 anni (ovvero sino al 18/05/2015), su richiesta di parte, con deliberazione del Consiglio Comunale 18/05/2010 n. 28, successivamente, in data 18/02/2015 è stato preso atto dell'avvenuta proroga ope legis dell'efficacia del P.I.I. e dei relativi titoli abilitativi urbanistico-edilizi sino al 18/05/2018, ai sensi dell'art. 30 comma 3bis dalla Legge n.98 del 09/08/2013, cosiddetta 'Decreto del Fare' di conversione del Decreto-Legge 21/06/2013 n.69, visto che anche la Giunta Comunale nella seduta del 29/01/2015 ne ha condiviso le finalità;

Considerato che:

- gli interventi previsti dal P.I.I sono stati articolati in vari stralci funzionali, che hanno già visto la ristrutturazione del Palazzo su Via Caffi, la realizzazione di un'autorimessa interrata su 4 piani, la demolizione di tutte le superfetazioni, anche a ridosso di Palazzo Bembo (il cui restauro è in corso di completamento), rimangono quindi da ricostruire i corpi di fabbrica fuori terra;
- con nota del 12/08/2014, il Soggetto Attuatore aveva manifestato come sia l'ipotesi progettuale avente prevalente destinazione a cinema, sia l'ipotesi a prevalente destinazione alberghiera, non trovassero più sostenibilità economica di mercato;

- il Consiglio Comunale con deliberazione 01/03/2016 n. 11, che si richiama, ha assunto degli atti di indirizzo finalizzati a dare compimento all'attuazione delle opere, mutuando le modificate esigenze del privato con l'interesse pubblico al completamento dei lavori di riqualificazione dell'area dell'ex Ospedale, sia per l'aspetto di decoro, sia per la sua piena fruibilità e transitabilità, anche mediante una revisione delle destinazioni d'uso, ritenuta attuabile per mezzo di un permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001;

Ravvisate:

- la finalità d'interesse pubblico dell'intervento, che pur interessando immobili anche privati, è sotteso a riqualificare un'area urbana degradata con funzioni eterogenee e tessuti edilizi incompiuti, portando così a compimento le previsioni di riqualificazione e ricostruzione delle volumetrie demolite, in coerenza con la finalità generale del contenimento dell'uso del suolo, ed adeguando l'intervento alle mutate esigenze di destinazione d'uso, che rientrano comunque fra le destinazioni ammesse in centro storico, ai sensi dell'art. 2.10 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente;
- l'applicabilità del comma 1bis dell'art. 14, D.P.R. 380/2001, che ammette per gli interventi di ristrutturazione edilizia il ricorso al Permesso di Costruire in deroga, anche per il mutamento delle destinazioni d'uso, ravvisato che le destinazioni proposte sono fra loro compatibili e complementari e sono quelle di fatto ammissibili in centro storico, come disciplinate ai sensi dell'art. 2.10 delle N.T.A. del P.R.G. vigente;

Evidenziato che:

- con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 25/05/2016 è stato parallelamente approvato il 'Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia e l'allegato bando;
- l'Amministrazione del Comune di Belluno ha deciso di partecipare alla procedura selettiva indetta e, a tal fine, la Giunta Comunale, con deliberazione 27/06/2016 n. 87, ha approvato un Documento Preliminare al Progetto per la Riqualificazione Urbana di Belluno Capoluogo, nonché un avviso per le manifestazioni di interesse;
- con nota prot. 0026815 del 14/07/2016, la ditta Filù S.r.L. ha manifestato il proprio interesse, presentando una proposta per il completamento dell'area dell'ex Ospedale, proposta che con deliberazione 01/08/2016 n. 114, la Giunta Comunale ha ammesso fra quelle da includere nel progetto da candidare al bando di cui al DPCM 25/05/2016,
- con deliberazione della Giunta Comunale 26/08/2016 n. 126, è stato approvato il "Progetto Belluno", comprendente anche il progetto preliminare proposto dalla ditta Filù in data 19/08/2016 e successivo protocollo d'intesa, sottoscritto in data 23/08/16, che si richiama;
- la Graduatoria, che vede il Comune di Belluno fra i beneficiari, è stata approvata con Decreto della Presidenza del Consiglio del 06/12/2016;

Dato atto che:

- la Ditta Filu' S.r.L., in data 16/12/2016 prot. n. 48530, ha richiesto per il completamento dell'intervento di riqualificazione dell'area dell'Ex ospedale, censita al Fg. 71 mapp. 1147, 1261, 1270, 1297, il rilascio di un permesso di costruire in deroga alle destinazioni d'uso, ai sensi del citato art. 14 comma 1-bis del DPR 380/2001, proponendo destinazioni turistico residenziale, commerciale e direzionale, nonché a servizi di interesse generale (kinder garden);
- nella specie, la deroga richiesta attiene essenzialmente alle norme di P.I.I. disciplinanti le destinazioni ammissibili, con aggiunta di quelle – già ammesse nella zona dal P.R.G. – residenziali, direzionali, a servizi e commerciali per piccole e medie strutture di vendita mentre le ulteriori modifiche progettuali si limitano alla rimodulazione dei percorsi pubblici già previsti in precedenza, motivata dalla definizione esecutiva delle opere, così come già ammessa in sede di stipula della convenzione attuativa del P.I.I. del 22/02/2006 e dunque già oggi possibile;
- in sede di richiesta di permesso di costruire in deroga la società Filù ha proposto altresì di destinare parte dei volumi oggetto di ricostruzione a servizi di tipo sociale, ed in particolare a

Kinder Garden, rendendosi disponibile, a tal fine, a concedere gratuitamente al Comune per trent'anni gli spazi relativi;

- tali modificazioni sono all'evidenza ininfluenti rispetto ai contenuti della proposta presentata in sede di partecipazione al bando per il finanziamento del 'Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia, poiché attiene essenzialmente alla componente privata dell'intervento proposto, apportando solo maggiori benefici o migliorie esecutive in relazione agli spazi ed alle opere di pubblico interesse;

Posto che:

- la giurisprudenza consolidata rileva che è del tutto legittimo il rilascio del permesso di costruire in deroga alle norme urbanistiche vigenti, se mirato al recupero di fabbricati dismessi e alla riqualificazione di aree degradate. Il fine ultimo del permesso di costruire in deroga, infatti, si innesta nell'alveo delle misure di razionalizzazione del patrimonio edilizio già esistente e di riqualificazione delle aree urbane degradate;
- secondo la giurisprudenza, non solo non è necessario che l'interesse pubblico attenga al carattere pubblico dell'edificio o del suo utilizzo, ma è sufficiente che coincida con gli effetti benefici per la collettività che dalla deroga potenzialmente derivano, in una logica di ponderazione e contemperamento calibrata sulle specificità del caso, ed esulante da considerazioni meramente finanziarie;
- il mutamento richiesto di destinazione d'uso dei volumi ricostruiti, risponde pienamente alle strategie di rivitalizzazione del centro storico di Belluno, permette di ripensare strategie ormai non più attuali e superate dagli eventi (quali l'insediamento di un cinema multisala nel centro storico) consentendo per converso di riportare al suo interno funzioni commerciali e terziarie nonché di ricondurre nuovi residenti dalla periferia al centro, operando una generale riqualificazione degli spazi pubblici e rendendo disponibili nuovi servizi anche di tipo sociale (kinder garden);
- nella specie, come peraltro già evidenziato in precedenti atti, sia sotto il profilo del recupero edilizio ed urbanistico di un'area strategica e degradata sia sotto il profilo della rispondenza di tale scelta ai disegni di rivitalizzazione del centro storico di Belluno, l'interesse pubblico dell'intervento per cui è richiesta la deroga è attestato dalla sua esplicita ricomprensione nell'ambito del progetto di rigenerazione urbana più sopra descritto e presentato dall'Amministrazione comunale, approvato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri ed ammesso a godere dei contributi a tal fine previsti;
- sotto altro e distinto profilo di interesse pubblico, la realizzazione del progetto consente la concessione d'uso trentennale, a favore del Comune, degli spazi adibiti a Kinder Garden realizzati nell'edificio da ricostruire a cura e spese del privato, con incremento e ricaduta positiva in termini di servizi sociali offerti alla collettività, senza oneri per il Comune, da garantire mediante stipula di apposita convenzione;

Richiamati:

- l'art. 42, comma 2 lett. b) del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;
- la L.R. 27/06/1985 n. 61 e successive modifiche ed integrazioni;
- la L.R. 23/04/2004 n. 11 "Norme per il Governo del Territorio" e successive modifiche ed integrazioni;
- il D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni;
- il D.LGS. 42/04 e successive modifiche ed integrazioni;
- la Legge 12/07/2011 n. 106;
- la deliberazione del Consiglio Comunale 01/03/2016 n. 11;

Visto che:

- la Giunta Comunale con deliberazione n. 126/2016, ha approvato il “Progetto Belluno”, comprendente anche il progetto unitario preliminare proposto dalla ditta Filù S.r.L. e nella seduta del 30/01/2017 la Giunta Comunale con informativa n. 19, ha espresso parere in merito al nuovo progetto;
- la Commissione Consigliare Seconda Urbanistica nella seduta del 17/02/17, ha visionato gli elaborati allegati alla richiesta di permesso di costruire in deroga, presentata in data 16/12/2016, che costituisce anche progetto unitario preliminare, ed è stata approvata all'unanimità (un unico voto di astensione);

Ritenuto:

- di attestare l'interesse pubblico dell'intervento proposto, in quanto trattasi di intervento finalizzato a riqualificare un'area urbana degradata con funzioni eterogenee e tessuti edilizi incompiuti, portando così a compimento le previsioni di riqualificazione e ricostruzione delle volumetrie demolite, in coerenza con la finalità generale del contenimento dell'uso del suolo, ed adeguando l'intervento alle mutate esigenze di destinazione d'uso, che rientrano comunque fra le destinazioni ammesse in centro storico, ai sensi dell'art. 2.10 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente;
- di concedere la deroga allo strumento urbanistico generale e al P.I.I., ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni, per le destinazioni d'uso, fatta salva la verifica del rispetto di tutte le altre normative, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività urbanistica edilizia, comprese le disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004, trattandosi di immobile soggetto a vincolo culturale;
- di demandare alla Giunta Comunale, l'approvazione del progetto e di uno schema di convenzione che integri e, per quanto necessari, modifichi gli atti convenzionali già sottoscritti in esecuzione del P.I.I., consentendo la ricostruzione di volumi residenziali, direzionali e per servizi, oltre che per commercio per piccole e medie strutture di vendita, ricettive e pubblici spettacoli, prevedendo nel dettaglio le modifiche dei percorsi pubblici così come già ammesse dalle convenzioni in essere ed infine garantendo a favore dell'Amministrazione, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dovute, la concessione trentennale gratuita degli spazi che saranno adibiti a kinder garden o altre finalità di interesse pubblico;

Acquisito sulla proposta di deliberazione il parere espresso ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 18/08/2000 n. 267 T.U. Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, e successive modifiche ed integrazioni del Segretario Generale - Dirigente del Settore Edilizia Urbanistica in ordine alla regolarità tecnica, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

Uditi gli interventi analiticamente riportati nel processo verbale;

Con votazione resa in forma palese a mezzo del sistema elettronico di cui è dotata la sala consiliare, che ottiene il seguente risultato:

presenti: n. 27

previo scomputo degli astenuti: n. 5 (Rasera Berna Francesco, Buttignon Simonetta, Burigo Patrizia, Lanari Andrea, Marchese Sergio)

votanti: n. 22

con voti favorevoli: n. 19

contrari: n. 3 (Costa Mirco, Visalli Irma, Bortoluzzi Ida),

DELIBERA

1. **di attestare**, per le motivazioni tutte meglio precisate nella motivazione del presente provvedimento, l'interesse pubblico dell'intervento proposto, in quanto:

➤ trattasi di intervento finalizzato a riqualificare un'area urbana degradata con funzioni eterogenee e tessuti edilizi incompiuti, che consente di portare a compimento le previsioni di riqualificazione e ricostruzione delle volumetrie demolite, in coerenza con la finalità generale del contenimento dell'uso del suolo, ed adeguando l'intervento alle mutate esigenze di destinazione d'uso, che rientrano comunque fra le destinazioni ammesse in centro storico, ai sensi dell'art. 2.10 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente;

➤ che l'interesse pubblico alla deroga richiesta, limitata essenzialmente alle norme di P.I.I. disciplinanti le destinazioni ammissibili, con aggiunta di quelle – già ammesse nella zona dal P.R.G. – residenziali, direzionali, a servizi e commerciali per piccole e medie strutture di vendita, determina effetti benefici per la collettività, in una logica di ponderazione e temperamento calibrati sulle specificità del caso, poiché:

(a) risponde pienamente alle strategie rivitalizzazione del centro storico di Belluno, superando decisioni non più attuali e consentendo di riportare nel centro storico funzioni commerciali e terziarie nonché di ripopolarlo con nuovi residenti;

(b) opera una generale riqualificazione degli spazi pubblici rendendo altresì disponibili nuovi e migliorati contesti aggregativi e proponendone una più adeguata sistemazione;

(c) consente di perseguire efficacemente ed in termini tempestivi il progetto di rigenerazione urbana già approvato dall'Amministrazione comunale ed ammesso a godere dei contributi a tal fine previsti;

(d) propone la concessione d'uso trentennale, a favore del Comune, degli spazi destinati a Kinder Garden o comunque ad iniziative di interesse pubblico, realizzati nell'edificio da ricostruire a cura e spese del privato, con incremento e ricaduta positiva in termini di servizi offerti alla collettività, da garantire mediante stipula di apposita convenzione.

2. di concedere la deroga allo strumento urbanistico generale e al P.I.I., ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni, come previsto dall'art. 5 della L. 106/2011, per le destinazioni d'uso, fatta salva la verifica del rispetto di tutte le altre normative, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività urbanistica edilizia, comprese le disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004, trattandosi di immobile soggetto a vincolo culturale;

3. di demandare alla Giunta Comunale, l'approvazione del progetto della convenzione che integri e, per quanto necessari, modifichi gli atti convenzionali già sottoscritti in esecuzione del P.I.I., consentendo la ricostruzione di volumi residenziali, direzionali e per servizi, oltre che per commercio per piccole e medie strutture di vendita, ricettive e pubblici spettacoli, prevedendo nel dettaglio le modifiche dei percorsi pubblici così come già ammesse dalle convenzioni in essere ed infine garantendo a favore dell'Amministrazione, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dovute, la concessione trentennale gratuita degli spazi che saranno adibiti a kinder garden o altre finalità di interesse pubblico;

4. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, con successiva votazione resa in forma palese a mezzo del sistema di voto elettronico di cui è dotata la sala consiliare che ottiene il seguente risultato:

presenti: n. 27

previo scomputo degli astenuti: n. 4 (Rasera Berna Francesco, Burigo Patrizia, Lanari Andrea, Marchese Sergio)

votanti: n. 23

con voti favorevoli: n. 20

contrari: n. 3 (Costa Mirco, Visalli Irma, Bortoluzzi Ida).

Allegato parere di regolarità tecnica.

Letto, confermato e sottoscritto con firma digitale da:

IL SEGRETARIO GENERALE
dott.ssa TEDESCO ALFONSINA

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
COMUNALE
avv. RASERA BERNA FRANCESCO



COMUNE DI BELLUNO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

IL DIRIGENTE

Vista la proposta n. 664/2017 ad oggetto: “PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE AI SENSI DELL'ART. 14 - COMMA 1-BIS DEL D.P.R. 380/2001 - DITTA FILU'.”, ai sensi e per gli effetti degli art. 49 e 147 bis del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica.

Belluno, li 24/02/2017

Sottoscritto dal Dirigente
TEDESCO ALFONSINA
con firma digitale



COMUNE DI BELLUNO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE AI SENSI DELL'ART. 14 - COMMA 1-BIS DEL D.P.R. 380/2001 - DITTA FILU'.

D'ordine del Segretario Generale, si attesta che viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Telematico della deliberazione della Giunta comunale n. 4 del 01/03/2017 per 15 giorni consecutivi.

Belluno li, 08/03/2017

Sottoscritto dal
delegato dal Segretario Generale
GANDIN MARIALORES
con firma digitale



COMUNE DI BELLUNO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE AI SENSI DELL'ART. 14 - COMMA 1-BIS DEL D.P.R. 380/2001 - DITTA FILU'.

Si certifica che la deliberazione n. 4 del 01/03/2017 è stata pubblicata nelle forme di Legge all'Albo Telematico del Comune, per cui la stessa è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 3° del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, il giorno 19/03/2017.

Belluno lì, 21/03/2017

Sottoscritto da
IL SEGRETARIO GENERALE
TEDESCO ALFONSINA
con firma digitale