



COMUNE DI BELLUNO

DETERMINAZIONE n. 1158 del 27/12/2017

OGGETTO: LOCAZIONE CON VALORIZZAZIONE PATRIMONIALE DI FABBRICATO (TETTOIA N. 1) SITO PRESSO IL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO “EX CASERMA PIAVE” IN VIA TIZIANO VECELLIO A BELLUNO. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO.

IL DIRIGENTE SERVIZIO PATRIMONIO E DEMANIO

Premesso che:

- con atto di transazione repertorio del Notaio M. Palumbo n. 31551 del 05.04.2012 registrato a Belluno il 10.04.2012 al n. 1316 serie 1T, trascritto a Belluno il 14.04.2012 ai nn. 4225 e 3437 di formalità, il Comune di Belluno ha acquisito dall'Agenzia del Demanio, per il diritto di proprietà superficiaria (disponendo già della proprietà dell'area), il complesso immobiliare denominato “ex Caserma Piave”, in via Tiziano Vecellio, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 48 con la particella 351, cat. B1 cl. 1 cons. m³ 39.706 rendita € 36.911,49.=;
- il compendio, acquisito al patrimonio disponibile del Comune, consta di un vasto appezzamento di terreno urbano (pari a circa 32.000 m²), sul quale sono presenti una serie di edifici con caratteristiche tipologiche e funzionali differenziate, con una volumetria di m³ 39.706;
- l'area rientra integralmente tra le Z.T.O. F, destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, normate dall'art. 7 delle NN.TT.A. del P.R.G. vigente;
- con Deliberazione del Consiglio comunale n. 8 del 26.02.2009, ai sensi dell'art. 7, par. 6 delle NN.TT.A. del P.R.G. vigente è stata modificata l'originaria destinazione F.M dell'area della ex Caserma Piave prevedendo due azzonati: FII (servizi tecnologici) nella porzione sud dell'area (ritenuta all'epoca idonea per l'insediamento di un Polo Ecologico Comunale) e F.PS (pubblici servizi) per il resto dell'area; una fascia lungo via Tiziano Vecellio risulta inoltre classificata quale Z.T.O. F.VV (verde vincolato ambito Variante Venegia – art. 7, 18 NN.TT.A. P.R.G. Vigente) e zona di rispetto stradale;
- con Deliberazione del Consiglio comunale n. 42 del 30.09.2014 ad oggetto “modifica destinazione specifica Z.T.O. F – art.- 7 comma 6 delle NN.TT.A del P.R.G. - ex Caserma Piave” è stata modificata la specifica destinazione della suddetta zona;
- l'area rientra integralmente nella zona di tutela “B” del Piano di Rischio Aeroportuale, di cui alla variante al P.R.G. approvata dal Consiglio comunale con Deliberazione n. 22 del 12.05.2009;
- l'art. 7 delle NN.TT.A del P.R.G. Vigente prevede che nelle Z.T.O F sia ammesso l'intervento di soggetti, anche privati, subordinato alla stipula di una convenzione e che sulla ammissibilità ed opportunità dell'intervento sotto il profilo del concreto perseguimento dell'interesse pubblico e della garanzia della funzione pubblica, nonché sui conseguenti contenuti della convenzione si esprima il Consiglio comunale attraverso apposita deliberazione;
- l'Amministrazione comunale non è in grado di assumere l'impegno finanziario per il recupero e

- la riqualificazione dell'area e dei fabbricati ai fini della loro utilizzazione;
- nell'ambito delle proprie politiche culturali e sociali basate su solidarietà, pluralismo, sussidiarietà e sul connubio tra ambiente e cultura come mezzo per il miglioramento della qualità della vita, l'Amministrazione comunale intende promuovere l'avvio di un progetto per l'utilizzo dell'area, mirato all'insediamento di attività/iniziativa che rivestano anche un interesse ed una rilevanza di carattere pubblico, con la finalità di incentivare la massima fruizione e valorizzazione del sito in cui insiste la "ex Caserma Piave", anche quale luogo di cultura e di aggregazione;
 - in particolare il Comune intende perseguire gli obiettivi di:
 - recupero degli edifici e degli spazi dell'area dell'ex Caserma Piave;
 - valorizzazione del mondo del volontariato e dell'associazionismo;
 - valorizzazione dei soggetti territoriali che propongano progetti innovativi e sostenibili;
 - sviluppo di professionalità di settore ed opportunità di impiego;
 - avvio di progettualità diffuse e continuative;
 - creazione di uno stretto legame tra Amministrazione e Comunità, che sia espressione di una progettualità complessiva di coinvolgimento dei cittadini nella vita della Città;
 - con Deliberazione di Giunta comunale n. 43 del 21.03.2014 è stato approvato lo studio denominato "ex Caserma Piave – Analisi dello stato di fatto e prospettive di valorizzazione" predisposto dal Servizio Opere Pubbliche/Espropri del Settore Lavori Pubblici, Patrimonio ed Attività Socio-culturali e conservato agli atti del medesimo Servizio nonché lo schema di bando per la presentazione di manifestazioni d'interesse alla realizzazione di progetti nell'ambito dell'area della ex Caserma Piave;
 - in data 01.04.2014 è stato pubblicato l'avviso per la presentazione, da parte di tutti i soggetti potenzialmente interessati, di proposte relative al recupero e all'utilizzo degli edifici presenti nell'area denominata "ex Caserma Piave", per la realizzazione di progetti, possibilmente ad alto contenuto di innovazione, e di iniziative ed attività a specifico contenuto culturale, aggregativo, sociale, sportivo, formativo ed imprenditoriale;
 - entro il termine previsto dal bando del 31.05.2014 sono pervenute n. 16 manifestazioni di interesse;
 - in particolare con nota del 29.05.2014, assunta al protocollo comunale n. 16316 del 30.05.2014, l'Associazione Radioamatori Gruppo Val Belluna ha presentato una proposta relativa all'utilizzo di un hangar per riunire entro un unico immobile l'attività di ricovero e manutenzione dei mezzi, dei materiali e delle apparecchiature necessari per lo svolgimento delle proprie attività;
 - l'Associazione, fondata nel 1994, riunisce a scopo culturale, scientifico e sperimentale i radioamatori iscritti e svolge da anni una preziosa attività di supporto alle autorità preposte alla protezione civile, accanto a quella di radioassistenza per manifestazioni di varia natura ed alle altre iniziative rivolte agli associati;
 - con Deliberazione di Giunta comunale n. 145 del 28.08.2014, l'Amministrazione ha approvato lo schema tipo di convenzione, in attuazione del principio di sussidiarietà (ai sensi dell'articolo 118 della Costituzione e dell'art. 3, comma 5 del D.Lgs. n. 267/2000) e dell'articolo 7 delle NN.TT.A del P.R.G. vigente;
 - con Deliberazione di Consiglio comunale n. 45 del 30.09.2014, come successivamente rettificata con Deliberazione di Consiglio comunale n. 60 del 28.11.2014, sono state definite le principali condizioni contrattuali nonché le percentuali di riduzione da applicare al canone di locazione previsto al termine del periodo di recupero dell'intervento effettuato dai soggetti assegnatari ed è stato approvato lo schema tipo di convenzione ai sensi dell'articolo 7 delle NN.TT.A del P.R.G. vigente;
 - con Deliberazione di Giunta comunale n. 159 del 19.09.2014 l'Amministrazione ha stabilito di assegnare all'Associazione Radioamatori Gruppo Val Belluna, per la realizzazione del progetto

- presentato, una porzione della tettoia n. 1;
- in data 29.09.2014 l'Associazione ha inoltrato l'elenco dei lavori necessari per il recupero della porzione d'immobile assegnata, con indicativo impegno di spesa;
 - con scrittura privata repertorio n. 82 del 24.04.2015 è stata stipulata la convenzione, ai sensi dell'articolo 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. attraverso la quale il Comune di Belluno ha autorizzato l'Associazione Radioamatori Gruppo Val Belluna all'esecuzione dei lavori di recupero di una porzione della tettoia n. 1 sita nell'ambito del compendio immobiliare denominato "ex Caserma Piave" in via Tiziano Vecellio e catastalmente identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 48 con la particella 351;
 - con denuncia di variazione (Docfa) approvata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Belluno – Territorio in data 28.04.2015 protocollo n. BL0028719 la particella 351 è stata soppressa e suddivisa in subalterni tra cui il subalterno 2 corrispondente alla porzione di tettoia n. 1;
 - con note a firma del Presidente, protocollo n. 335/SA del 29 agosto 2017 assunta al protocollo comunale al n. 31602 del 30.08.2017 e protocollo n. 336/SA del 21.09.2017 assunta al protocollo comunale n. 35206 del 26.09.2017, conservate agli del Servizio Patrimonio e Demanio, l'Associazione Radioamatori Gruppo Val Belluna ha presentato la rendicontazione delle spese sostenute per la realizzazione del progetto dei lavori di manutenzione straordinaria ed adeguamento dei locali (articolo 2 della convenzione rep. n. 82/2015), ammontanti ad € 8.885,56.=-;
 - a seguito degli aggiornamenti catastali sopraccitati la tettoia n. 1 in oggetto è ora catastalmente identificata come segue: Comune di Belluno – Catasto Fabbricati Foglio 48 Particella 351 Subalterno 2 Cat. B/1 Cl. 1 Cons. 622 m³ Sup. Catastale 123 m² Rendita € 578,22.=-;

Considerato che:

- l'immobile in questione rientra nel patrimonio disponibile del Comune di Belluno;

Visti:

- il D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;
- il D.Lgs. 23.06.2011 n. 118 "*Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, Enti locali e dei loro organismi*";
- la deliberazione del Consiglio comunale n. 72 del 22.12.2016, immediatamente eseguibile, ad oggetto "*Approvazione del Bilancio di Previsione per il triennio 2017-2019 e relativi allegati*";
- la deliberazione della Giunta comunale n. 19 del 16.02.2017, immediatamente eseguibile, ad oggetto "*Piano esecutivo di gestione relativo al triennio 2017/2019. Approvazione*";
- la delibera di Consiglio comunale n. 12 del 6.04.2017 ad oggetto "*Variazione al bilancio di previsione 2017/2019 e documenti correlati – approvazione*";
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 27.07.2017 ad oggetto "*Bilancio di previsione 2017/2019 - variazione di assestamento generale comprendente il controllo della salvaguardia degli equilibri di bilancio – approvazione*"; immediatamente eseguibile;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 29.09.2017 ad oggetto "*Variazione al bilancio di previsione 2017/2019 e documenti programmatici correlati. approvazione*"; immediatamente eseguibile;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 21.11.2017, immediatamente eseguibile, recante "*Variazione al bilancio di previsione 2017/2019 e documenti programmatici correlati. Estinzione anticipata mutui CDP Approvazione*";
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 193 del 30.11.2017, immediatamente eseguibile, recante "*Bilancio di previsione 2017/2019. Variazione in via d'urgenza ex art. 42 comma 4 e art. 175 comma 4 del TUEL. Variazione al PEG 2017/2019*";

- il vigente Regolamento di contabilità;
- il vigente Statuto comunale;

Ritenuto di:

- provvedere alla stipula con l'Associazione Radioamatori Gruppo Val Belluna C.F. 93014280254 con sede in via Gregorio XVI n. 20 – 32100 Belluno - di un contratto di locazione con valorizzazione patrimoniale del fabbricato “tettoia n. 1”, sito nell'ambito del compendio immobiliare denominato “Ex Caserma Piave” in via Tiziano Vecellio s.n.c., per lo svolgimento delle specifiche attività associative/ad uso magazzino alle principali condizioni di seguito indicate; l'unità immobiliare, concessa in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è attualmente censita al Catasto Fabbricati al Foglio 48, particella 351, subalterno 2 Categoria B/1 Cl. 1 Cons. 622 m³ Sup. Catastale 123 m² Rendita € 578,22.= ed è meglio identificata nella planimetria che si allega sotto la lettera “A”, quale parte integrante e sostanziale del presente atto:
 - durata: anni 8 (otto), mesi 11 (undici) e giorni 14 (quattordici) con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto;
 - è escluso il rinnovo tacito, alla scadenza del contratto di locazione commisurato al recupero dell'investimento, l'Associazione potrà richiedere la stipula di un nuovo contratto di locazione alle condizioni di durata e di canone stabilite nella citata convenzione rep. n. 82/2015, articolo 8;
 - canone di concessione annuo di € 992,24.= (Euro novecentonovantadue/24) esente IVA ai sensi dell'articolo 10 del D.P.R. n. 633/1972;
 - scomputo totale del canone: il canone complessivo di € 8.885,53.= (Euro ottomilaottocottantacinque/53), sarà scomputato integralmente all'Associazione Radioamatori Gruppo Val Belluna in quanto interamente coperto dalla spesa sostenuta di € 8.885,56.= (Euro ottomilaottocottantacinque/56) che la stessa Associazione ha assunto a proprio carico per la realizzazione di lavori di manutenzione straordinaria ed adeguamento dei locali relativi alla tettoia n. 1, ai sensi dell' articolo 2 della convenzione rep. n. 82/2015;
 - interventi di manutenzione straordinaria, gestione e obblighi: la manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali e delle aree pertinenziali sono a carico della Locataria, così come le spese di pulizia, riscaldamento, energia elettrica, acqua, telefono, asporto rifiuti, oltre a tutte le imposte eventualmente dovute per legge;
 - esonero del Comune di Belluno da ogni responsabilità per eventuali danni diretti o indiretti da atto doloso o colposo della Locataria;
 - spese di gestione (riscaldamento, energia elettrica, acqua, asporto rifiuti, telefono), pulizia, manutenzione ordinaria e altre imposte dovute per legge (es. TASI) a carico della Locataria;
 - divieto di sub-locazione anche parziale dei locali e divieto di cessione o trasferimento del contratto di locazione: eventuali deroghe dovranno essere autorizzate per iscritto;
 - spese contrattuali: 50% a carico del Comune di Belluno e 50% a carico dell'Associazione;
- approvare l'allegato schema contrattuale (allegato “B”), parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, che potrà subire in sede di stipula le modifiche di carattere tecnico che si dovessero rendere necessarie;

Dato atto che la presente determinazione è relativa a lavori realizzati da terzi (nella fattispecie in esame da parte dell'Associazione Radioamatori Gruppo Val Belluna), in nome proprio ma per conto del Comune su un'immobile di proprietà comunale, con scomputo totale del canone di locazione dello stesso immobile per l'intera durata del contratto;

Richiamato il principio di competenza finanziaria in forza del quale l'accertamento e l'impegno sono imputati nell'esercizio finanziario in cui l'obbligazione è esigibile;

Dato atto che la presente determinazione comporta una spesa complessiva, a titolo di riaddebito delle spese sostenute dall'Associazione Radioamatori Gruppo Val Belluna per conto del Comune, pari ad Euro 8.885,56.=, da imputare come indicato nella scheda contabile in allegato, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Dato atto che la presente determinazione comporta altresì un'entrata complessiva, a titolo di anticipazione di canoni di locazione, pari ad Euro 8.885,53.=, da imputare come indicato nella scheda contabile in allegato, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Dato atto che il crono-programma di spesa, sulla base delle norme e dei principi contabili di cui al D.Lgs. 23.06.2011, n. 118, è il seguente:

Capitolo n. 20907075/0 “Interventi Ex Caserma Piave”

Anno di contabilizzazione	Euro	Controllo di cassa
2017	8.885,56.=	SI'

Dato atto che il crono-programma di entrata, sulla base delle norme e dei principi contabili di cui al D.Lgs. 23.06.2011, n. 118, è il seguente:

Capitolo n. 31030265/0 “ Proventi per fitti e concessioni di fabbricati”:

Anno di esigibilità	Euro	Controllo di cassa
2017	8.885,53.= esente IVA (art. 10 D.P.R. 633/72)	

che i conseguenti impegno/accertamento sono registrati dal Servizio Ragioneria e riportati nell'allegato visto di copertura finanziaria;

Dato atto che:

- oltre a quanto indicato nel dispositivo della presente determinazione non vi sono altri riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio del Comune, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, come modificato dal D.L. 10.10.2012, n. 174;
- il provvedimento è coerente con le previsioni ed i contenuti programmatici del Documento Unico di Programmazione 2017-2019 di cui alla Deliberazione del Consiglio comunale n. 60 del 22.12.2016 e successivi aggiornamenti;
- il programma dei conseguenti pagamenti è compatibile con i relativi stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica;

Richiamati:

- il combinato disposto degli artt. 107, comma 3, lettera d), 109, 183 e 191 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;
- l'articolo 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;
- l'art. 40 del vigente Statuto comunale;
- la Deliberazione della Giunta comunale n. 24 del 1.03.2016, ad oggetto “*Modifica Macrostruttura Comunale*”;
- il Decreto del Sindaco n. 3 dell'8.03.2016 ad oggetto “*Incarichi dirigenziali – riassegnazione di alcune funzioni con decorrenza 7.03.2016*”;

- il Decreto del Sindaco n. 8 del del 29.06.2016 ad oggetto “Decreto n. 3 dell'8.03.2016 relativo a: “incarichi dirigenziali – riassegnazione di alcune funzioni con decorrenza 07.06.2016”. Ridefinizione degli incarichi a decorrere dall'1.05.2016”;
- il Decreto del Sindaco n. 17 del 29.08.2017 ad oggetto “incarichi dirigenziali – differimento dei termini di scadenza al 31.12.2017”;

DETERMINA

1) **di provvedere** alla stipula con l'Associazione Radioamatori Gruppo Val Belluna C.F. 93014280254 con sede in via Gregorio XVI n. 20 – 32100 Belluno - di un contratto di locazione con valorizzazione patrimoniale del fabbricato “tettoia n. 1”, sito nell'ambito del compendio immobiliare denominato “Ex Caserma Piave” in via Tiziano Vecellio s.n.c., per lo svolgimento delle specifiche attività associative/ad uso magazzino alle principali condizioni di seguito indicate; l'unità immobiliare, concessa in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è attualmente censita al Catasto Fabbricati al Foglio 48, particella 351, subalterno 2 Categoria B/1 Cl. 1 Cons. 622 m³ Sup. Catastale 123 m² Rendita € 578,22.= ed è meglio identificata nella planimetria che si allega sotto la lettera “A”, quale parte integrante e sostanziale del presente atto:

- durata: anni 8 (otto), mesi 11 (undici) e giorni 14 (quattordici) con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto;
- è escluso il rinnovo tacito, alla scadenza del contratto di locazione commisurato al recupero dell'investimento, l'Associazione potrà richiedere la stipula di un nuovo contratto di locazione alle condizioni di durata e di canone stabilite nella citata convenzione rep. n. 82/2015, articolo 8;
- canone di concessione annuo di € 992,24.= (Euro novecentonovantadue/24) esente IVA ai sensi dell'articolo 10 del D.P.R. n. 633/1972;
- scomputo totale del canone: il canone complessivo di € 8.885,53.= (Euro ottomilaottocentoottantacinque/53), sarà scomputato integralmente all'Associazione Radioamatori Gruppo Val Belluna in quanto interamente coperto dalla spesa sostenuta di € 8.885,56.= (Euro ottomilaottocentoottantacinque/56) che la stessa Associazione ha assunto a proprio carico per la realizzazione di lavori di manutenzione straordinaria ed adeguamento dei locali relativi alla tettoia n. 1, ai sensi dell' articolo 2 della convenzione rep. n. 82/2015;
- interventi di manutenzione straordinaria, gestione e obblighi: la manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali e delle aree pertinenziali sono a carico della Locataria, così come le spese di pulizia, riscaldamento, energia elettrica, acqua, telefono, asporto rifiuti, oltre a tutte le imposte eventualmente dovute per legge;
- esonero del Comune di Belluno da ogni responsabilità per eventuali danni diretti o indiretti da atto doloso o colposo della Locataria;
- spese di gestione (riscaldamento, energia elettrica, acqua, asporto rifiuti, telefono), pulizia, manutenzione ordinaria e altre imposte dovute per legge (es. TASI) a carico della Locataria;
- divieto di sub-locazione anche parziale dei locali e divieto di cessione o trasferimento del contratto di locazione: eventuali deroghe dovranno essere autorizzate per iscritto;
- spese contrattuali: 50% a carico del Comune di Belluno e 50% a carico dell'Associazione;

2) **approvare** l'allegato schema contrattuale (allegato “B”), parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, che potrà subire in sede di stipula le modifiche di carattere tecnico che si dovessero rendere necessarie;

3) **di assumere** l'impegno di spesa per € 8.885,56.= e l'accertamento di entrata per € 8.885,53.= con imputazione nei modi e nei termini evidenziati nella scheda contabile allegata, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

4) **di trasmettere** la presente determinazione al Dirigente del Settore Risorse Finanziarie e Umane per l'apposizione del visto di copertura finanziaria ai sensi dell'art. 179, comma 3 e dell'articolo 183 comma 7 del D.Lgs n. 18.08.2000, n. 267.

Allegati:

- A) planimetria;
- B) schema contrattuale.

La determinazione diviene esecutiva alla data di apposizione del visto di regolarità contabile.

Sottoscritta dal Dirigente
ERRANTI CARLO
con firma digitale

ELENCO MOVIMENTI PROPOSTA PROP - 4668 / 2017

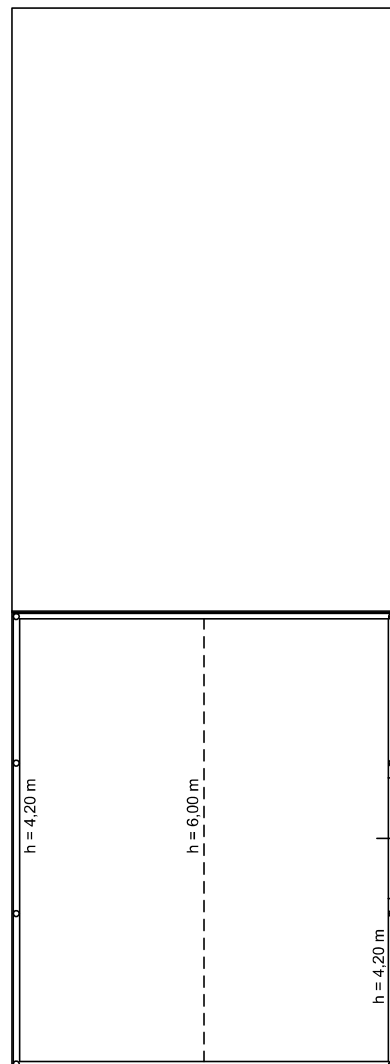
Esercizio 2017

Pagina 1 di 1

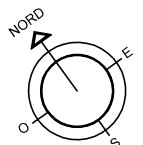
Movimenti Anno 2017

E-S	Capitolo/Art.	Tipo Movimento	Missione/Titolo	Livello 4	Importo	Descrizione
		Causale	Programma/Tipologia	Livello 5		
		Finanziamento				
E	31030265 / 0 PROVENTI PER FITTI E CONCESSIONI DI FABBRICATI	Accertamento 1717 / 2017	3 - Entrate extratributarie 0100 - Vendita di beni e servizi e proventi derivanti dalla gestione dei beni	3010302 - Fitti, noleggi e locazioni 3010302002 - Locazioni di altri beni immobili	8.885,53	anticipazione canoni locazione a scomputo lavori realizzati dall'Ass. Radiomatori Gruppo ValBelluna presso la ex Caserma Piave (tettoia n.1)
Totale Accertamenti					8.885,53	
S	20907075 / 0 Interventi ex Caserma Piave	Prenotazione impegno 4426 / 2017	01 - Servizi istituzionali, generali e di gestione 05 - Gestione dei beni demaniali e patrimoniali	2020109 - Beni immobili 2020109004 - Fabbricati industriali e costruzioni leggere	8.885,56	spesa per riaddebito spese sostenute dall'Ass. Radiomatori Gruppo ValBelluna per conto del Comune presso la ex Caserma Piave (tettoia n.1)
Totale Impegni					8.885,56	

EX CASERMA PIAVE - VIA TIZIANO VECELLIO
TETTOIA N. 1
FOGLIO 48 P.LLA 351 SUB. 2



PIANO TERRA



SCALA 1:200

COMUNE DI BELLUNO

PROVINCIA DI BELLUNO

REP. N. _____

SCHEMA DI SCRITTURA PRIVATA

OGGETTO: LOCAZIONE CON VALORIZZAZIONE PATRIMONIALE DI FABBRICATO (PORZIONE DI TETTOIA N. 1) SITO PRESSO IL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO “EX CASERMA PIAVE” IN VIA TIZIANO VECELLIO A BELLUNO.

tra

1) ----- nato in -----, che interviene nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente del Settore Tecnico e Attività culturali – Servizio Patrimonio e Demanio del **Comune di Belluno**, Ente Pubblico Locale, con sede in Piazza Duomo n. 1, - 32100 Belluno, **C.F. 00132550252**, ai sensi del vigente Statuto Comunale e in virtù del Decreto del Sindaco n. 3 del 08.03.2016 ad oggetto “*Incarichi dirigenziali – riassegnazione di alcune funzioni con decorrenza 7 marzo 2016*”, del Decreto del Sindaco n. 8 del 29.06.2016 relativo alla ridefinizione degli incarichi assegnati con decorrenza 1 maggio 2016 nonché del Decreto del Sindaco n. 17 del 29.08.2017 ad oggetto “ *Incarichi dirigenziali – Differimento dei termini di scadenza al 31.12.2017*”;

e

2) **sig. Arturo Sommavilla**, che interviene nel presente atto in qualità di Presidente pro tempore dell’**Associazione Radioamatori Gruppo Val Belluna C.F. 93014280254** con sede in via Gregorio XVI n. 20 – 32100 Belluno, autorizzato con verbale di nomina del giorno 29 maggio 2016, di seguito denominata anche “Locataria”.

Premesso che

- con atto di transazione repertorio del Notaio M. Palumbo n. 31551 del 05.04.2012 registrato a Belluno il 10.04.2012 al n. 1316 serie 1T, trascritto a Belluno il 14.04.2012 ai nn. 4225 e 3437 di formalità, il Comune di Belluno ha acquisito dall'Agenzia del Demanio, per il diritto di proprietà superficaria (disponendo già della proprietà dell'area), il complesso immobiliare denominato “*ex Caserma Piave*”, in via Tiziano Vecellio, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 48 con la particella 351, cat. B1 cl. 1 cons. m³ 39.706 rendita € 36.911,49.=;
- il compendio, acquisito al patrimonio disponibile del Comune, consta di un vasto appezzamento di terreno urbano (pari a circa 32.000 m²), sul quale sono presenti una serie di edifici con caratteristiche tipologiche e funzionali differenziate, con una volumetria di m³ 39.706;
- l'area rientra integralmente tra le Z.T.O. F, destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, normate dall'art. 7 delle NN.TT.A. del P.R.G. vigente;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 26.02.2009, ai sensi dell'art. 7, par. 6 delle NN.TT.A. del P.R.G. vigente è stata modificata l'originaria destinazione F.M dell'area della ex Caserma Piave prevedendo due azzonati: FII (servizi tecnologici) nella porzione sud dell'area (ritenuta all'epoca idonea per l'insediamento di un Polo Ecologico Comunale)e F.PS (pubblici servizi) per il resto dell'area; una fascia lungo via Tiziano Vecellio risulta inoltre classificata quale Z.T.O. F.VV (verde vincolato ambito Variante Venegia – art. 7, 18 NN.TT.A. P.R.G. Vigente) e zona di rispetto stradale;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 30.09.2014 ad oggetto

“modifica destinazione specifica Z.T.O. F – art.- 7 comma 6 delle NN.TT.A del P.R.G. - ex Caserma Piave” è stata modificata la specifica destinazione della suddetta zona;

- l'area rientra integralmente nella zona di tutela “B” del Piano di Rischio Aeroportuale, di cui alla variante al P.R.G. approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 22 del 12.05.2009;
- l'art. 7 delle NN.TT.A del P.R.G. Vigente prevede che nelle Z.T.O F sia ammesso l'intervento di soggetti, anche privati, subordinato alla stipula di una convenzione e che sulla ammissibilità ed opportunità dell'intervento sotto il profilo del concreto perseguimento dell'interesse pubblico e della garanzia della funzione pubblica, nonché sui conseguenti contenuti della convenzione si esprima il Consiglio Comunale attraverso apposita deliberazione;
- l'Amministrazione comunale non è in grado di assumere l'impegno finanziario per il recupero e la riqualificazione dell'area e dei fabbricati ai fini della loro utilizzazione;
- nell'ambito delle proprie politiche culturali e sociali basate su solidarietà, pluralismo, sussidiarietà e sul connubio tra ambiente e cultura come mezzo per il miglioramento della qualità della vita, l'Amministrazione Comunale intende promuovere l'avvio di un progetto per l'utilizzo dell'area, mirato all'insediamento di attività/iniziativa che rivestano anche un interesse ed una rilevanza di carattere pubblico, con la finalità di incentivare la massima fruizione e valorizzazione del sito in cui insiste la “ex Caserma Piave”, anche quale luogo di cultura e di aggregazione;
- in particolare il Comune intende perseguire gli obiettivi di:
 - recupero degli edifici e degli spazi dell'area dell'ex Caserma Piave;

- valorizzazione del mondo del volontariato e dell'associazionismo;
- valorizzazione dei soggetti territoriali che propongano progetti innovativi e sostenibili;
- sviluppo di professionalità di settore ed opportunità di impiego;
- avvio di progettualità diffuse e continuative;
- creazione di uno stretto legame tra Amministrazione e Comunità, che sia espressione di una progettualità complessiva di coinvolgimento dei cittadini nella vita della Città;
- con deliberazione di Giunta comunale n. 43 del 21.03.2014 è stato approvato lo studio denominato “ex Caserma Piave – Analisi dello stato di fatto e prospettive di valorizzazione” predisposto dal Servizio Opere Pubbliche/Espropri del Settore Lavori Pubblici, Patrimonio ed Attività Socio-culturali e conservato agli atti del medesimo Servizio nonché lo schema di bando per la presentazione di manifestazioni d'interesse alla realizzazione di progetti nell'ambito dell'area della ex Caserma Piave;
- in data 01.04.2014 è stato pubblicato l'avviso per la presentazione, da parte di tutti i soggetti potenzialmente interessati, di proposte relative al recupero e all'utilizzo degli edifici presenti nell'area denominata “ex Caserma Piave”, per la realizzazione di progetti, possibilmente ad alto contenuto di innovazione, e di iniziative ed attività a specifico contenuto culturale, aggregativo, sociale, sportivo, formativo ed imprenditoriale;
- entro il termine previsto dal bando del 31.05.2014 sono pervenute n. 16 manifestazioni di interesse;
- in particolare con nota del 29.05.2014, assunta al protocollo comunale n. 16316 del 30.05.2014, l'Associazione Radioamatori Gruppo Val Belluna ha

presentato una proposta relativa all'utilizzo di un hangar per riunire entro un unico immobile l'attività di ricovero e manutenzione dei mezzi, dei materiali e delle apparecchiature necessari per lo svolgimento delle proprie attività;

- l'Associazione, fondata nel 1994, riunisce a scopo culturale, scientifico e sperimentale i radioamatori iscritti e svolge da anni una preziosa attività anche di supporto alle autorità preposte alla protezione civile, accanto a quella di radioassistenza per manifestazioni di varia natura ed alle altre iniziative rivolte agli associati;
- con Deliberazione di Giunta comunale n. 145 del 28.08.2014, l'Amministrazione ha approvato uno schema tipo di convenzione, in attuazione del principio di sussidiarietà (ai sensi dell'articolo 118 della Costituzione e dell'art. 3, comma 5 del D.Lgs. n. 267/2000) e dell'articolo 7 delle NN.TT.A del P.R.G. vigente;
- con Deliberazione di Consiglio comunale n. 45 del 30.09.2014, come successivamente rettificata con Deliberazione di Consiglio comunale n. 60 del 28.11.2014, sono state definite le percentuali di riduzione da applicare al canone di locazione previsto al termine del periodo di recupero dell'intervento effettuato dai soggetti assegnatari;
- con Deliberazione di Giunta comunale n. 159 del 19.09.2014 l'Amministrazione ha stabilito di assegnare all'Associazione Radioamatori Gruppo Val Belluna, per la realizzazione del progetto presentato, una porzione della tettoia n. 1;
- in data 29.09.2014 l'Associazione ha inoltrato l'elenco dei lavori necessari per il recupero della porzione d'immobile assegnata, con indicativo impegno di spesa;

- con scrittura privata repertorio n. 82 del 24.04.2015 è stata stipulata la convenzione, ai sensi dell'articolo 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. attraverso la quale il Comune di Belluno ha autorizzato l'Associazione Radioamatori Gruppo Val Belluna all'esecuzione dei lavori di recupero di una porzione della tettoia n. 1 sita nell'ambito del compendio immobiliare denominato "ex Caserma Piave" in via Tiziano Vecellio attualmente senza numero civico e catastalmente identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 48 con la particella 351;
- con denuncia di variazione (Docfa) approvata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Belluno – Territorio in data 28.04.2015 protocollo n. BL0028719 la particella 351 è stata soppressa e suddivisa in subalterni tra cui il subalterno 2 corrispondente alla porzione di tettoia n. 1;
- con note a firma del Presidente, protocollo n. 335/SA del 29 agosto 2017 assunta al protocollo comunale al n. 31602 del 30.08.2017 e protocollo n. 336/SA del 21.09.2017 assunta al protocollo comunale n. 35206 del 26.09.2017, conservate agli atti del Servizio Patrimonio e Demanio, l'Associazione Radioamatori Gruppo Val Belluna ha presentato la rendicontazione delle spese sostenute per la realizzazione del progetto dei lavori di manutenzione straordinaria ed adeguamento dei locali (articolo 2 della convenzione rep. n. 82/2015), ammontanti ad €8.885,56.=;
- l'immobile in oggetto rientra nel patrimonio disponibile del Comune di Belluno;
- con Determinazione del Dirigente Settore Tecnico ed Attività culturali n. _____ del _____ è stato approvato il relativo schema contrattuale di locazione con valorizzazione patrimoniale.

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO
SEGUE:

Art. 1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 – Oggetto

Il Comune di Belluno proprietario, come sopra rappresentato, concede all'Associazione Radioamatori Gruppo Val Belluna, come sopra rappresentata, che accetta in locazione con valorizzazione il fabbricato tettoia n. 1, sito nell'ambito del compendio immobiliare denominato “*Ex Caserma Piave*” in via Tiziano Vecellio s.n.c., attualmente censito al Catasto Fabbricati al Foglio 48, particella 351, subalterno 2, per gli scopi ed alle condizioni indicati nel presente atto:

DESCRIZIONE CATASTALE

Comune di Belluno

Catasto Fabbricati Foglio 48 particella 351 subalterno 2 Categoria B/1 Cl. 1
Cons. 622 m³ Sup. Catastale 123 m² Rendita € 578,22=;

l'unità immobiliare, concessa in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con accesso sul lato Sud-Est appartiene al patrimonio disponibile del Comune di Belluno ed è meglio identificata nella planimetria che si allega sotto la lettera “A”, quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 3 – Durata

La durata del presente contratto di locazione con valorizzazione è di anni 8 (otto), mesi 11 (undici) e giorni 14 (quattordici) con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto.

Con riferimento all'articolo 8 della citata convenzione repertorio delle

scritture private n. 82/2015, la durata del contratto di locazione è commisurata al recupero dell'investimento effettuato e rendicontato dall'Associazione Radioamatori Gruppo Val Belluna, pari ad € 8.885,56=, rispetto al valore del canone annuo di mercato pari a € 992,24, determinato in base al valore di stima dell'immobile e desunto dalla relazione di stima del Servizio Patrimonio e Demanio datata 6.11.2014 e conservata agli atti.

Alla scadenza del termine sopra indicato la Locataria si impegna a lasciare liberi i locali da persone e cose.

È espressamente vietato il rinnovo tacito.

Alla scadenza del contratto di locazione commisurato al recupero dell'investimento, la Locataria potrà richiedere la stipula di un nuovo contratto di locazione alle condizioni di durata e di canone stabilite nella citata convenzione rep. n. 82/2015, articolo 8.

La Locataria potrà recedere anticipatamente dal contratto dandone comunicazione al Comune stesso, con un preavviso di 180 (centottanta) giorni, con lettera raccomandata o a mezzo di posta elettronica certificata.

Art. 4 – Canone

L'importo del canone annuo di locazione è pari a € 992,24.= (Euro novecentonovantadue/24), esente I.V.A. ai sensi dell'articolo 10 del D.P.R. n. 633/1972, e quindi per l'intera durata del contratto, pari a anni 8 (otto), mesi 11 (undici) e giorni 14 (quattordici), ammonta ad € 8.885,53.= (Euro ottomilaottocentoottantacinque/53), esente I.V.A. ai sensi dell'articolo 10 del D.P.R. n. 633/1972 .

Il suddetto canone di € 8.885,53.= sarà scomputato integralmente all'Associazione Radioamatori Gruppo Val Belluna in quanto interamente

coperto dalla spesa sostenuta dall'Associazione stessa di € 8.885,56.= (Euro ottomilaottocentoottantacinque/56), che la stessa ha assunto a proprio carico per la realizzazione di lavori di manutenzione straordinaria ed adeguamento dei locali relativi alla tettoia n. 1, ai sensi dell' articolo 2 della convenzione rep. n. 82/2015.

Art. 5 – Spese di gestione

La manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali e delle aree pertinenziali sono a carico della Locataria, così come le spese di pulizia, riscaldamento, energia elettrica, acqua, telefono, asporto rifiuti, oltre a tutte le imposte eventualmente dovute per legge.

Art. 6 – Utilizzo, Custodia e Responsabilità

L'immobile viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alla parte contraente.

L'Associazione Radioamatori Gruppo Val Belluna, preso atto della destinazione urbanistica (*Zona Omogenea F. PS-AS - Pubblici servizi e attrezzature sociali* – artt. 7, 7.8 e 7.9 delle NN.TT.A del P.R.G.), nonché delle finalità per le quali viene concessa la locazione, si obbliga ad utilizzare l'unità immobiliare concessa in locazione per il ricovero e la manutenzione degli automezzi, delle apparecchiature e dei materiali dell'Associazione e dei soci e comunque in uso all'Associazione stessa, per lo svolgimento di attività connesse alle finalità dell'Associazione stessa.

La Locataria s'impegna a custodire l'immobile locato, a mantenerlo con la diligenza del buon padre di famiglia e a restituirlo alla scadenza del contratto integro, salvo il normale deterioramento per l'uso.

La Locataria è responsabile dei danni arrecati a persone o cose in conseguenza

dell'attività svolta nell'esercizio della locazione e pertanto si impegna a tenere sempre e costantemente sollevato il Comune di Belluno per danni, molestie, oneri e spese che potessero conseguire dall'esercizio della propria attività.

A tal fine la Locataria dichiara di aver stipulato adeguata polizza assicurativa a copertura della Responsabilità civile, propria e delle persone per le quali deve rispondere per Legge, a copertura degli eventuali danni derivanti da incendio, scoppio, rischio d'uso e con l'obbligo a proprio carico di mantenere in vigore la copertura assicurativa per tutta la durata della locazione. Qualora la copertura assicurativa risultasse inadeguata o insufficiente, la Locataria risponderà direttamente per l'ammontare dei risarcimenti non coperti dall'assicurazione.

Art. 7 - Titolarità dell'immobile

Il Comune di Belluno dichiara che l'immobile locato è nella piena disponibilità del Comune ed è libero da diritti di terzi, personali o reali, che possano in alcun modo limitare la piena e completa disponibilità da parte della Locataria, che resta pertanto manlevata da ogni evizione o pretesa a qualsiasi titolo, comunque avente causa od occasione dalla fruizione del bene locato.

Alla scadenza del termine di cui all'articolo 3 (durata), la proprietà di quanto realizzato nei locali concessi in locazione sarà acquisita al patrimonio del Comune a titolo gratuito senza che la Locataria possa vantare pretese di alcun genere.

Art. 8 - Verifiche

La Locataria dovrà consentire in ogni tempo previa richiesta scritta o telefonica anticipata l'accesso ai locali e alle aree locate da parte del Comune

di Belluno, tramite proprio personale a ciò autorizzato o tramite personale esperto, anche esterno alla struttura comunale, parimenti autorizzato, per consentire tutte le ispezioni e le verifiche che si riterranno necessarie per verificare lo stato di manutenzione e l'adempimento di tutti gli obblighi contrattuali.

Art. 9 – Cessione - Sublocazione

Le Parti convengono che in caso di cessione, a qualsiasi titolo, dell'immobile locato il Comune di Belluno resti obbligato a trasferire al nuovo titolare dell'immobile il presente contratto, sostituendolo a sé nella posizione di Locatore.

E' vietata la sub-locazione, anche parziale, dei locali e delle aree in oggetto e la cessione o il trasferimento del presente contratto. Ogni eventuale deroga dovrà essere autorizzata per iscritto.

Nel caso in cui si dovessero verificare modifiche degli scopi statutari che incidano sulle finalità del presente contratto riguardanti l'Associazione Radioamatori Gruppo Val Belluna, tali circostanze dovranno essere comunicate da quest'ultima all'Amministrazione comunale nel termine di 90 (novanta giorni) con lettera raccomandata o a mezzo di posta elettronica certificata.

Art. 10 – Recesso e Risoluzione

Il Comune di Belluno si riserva il diritto di recedere in qualsiasi momento per comprovate esigenze del Comune stesso, comunicandolo alla Locataria con un preavviso di 180 (centottanta) giorni, da comunicarsi mediante raccomandata con avviso di ricevimento o a mezzo di posta elettronica certificata.

Il presente contratto potrà essere risolto nei seguenti casi:

- a) mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel presente contratto;
- b) in caso di omessa manutenzione dell'immobile oggetto della locazione;
- c) in caso di mancato rispetto del divieto di sub-locazione e di cessione o trasferimento.

Prima di pronunciare la risoluzione il Comune di Belluno notificherà alla Locataria una diffida con la quale assegnerà un termine per rimuovere le inadempienze.

Il presente contratto potrà essere risolto anticipatamente, oltre che per consensuale accordo tra le parti, anche in caso di modifiche degli scopi statutari dell'Associazione che contrastino con le finalità del presente atto e che non siano compatibili con l'interesse pubblico.

In tal caso l'Amministrazione comunale rientrerà nella piena disponibilità del bene e nulla sarà dovuto all'Associazione Radioamatori Gruppo Val Belluna a titolo d'indennizzo o recupero per le opere realizzate.

In caso di risoluzione anticipata del presente contratto per comprovate esigenze dell'Amministrazione comunale, il Comune stesso dovrà provvedere alla restituzione della quota del canone di locazione residua già anticipata al momento della stipula del presente atto.

Art. 11 - Spese contrattuali

Le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione e registrazione della presente scrittura, bolli, diritti di segreteria e quant'altro saranno suddivise nella misura del 50% tra le Parti.

Ai soli effetti fiscali il Comune dichiara che il valore del presente contratto è

pari ad € 8.885,53.= (Euro ottomilaottocentoottantacinque/53) esente I.V.A. ai sensi dell'articolo 10 del D.P.R. n. 633/1972.

Art. 12 - Modifiche

Ogni modifica e/o integrazione alle condizioni della presente locazione dovrà essere concordata fra le Parti in forma scritta e produrrà effetto dalla data di sottoscrizione.

Art. 13 – Attestato di Prestazione Energetica

L'immobile oggetto del presente contratto, costituito esclusivamente da locali che non devono garantire comfort abitativo, ovvero locali di servizio non destinati a permanenza prolungata di persone ma per il ricovero dei mezzi speciali di proprietà dell'Associazione e per il deposito temporaneo di materiali e attrezzature, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, lettera e) del D.Lgs. 19.08.2005, n. 192 e ss.mm.ii. è escluso dall'obbligo di dotazione di Attestato di Prestazione Energetica (APE). I suddetti locali risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26.08.1993, n. 412 il cui utilizzo standard preveda l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, **depositi**, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi.

Art. 15 – Rinvio

Per quanto non previsto e pattuito con il presente contratto, le Parti si richiamano al Codice Civile ed alle disposizioni di Legge vigenti.

Art. 16 – Trattamento dati personali

Il Comune di Belluno, ai sensi dell'art. 13 e seguenti del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196, informa l'Associazione Radioamatori Gruppo Val

Belluna che tratterà i dati contenuti nel presente contratto esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

Art. 17 – Domicilio fiscale - Foro competente

A tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono espressamente domicilio legale:

- il Comune di Belluno presso la sede di Piazza Duomo, 1 – 32100 Belluno;
- l'Associazione Radioamatori Gruppo Val Belluna presso la sede di via Gregorio XVI n. 20 – 32100 Belluno;

In caso di controversie il foro competente ed esclusivo è quello del Tribunale di Belluno.

Redatto, letto e liberamente sottoscritto dalle parti contraenti per incondizionata accettazione.

Belluno, xx dicembre 2017

Per l'Associazione Radioamatori Gruppo Val Belluna

Per il Comune di Belluno

La Locataria per gli effetti di cui all'articolo 1341 comma 2 del Codice Civile, dichiara di aver letto e di approvare tutti gli articoli della presente scrittura ed in particolare approva espressamente per iscritto gli articoli 3 (Durata), 4 (Canone), 6 (Utilizzo, Custodia e Responsabilità), 8 (Verifiche), 9 (Cessione Sub-locazione) 10 (Recesso e Risoluzione), 12 (Spese contrattuali).

Per l'Associazione Radioamatori Gruppo Val Belluna



COMUNE DI BELLUNO

VISTO DI COPERTURA FINANZIARIA

OGGETTO: LOCAZIONE CON VALORIZZAZIONE PATRIMONIALE DI FABBRICATO (TETTOIA N. 1) SITO PRESSO IL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO “EX CASERMA PIAVE” IN VIA TIZIANO VECELLIO A BELLUNO. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO.

Vista la determinazione dirigenziale n. 1158 del 27/12/2017 si appone, ai sensi dell’art. 147 bis del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria nei termini indicati nella scheda contabile allegata al presente provvedimento.

Di dare atto altresì che la spesa di € 8.885,56 è finanziata con avanzo economico.

Belluno li, 27/12/2017

Sottoscritto dal
Dirigente del Settore Finanziario
GALLO SERGIO
con firma digitale



COMUNE DI BELLUNO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

OGGETTO: LOCAZIONE CON VALORIZZAZIONE PATRIMONIALE DI FABBRICATO (TETTOIA N. 1) SITO PRESSO IL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO “EX CASERMA PIAVE” IN VIA TIZIANO VECELLIO A BELLUNO. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO.

D'ordine del Segretario Generale, si attesta che viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Telematico della determinazione dirigenziale n. 1158 del 27/12/2017 per 15 giorni consecutivi.

Belluno lì, 28/12/2017

Sottoscritto dal
delegato dal Segretario Generale
GANDIN MARIALORES
con firma digitale