

# INDICE

## 1. Introduzione

## 2. Aspetti urbanistici

## 3. Stato attuale

### 3.1. Accessibilità

#### 3.1.1. Strada di accesso

#### 3.1.2. Recinzioni e accessi

### 3.2. Ambiti funzionali

#### 3.2.1. Ambito A

#### 3.2.2. Ambito B

#### 3.2.3. Ambito C

#### 3.2.4. Ambito D

#### 3.2.5. Ambito E

### 3.3. Percorribilità

#### 3.3.1. Aree libere

## 4. Prospettive di valorizzazione

### 4.1. Destinazione urbanistica dell'area

#### 4.1.1. Situazione attuale

#### 4.1.2. Le alternative: mantenimento delle destinazioni attuali/modifica/variante urbanistica

#### 4.1.3. Procedure

#### 4.1.4. Le limitazioni poste dal Piano di rischio aeroportuale

### 4.2. Corpi edilizi esistenti

#### 4.2.1. Le alternative : conservazione /demolizione

#### 4.2.4. Le opzioni intermedie

### 4.3. Soggetti coinvolti nel recupero dell'area

#### 4.3.1. Le opportunità :nuova edificazione/recupero dell'esistente

#### 4.3.2. Le alternative: intervento esclusivo del Comune/coinvolgimento di altri soggetti

#### 4.3.3. Le opzioni intermedie

### 4.4. Rapporto con il contesto

#### 4.4.1. Le alternative: chiusura/apertura

#### 4.4.2. Le opzioni intermedie

## 5. Conclusioni

### 5.1. Gli elementi strategici

### 5.2. Il bando per le manifestazioni di interesse

# **EX CASERMA “PIAVE”**

## **ANALISI DELLO STATO DI FATTO E PROSPETTIVE DI VALORIZZAZIONE**

### **1. INTRODUZIONE**

Con **atto di transazione in data 5 aprile 2012**, 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 ex Caserma Piave, in Via Tiziano Vecellio, attualmente censito al Catasto Fabbricati al Fg. 48 mapp. 351 (cedendo nel contempo al Demanio dello Stato l'area censita ai mapp.li 337-339-340-343-344 del medesimo Foglio, che ospita il Poligono di tiro a segno e risulta ancora destinato a scopi militari).

Il compendio, acquisito al **patrimonio disponibile** del Comune, consta di un vasto **appezzamento di terreno urbano (pari a circa 32.000 mq)**, sul quale sono presenti una serie di **edifici** con caratteristiche tipologiche e funzionalità differenziate, per una **volumetria di 39.706 mc**.

Coerentemente con la funzione militare cui l'area era originariamente destinata, essa risulta:

- recintata continuativamente lungo l'intero perimetro;
- accessibile a piedi e con mezzi da una serie di accessi posti lungo la strada ad uso esclusivo che lambisce i lati sud-ovest e sud-est;
- liberamente percorribile al suo interno, sia a piedi che con mezzi.

### **2. ASPETTI URBANISTICI**

L'area rientra integralmente tra le **z.t.o. F**, zone destinate ad **attrezzature ed impianti di interesse generale**, normate dall'art. 7 delle NN.tt.a. P.R.G. vigente.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 26.02.2009, ai sensi dell'art. 7, par. 6 NN.TT.a .P.R.G. Vigente, è stata modificata l' originaria destinazione F.M dell'area della caserma, prevedendo **due azzonati**:

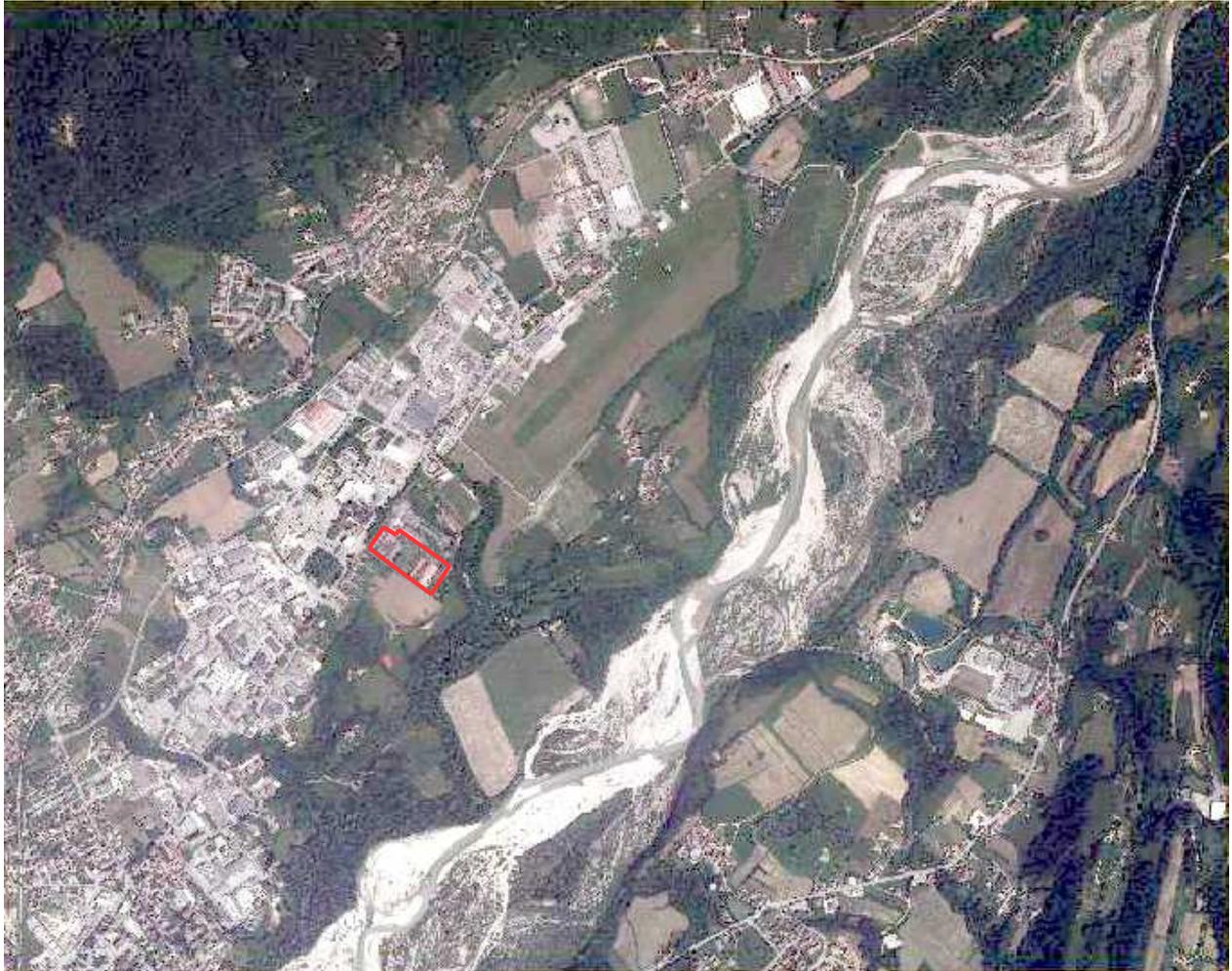
- **F.II (servizi tecnologici) nella porzione sud dell'area**, ritenuta all'epoca idonea per l'insediamento di un Polo Ecologico Comunale;
- **F.PS (pubblici servizi) per il resto dell'area**.

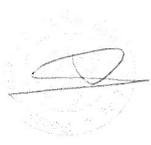
Una minima parte dell'area a sud ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico e la fascia a nord, lungo Via T.Vecellio, rientra nella fascia di rispetto stradale.

Tale fascia coincide con un'area classificata quale **z.t.o. F.VV** (verde vincolato ambito Variante Venegia – art. 7.18 Nn.tt.a P.R.G. Vigente).

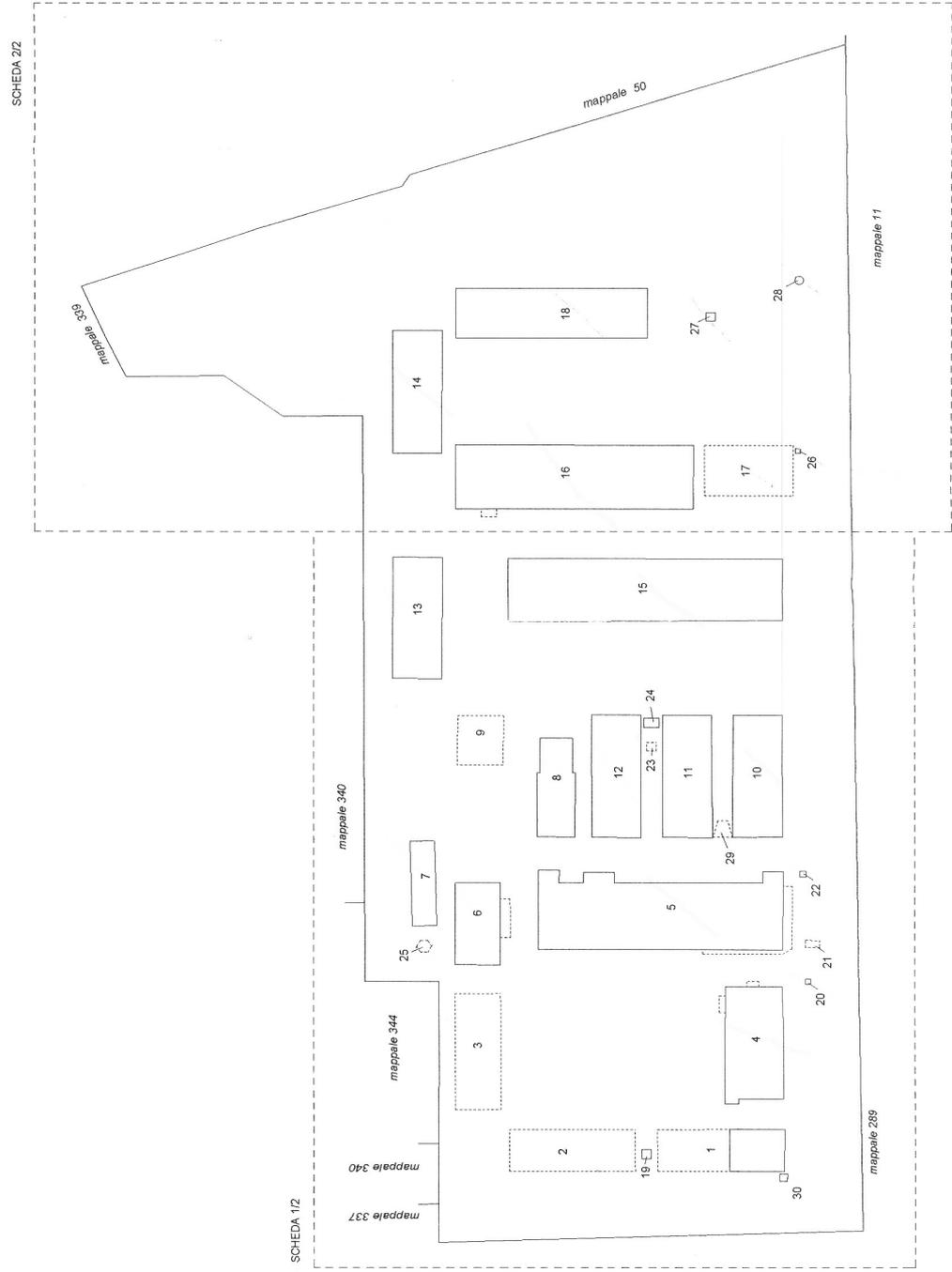
L'area rientra integralmente nella **zona di tutela “B” del Piano di Rischio Aeroportuale**, di cui alla variante al P.R.G. approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 22 del 12.05.2009.

## Ortofoto 2012

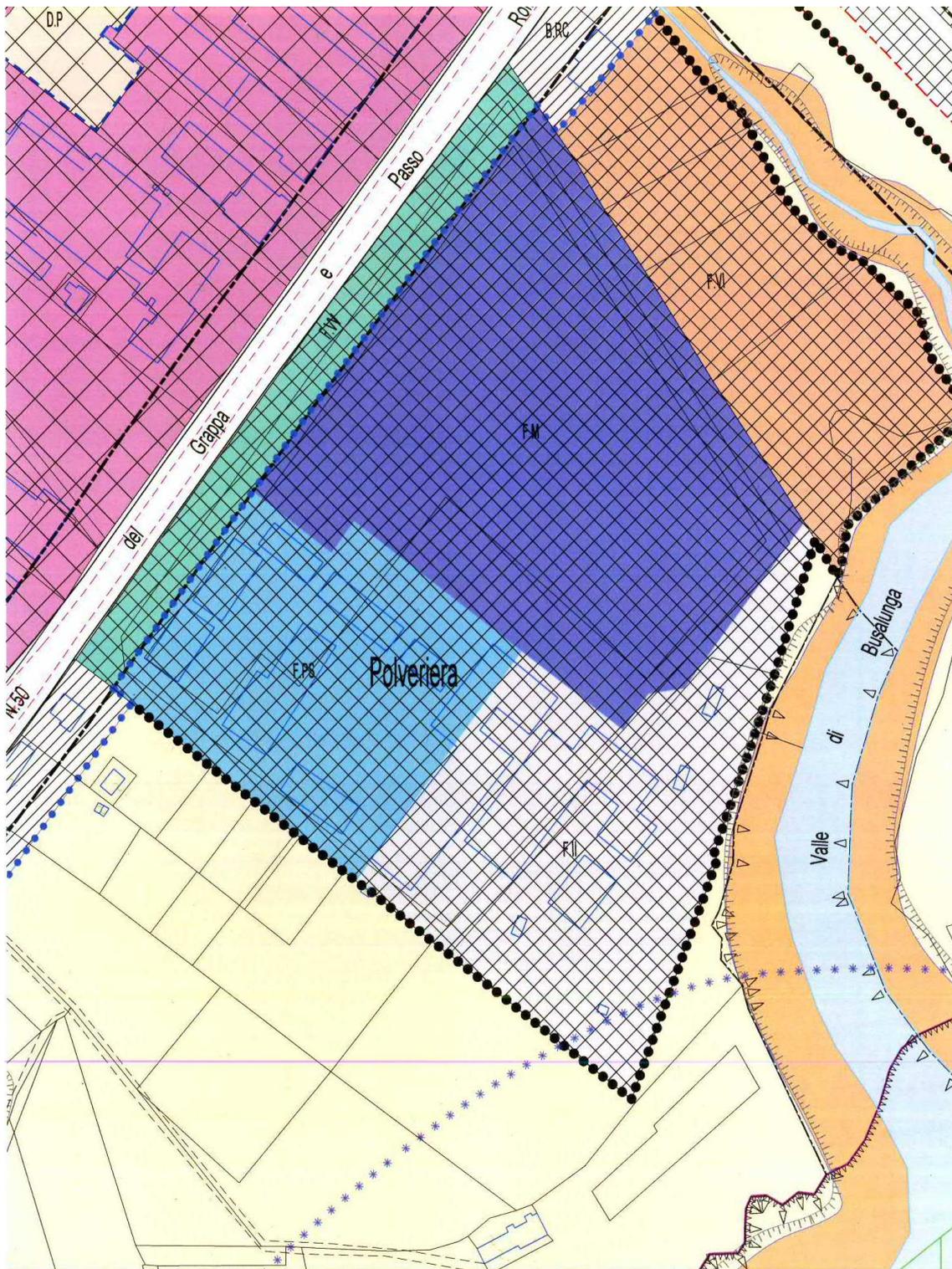




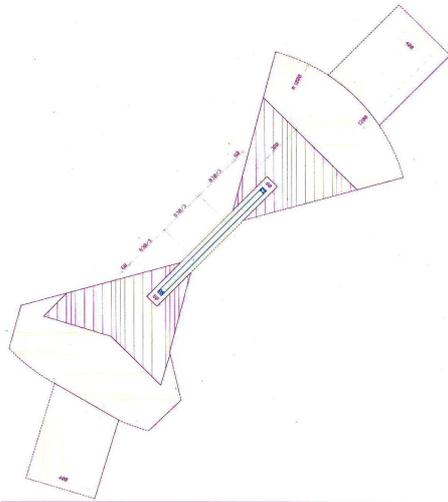
**QUADRO D'UNIONE - SCALA 1:1000**



**Estratto dalla variante al PRG  
approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8  
del 26.02.2009**

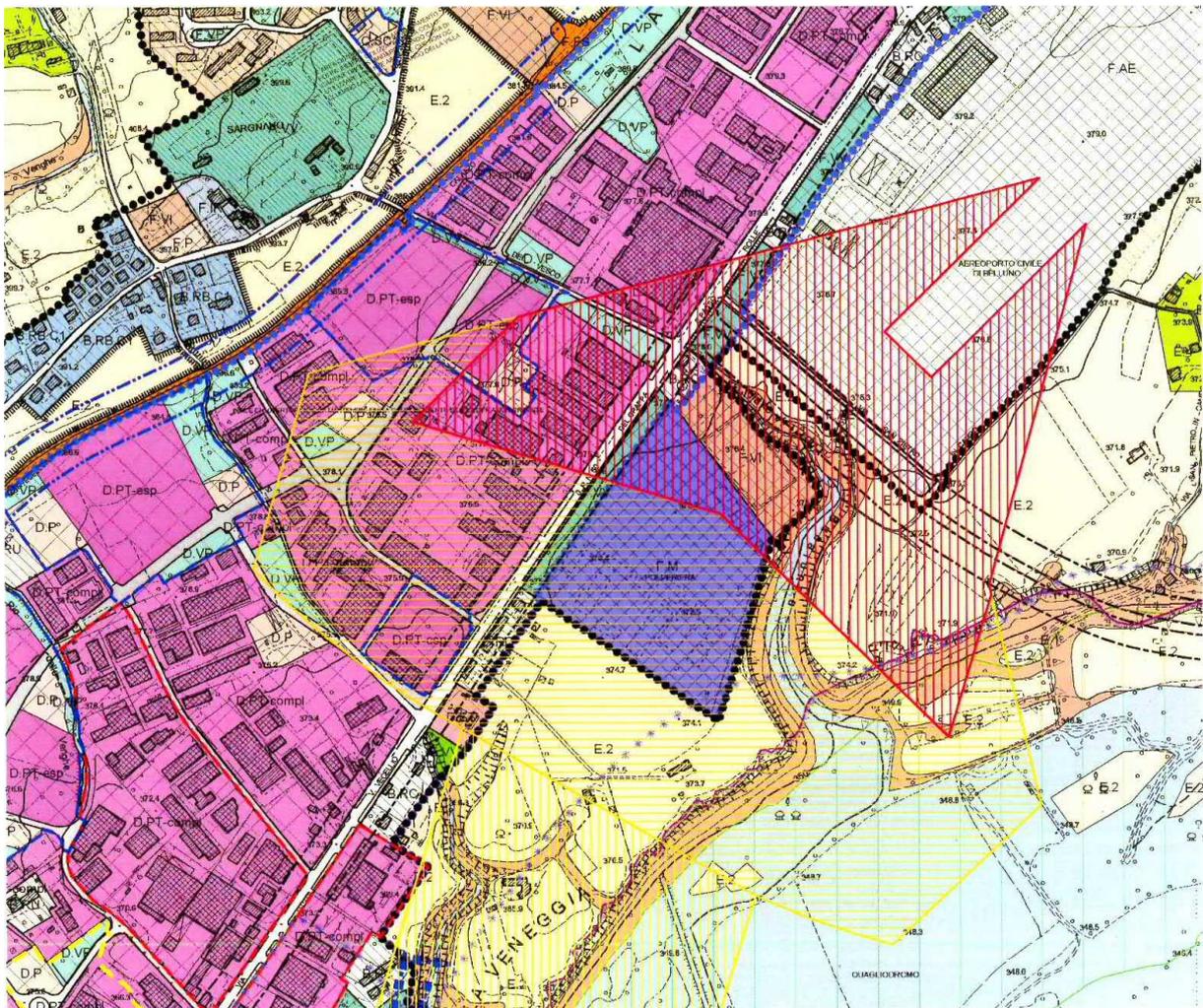


**Estratto dalla variante al PRG  
approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22  
del 12.05.2009 (Piano di rischio aeroportuale)**



**LEGENDA PRA**

-  **ZONA A**
-  **ZONA B**
-  **ZONA C**



**Estratto dal progetto originario di Veneto Strade s.p.a.**  
**“Nuovo attraversamento del fiume Piave”**  
**novembre 2009 (aggiornato a gennaio 2010)**

+

  
Comune di Belluno  
SETTORE INTERVENTI SUL TERRITORIO  
Servizio Viabilità/Mobilità

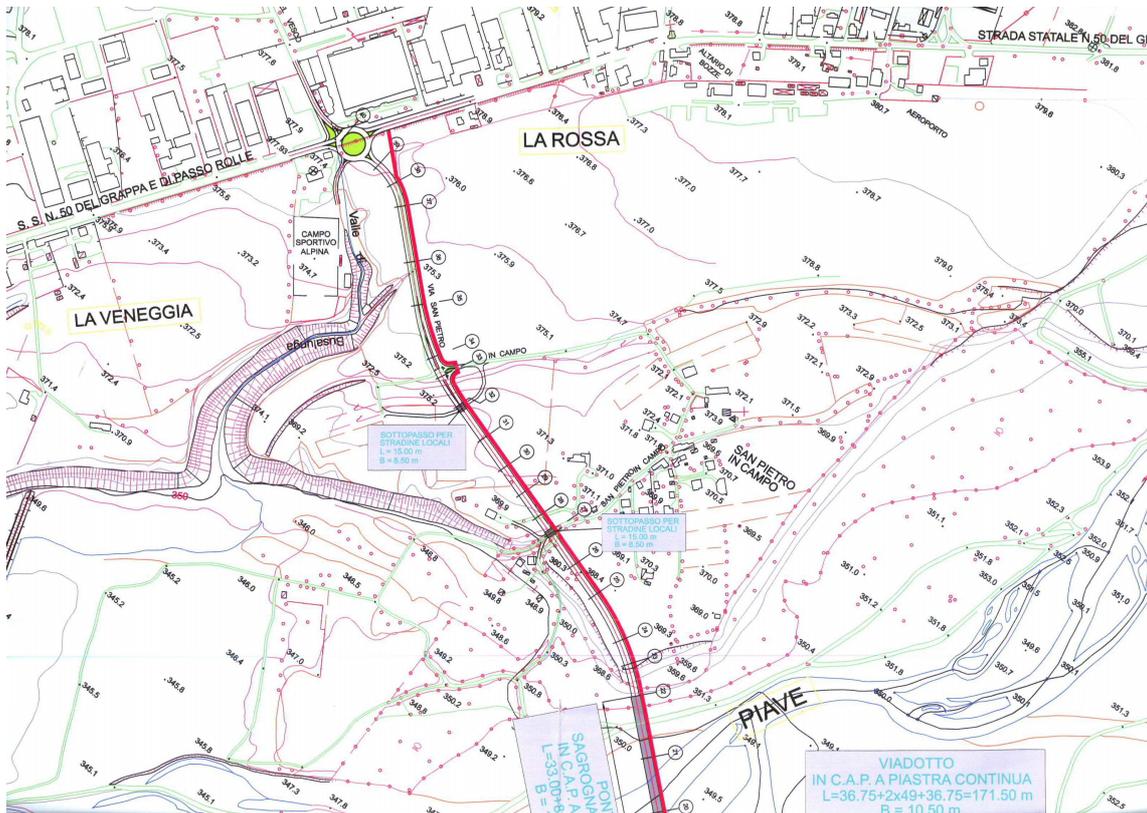
---

**NUOVO ATTRAVERSAMENTO DEL FIUME PIAVE**

---

PROGETTO ORIGINARIO DI VENETO STRADE S.P.A.

Il Dirigente Arch. Carlo Erranti	Il Capo Servizio ing. Anna Ribul Olzer	Scala 1:4.000
		Data novembre 2009
		Agg. gennaio 2010



### 3. STATO ATTUALE

Nel mese di novembre 2013 è stata operata una attenta **ricognizione dell'area**, per verificare e documentare le condizioni degli elementi che definiscono l'accessibilità e la percorribilità del compendio, nonché lo stato di conservazione dei singoli edifici che lo compongono.

I risultati del rilievo sono stati organizzati in **planimetrie tematiche** corredate di un fascicolo di **documentazione fotografica** (Planimetria ambiti funzionali e accessi; Planimetria aree libere; Planimetria volumi minori e manufatti interrati; Planimetria con coni di visuale), in singole **schede** specificamente riferite ad ogni fabbricato ed in tre **tavole fotografiche riepilogative di significativi tematismi** (Planimetria con coni di visuale degli accessi e della strada perimetrale; Planimetria con coni di visuale delle aree libere; Planimetria con coni di visuale degli edifici).

Si è inoltre operata una analisi delle problematiche relative alla accessibilità, alla articolazione in ambiti funzionali ed alla percorribilità dell'area, i cui esiti sono sinteticamente riassunti nei successivi paragrafi.

#### 3.1. ACCESSIBILITA'

##### 3.1.1 Strada di accesso.

L'area asfaltata, interamente priva di marciapiedi e dotata di illuminazione (4 punti luce lungo il lato nord-ovest, 7 lungo il lato sud-ovest e 5 lungo il lato sud-est) lambisce anche il lato nord-ovest della caserma (lungo la recinzione, parallelamente a Via T.Vecellio), ma la **strada di accesso** in senso stretto corre lungo i **lati sud-ovest e sud-est dell'area**.

La pavimentazione in asfalto si presenta in condizioni buone lungo il lato nord-ovest (Foto 2-3-4-5), mediocri lungo il lato sud-ovest, salvo la parte più a sud, che risulta, come quella sul lato sud-est, in pessimo stato, ampiamente colonizzata da erba ed arbusti (Foto 1-16 e Foto 17-18-19-22).

Sul tratto lungo il lato sud-ovest, di circa 230 ml., si aprono **10 accessi** (di cui 7 carrai e 3 pedonali – Foto 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15), mentre sul lato sud-est, di circa 100 ml., sono presenti **3 accessi** carrai, concentrati nell'angolo est (Foto 19-20).

##### 3.1.2 Recinzioni e accessi.

L'area risulta **recintata lungo l'intero perimetro**, con le seguenti modalità:

- **lato nord-ovest** (Lungo Via T.Vecellio): rete di altezza 2,20 ml., con soprastante filo spinato, senza alcun accesso (Foto 3-5), in mediocri condizioni;
- **lato sud-ovest** (lungo la strada di accesso ad uso esclusivo): rete di altezza ml. 2,20, complessivamente in mediocre stato di conservazione (Foto 51-52), sulla quale si aprono i 10 accessi, chiusi da cancelli (uno, di maggiori dimensioni, elettrico, due con serratura e 7 con lucchetto), in alcuni casi inservibili perchè invasi dalla vegetazione (Foto 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-73-74-111); la recinzione è presente anche lungo il lato opposto della strada;
- **lato sud-est** (lungo la prosecuzione della strada di accesso): rete di altezza 2,20 ml., sulla quale si aprono i 3 accessi carrai con cancelli (Foto 18-19-20) di cui uno attualmente aperto (Foto 20), complessivamente in mediocre/cattivo stato di conservazione; la strada si conclude con un cancello (Foto 21), che immette in un'area a prato, che prosegue verso la proprietà del Demanio;
- **lato nord-est** (lungo il confine con l'area del poligono), muretto e soprastante rete, per una altezza di ml. 2,50 e una lunghezza di circa 245 ml., in mediocre/buono stato di conservazione, priva di accessi (Foto 20-25-40-42-44-56).

## 3.2. AMBITI FUNZIONALI

In funzione dell'originario utilizzo esclusivo da parte di un unico soggetto (l'esercito), l'area risulta nel complesso priva di compartimentazioni tra **ambiti omogenei, per tipologie edilizie e per funzioni**, che risultano tuttavia chiaramente **riconoscibili**, nello schema planimetrico allegato.

### 3.2.1 Ambito A.

**Le tettoie metalliche n. 1-2-3** costituiscono un ambito situato nella porzione più a nord dell'area, accessibile dal primo degli ingressi lungo la strada sul lato sud-ovest (attualmente però inservibile a causa della vegetazione – Foto 6-73-74), articolato ad L sui lati nord ed est di un ampio piazzale asfaltato (al centro del quale è posizionato il basamento della bandiera).

I manufatti sono costituiti da montanti metallici impostati su cordoli, privi di tamponamenti (salvo sul retro e in una ridotta porzione della tettoia n.1), con pavimentazione in battuto di cemento e copertura a due falde, con capriate metalliche reticolari e manto in lamiera zincata ondulata e presentano una altezza di gronda pari a ml. 4,00 e al colmo del tetto pari a ml. 6,00.

Destinate presumibilmente ad ospitare mezzi, esse si presentano in stato di conservazione mediocre (in particolare per le strutture direttamente esposte alle intemperie, quali il manto di copertura, i montanti verticali e le lamiere sul retro, che si presentano arrugginiti) ed in condizioni statiche non accertate, oltre che invase dalla vegetazione (Foto 34-35-36-60-61-75-76-77-78-79) e, per quando riguarda la tettoia n.3, occupate da materiali di varia natura (Foto 62), elementi che limitano l'eventuale possibilità di un utilizzo immediato.

### 3.2.2 Ambito B.

E' costituito dai sei **edifici 4-5-6-7-8**.

I primi due sono in muratura (destinati rispettivamente a camerate e corpo di guardia e magazzini – Foto 100-101-83-92-93 e 81-82-84) disposti lateralmente all' ingresso principale dell'area (Foto 8-83-84) e con il fronte rivolto al piazzale della bandiera (Foto 82-92-93) e risultano dotati di impianti elettrico, termico e idrosanitario (in cattivo stato).

Gli altri tre (di dimensioni minori, con caratteristiche costruttive e dotazioni impiantistiche differenziate, dettagliate nelle schede allegate) e funzioni di servizio (camerate e servizi- Foto 114; cucina/mensa - Foto 103; spaccio - Foto 106-107-108-109), affacciano sull'area libera accessibile dal terzo ingresso carrabile lungo la strada lato sud-ovest (Foto 10-101).

Gli edifici presentano uno stato di conservazione differenziato (dettagliato nelle schede allegate) e per le loro caratteristiche tipologiche e distributive si prestano a molteplici ipotesi di riutilizzo.

### 3.2.3 Ambito C.

E' costituito dai 5 **hangar 10-11-12-13-14** (del tipo a tunnel, di dimensioni planimetriche pari a ml.10,90x29,40 e altezza massima pari a 5,80 ml., con struttura autoportante in lamiera ondulata, posante su bassa muratura in cemento, con pavimentazione in battuto di cemento, illuminati tramite piccoli lucernai costituiti da onduline in vetroresina - Foto 65-66-67-68-64-57-23) e dalla **tettoia 9** (di dimensione in pianta pari a ml.10,90x12,50 ed altezza variabile dai ml. 4,40 di gronda, fino ai ml. 5,50 al colmo, con pavimentazione in battuto di cemento e montanti e capriate in acciaio reticolare, tetto a due falde, con manto in lamiera zincata – Foto 28-47-48).

Gli hangar 10-11-12 e la tettoia 9 sono affacciati direttamente sull'ampio spazio (in parte asfaltato, nella porzione più ad ovest e in quella che lambisce gli hangar, e in parte a prato) accessibile dal quarto cancello carrabile lungo la strada sul lato sud-ovest (Foto 11-49-50), mentre gli hangar 13 e 14 si affacciano sull'area tra essi interposta (Foto 55-57).

I manufatti presentano condizioni statiche non accertate ed uno stato di conservazione nel complesso mediocre, elementi che comporterebbero una serie di valutazioni in vista di un eventuale

possibilità di utilizzo immediato.

L'ambito C risulta attualmente accessibile anche tramite tre accessi carrai posti lungo la strada sul lato sud-est dell'area, in prossimità dell'angolo est (Foto 18-19-20).

### 3.2.4 Ambito D.

E' costituito dall'**edificio n. 15** (Foto 50-54-55), che ospitava locali a destinazione magazzino e autorimessa, di dimensioni planimetriche notevoli (ml.61,00x15,70), con struttura in c.a., tamponamenti in laterizio, tetto a due falde con manto in tegole di cemento e pavimentazione in battuto di cemento, articolato su un unico livello, con altezza variabile da ml. 4,20 a 8,40 al colmo e soppalcato esclusivamente in una piccola porzione.

L'edificio è affacciato su un piazzale (Foto 54-121-122) con ingresso carrabile dalla strada lungo il lato sud-ovest (attualmente non praticabile per la presenza di vegetazione – Foto 12).

Il fabbricato, dotato di solo impianto elettrico e privo di servizi igienici, presenta nel complesso uno stato di conservazione che a vista appare da mediocre (per quanto concerne le strutture verticali ed orizzontali, i serramenti in legno delle finestre) a cattivo (per il manto di copertura, la muratura esterna, le serrande in ferro dei portoni, le pareti interne), mentre la pavimentazione in cemento appare in buono stato.

L'immobile potrebbe richiedere, preliminarmente ad un eventuale riutilizzo, un intervento di bonifica, in considerazione dell'utilizzo originario.

### 3.2.5 Ambito E.

E' costituito dalle **tettoie metalliche n. 17 e 18** (Foto 69-70 e 71) e dall'**edificio n. 16** (Foto 69-124), articolati intorno ad un ampio piazzale (Foto 69-70-71-72-124-125-126-127-128), accessibile da un cancello principale e due minori, posti nella parte finale della recinzione lungo la strada sul lato sud-ovest (Foto13-14-15).

Tale ambito attualmente risulta compartimentato rispetto al resto dell'area (tramite una transennatura sul retro della tettoia 17, tra l'edificio 16 e l'hangar 14 e tra la tettoia 18 e l'hangar 14) ed è **utilizzato dalla società Bellunum srl (sulla base esclusivamente di accordi informali, in assenza di specifico atto)** per il deposito di proprie attrezzature (in particolare cassonetti - Foto 69-70-71-72).

Le tettoie hanno dimensioni rispettivamente pari a ml.19,90x12,20 e 42,50x12,10 in pianta e altezze di gronda e al colmo rispettivamente pari a 4,50-6,40 e 4,40-5,70 ml.; esse presentano uno stato di conservazione decisamente migliore di quello delle tettoie metalliche n.1-2-3.

Il fabbricato n. 16 presenta una struttura analoga a quella del fabbricato n. 15 (Foto 69-124), con dimensioni planimetriche più ridotte (ml. 51,00x15,00), una maggiore articolazione interna ed un utilizzo originario ad officina manutenzione mezzi; le condizioni interne dell'edificio, dell'impianto elettrico e del servizio igienico non si sono potute rilevare, risultando l'edificio attualmente non accessibile, a causa dell'utilizzo da parte della società Bellunum; le strutture verticali risultano, a vista, in stato mediocre, come i serramenti in legno delle finestre, mentre la finitura delle pareti ed il manto di copertura si presentano in cattivo stato; quasi certamente, preliminarmente ad un eventuale riutilizzo, sarebbe necessario un intervento di bonifica, quantomeno nelle porzioni dedicate alla manutenzione ed al lavaggio mezzi.

## 3.3. PERCORRIBILITA'

### 3.3.1 Aree libere.

Le aree libere risultano per la maggiorparte pavimentate in asfalto (con eccezione dell'area a prato antistante gli hangar 12 e 11 – Foto 49 e di parte del piazzale dell'ambito E, con pavimentazione in

piastre di cemento – Foto 69-70-71-72), con rari tratti di marciapiede lungo il perimetro di alcuni edifici ed illuminazione prevalentemente costituita da plafoniere poste, in alto, sui fabbricati.

Si rileva la presenza di numerosi pozzetti di cisterne interrato, piccoli corpi edilizi sparsi (centrali termiche, depositi, garitte, una torretta, una voliera) ed elementi di varia funzionalità (rampa per il lavaggio dei mezzi, pesa, poligono, etc.).

Gli edifici risultano organizzati per raggruppamenti funzionali intorno ad alcuni **spazi liberi** che, ad oggi, nel complesso, si presentano in **grave stato di degrado ed invasi dalla vegetazione** (costituita sia da erbe e arbusti, che da veri e propri alberi), che cresce rigogliosa anche nelle zone asfaltate e pavimentate, caratterizzate da crepe e buche, generate dalla mancanza di manutenzione.

Una particolare criticità presentano in tal senso i piazzali degli ambiti identificati sulla planimetria allegata con:

- la lettera A: dove gli arbusti hanno colonizzato gran parte dell'area asfaltata, giungendo quasi ad invadere anche le tettoie aperte (Foto 33-34-35-36-37-38-44-45-60-61-62-74-75-77-78-80-81-82-92-93-111);

- la lettera B: con riferimento alle porzioni di cui alle Foto 32-39-40-41-42-43-106-107-108-109 ;

- la lettera C: con particolare riferimento alle porzioni di cui alle Foto 53-55-56-57, ma anche all'area verde antistante gli hangar 11 e 12 (Foto 50) ed alla porzione più a sud (Foto 18-23-24-25);

- la lettera D: Foto 54.

Solo la porzione dell'ambito B rappresentata nelle Foto 26-27-28-29-30-46-100-101-102-103-114) e l'area libera dell'ambito E (Foto 69-70-71-72) appaiono essere state oggetto quantomeno di una operazione di rimozione della vegetazione.

La percorribilità dell'area ad oggi risulta limitata non tanto da elementi di compartimentazione (solo l'ambito E risulta separato fisicamente rispetto all'ambito C, a mezzo di una transennatura posta lungo il retro della tettoia 17 e in corrispondenza degli spigoli tra l'hangar 14, l'edificio 16 e la tettoia 18), quanto dalla difficoltà di accedere ad alcune aree per la presenza massiccia della vegetazione.

#### 4. PROSPETTIVE DI VALORIZZAZIONE

La riflessione sulle possibilità di **valorizzazione** di un compendio che presenta caratteristiche di estrema particolarità sia per le dimensioni, che per l'articolazione, che per la localizzazione e l'entità e la tipologia dei corpi edilizi presenti, comporta la necessità di tenere in considerazione una **molteplicità di ipotesi differenziate e complesse**.

Al fine di **semplificare il quadro delle opzioni in campo**, in prima battuta appare possibile ricondurle ad uno **schema** che individua le **alternative estreme** con riferimento ai seguenti **aspetti** (per poi, in un secondo momento, rendere possibile l'identificazione e valutazione delle possibili alternative intermedie):

- a) destinazione urbanistica dell'area;
- b) destino dei corpi edilizi esistenti;
- c) soggetti coinvolti negli interventi di recupero dell'area;
- d) rapporto dell'area con il contesto;

<b>DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA</b>	
MANTENIMENTO DELLA SITUAZIONE ATTUALE	MODIFICA
FUNZIONE UNICA	FUNZIONI MULTIPLE
<b>CORPI EDILIZI ESISTENTI</b>	
CONSERVAZIONE TOTALE	DEMOLIZIONE TOTALE
<b>GESTIONE DEGLI INTERVENTI FINALIZZATI AL RECUPERO DELL'AREA</b>	
INTEGRALMENTE AFFIDATA AL COMUNE	INTEGRALMENTE AFFIDATA AD ALTRI SOGGETTI
<b>RAPPORTO DELL'AREA CON IL CONTESTO</b>	
CHIUSURA TOTALE	APERTURA TOTALE

#### 4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

##### 4.1.1 Situazione attuale

L'**articolazione attuale** dell'area, che deriva dalla prevista realizzazione di un **Polo Ecologico Comunale** nella porzione sud del compendio, distingue a tale scopo una **zona F.II** (servizi tecnologici), rispetto ad una **zona F.PS**, più genericamente destinata a pubblici servizi (all'epoca era stato prospettato l'insediamento della sede della società Bellunum s.r.l.).

Le **scelte future** in merito alla destinazione urbanistica dell'area dovranno tener conto di una molteplicità di elementi, trattandosi di un'area di **notevoli dimensioni ed articolazioni**, localizzata in un'**area strategica della città**, valutabile sia in termini di **potenzialità edificatoria** che di **recupero dell'esistente** e che quindi offre un'**ampia e diversificata gamma di potenziali opzioni di valorizzazione**.

##### 4.1.2. Le alternative: mantenimento delle destinazioni attuali/modifica/variante urbanistica

Le **opzioni fondamentali** in gioco riguardano:

- **la possibilità**, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito con modificazioni dalla Legge 133/2008, di **inserire il compendio, o porzioni di esso, nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari**, procedendo a tal fine anche ad una **variante della destinazione urbanistica dell'area, funzionale alla sua migliore valorizzazione**; in base alla normativa citata,

la valorizzazione potrebbe prevedere: l'alienazione; la concessione/locazione a titolo oneroso per un periodo non superiore a 50 anni (ex art. 3bis del D.L. 351/2001, convertito in legge 410/2001), in caso di riqualificazione e riconversione tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazioni, anche con introduzione di nuove destinazioni d'uso; l'affidamento in concessione a terzi (ai sensi dell'art. 143 D.Lgs. 163/2006); altre forme alternative di valorizzazione (nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi).

- l'opportunità, in caso di **mantenimento della destinazione di tipo "F"**, di **confermare o meno l'attuale articolazione in due azzonati F.II e F.PS**, connessa a precedenti previsioni progettuali;

- la preferibilità, **nell'ambito della zona F** e alla luce delle tipologie di servizi di interesse generale identificate dagli artt. da 7.1 a 7.18 delle Nn.tt.a P.R.G. Vigente, della scelta di una **tipologia unica per l'intera area**, o, invece, di una **differenziazione che tenga conto di ambiti funzionali distinti** (quelli ad oggi rilevabili nell'area, oppure altri, correlabili a diverse previsioni di intervento o a valutazioni in merito alle differenti possibilità di valorizzazione di specifiche porzioni del compendio).

#### 4.1.3. Le procedure

Si ricorda che:

- **per quanto riguarda la procedura relativa all'inserimento del compendio (o di porzioni di esso) nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari**, che potrebbe essere connessa alla attribuzione di una **nuova destinazione urbanistica all'area (o a porzioni di essa)**:

- essa è normata dall'**art. 35 della L.R. 11/2010**, che prevede che l'approvazione da parte del Consiglio Comunale costituisca adozione di variante allo strumento urbanistico vigente e che, per i comuni non dotati di PAT, per l'approvazione della variante in deroga all'art. 48, comma 1 L.R. 11/04, si debba fare riferimento all'**articolo 50 della L.R. 61/1985**;
- l'art. 18 della L.R. 32/13 (in vigore dal 01.12.2013) ha previsto per le varianti urbanistiche in deroga all'art. 48, comma 1 L.R. 11/04 (fino al riordino della medesima legge e fino all'approvazione del primo PAT) il nuovo **termine massimo del 31 dicembre 2015**;
- in base alla D.G.R.V. 791/09 (la cui validità è stata confermata dalla D.G.R.V. 1717 del 03.10.2013, per quanto concerne le ipotesi di esclusione dall'applicazione della procedura VAS), i **Piani di Alienazione degli Immobili Pubblici** di cui all'art. 58 della legge 133/2008, che comportino cambio di destinazione di zona, **sono esclusi dalla procedura di verifica di assoggettabilità, nonché dalla procedura VAS** (salva la necessità di verificare se siano soggetti a VIA o a screening di VIA);

- **per quanto riguarda qualunque eventuale modifica da attuare nell'ambito delle tipologie di servizi di interesse generale ammesse dalla z.t.o. F e sempre finalizzata a soddisfare un interesse pubblico**, assicurando il rispetto dei principi informativi del P.R.G.:

- essa può essere attuata ai sensi dell'**art. 7 par. 6 delle NN.TT. a. P.R.G. Vigente**, direttamente con deliberazione del Consiglio Comunale, **senza comportare variante urbanistica**.

#### 4.1.4. Le limitazioni poste dal Piano di rischio aeroportuale

Un aspetto non trascurabile nelle valutazioni sulla destinazione dell'area concerne il fatto che l'area ricade nell'ambito della **zona "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, redatto in adempimento del Codice della Navigazione, con particolare riferimento all'art. 707 "Determinazione delle zone soggette a limitazioni" e relative disposizioni del capitolo 9 paragrafo 6 del vigente Regolamento per/ la costruzione e l'esercizio degli Aeroporti.

Le indicazioni e prescrizioni del Piano sono finalizzate a **mitigare eventuali conseguenze di un incidente** e sono basate sulla **limitazione della presenza umana** e sulla individuazione di **attività**

**non compatibili** a causa della potenziale amplificazione delle conseguenze degli incidenti.

Le **limitazioni** derivanti dall'attuazione dei piani di rischio aeroportuali **si applicano non solo alle nuove opere, ma anche alle nuove attività da insediare nel territorio circostante l'aeroporto, che comportano aumento del carico antropico**, mentre **non producono effetti ablatori né interdittivi delle attività presenti**, anche nel caso risultino palesemente incompatibili.

Il vigente Piano di rischio aeroportuale:

- identifica la geometria delle zone di tutela A-B-C, cui corrispondono specifiche limitazioni;
- sovrappone tali aree alla cartografia di P.R.G. vigente;
- individua le z.t.o. di P.R.G. presenti nelle aree oggetto di tutela;
- formula, per tutte le tipologie di z.t.o. rilevate nell'ambito delle zone tutelate, norme tecniche di attuazione prevalenti su quelle di P.R.G., che interessano le nuove opere e le nuove attività da insediare che comportino aumento del carico antropico.

Il Piano **non norma** specificamente le eventuali **varianti urbanistiche (o, nel caso delle z.t.o. F, le modifiche della tipologie di servizi associata alle singole sottozone)** che possano interessare le zone oggetto di tutela, **cui appaiono tuttavia applicabili le “prescrizioni di carattere generale, relative alle destinazioni d'uso e/o attività insediabili nelle zone di tutela A,B e C del Piano di rischio”, di cui all'art. 6.**

Poiché le nuove specifiche destinazioni F.II e F.PS attribuite alle due distinte porzioni del compendio con la deliberazione del C.C. n. 8 del 26.02.2009 non risultavano già presenti nelle aree interessate dalla tutela di cui al Piano di rischio aeroportuale (riadottato con modifiche, nella medesima data, con deliberazione immediatamente precedente a quella sopra citata), non esiste all'interno dell'art. 7 del Piano una più specifica normativa riferita a tali sottozone, né, genericamente alla z.t.o. F.

All'art. 7 del Piano esiste invece una specifica nota relativa alla zona F.M, che richiama l'art. 7 delle Nn.tt.a. Del P.R.G. e la possibilità di modificare le destinazioni specifiche delle z.t.o. F tramite deliberazione del C.C., senza variante urbanistica.

Nella delibera n. 8 del 26.02.2009, relativa alla **modifica della destinazione dell'area della caserma da F.M a F.II e F.PS, la procedura è stata quindi ritenuta conforme al Piano di rischio aeroportuale sulla base del combinato disposto degli artt. 6 e 7.**

E' da ritenersi che **analogo ragionamento potrebbe essere seguito sia nella valutazione di nuove modifiche alle specifiche tipologie di servizi nell'ambito della z.t.o. F, sia per una eventuale variante urbanistica connessa all'inserimento del compendio (o di parte di esso) nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni;** nella scelta della/e nuove destinazioni di zona si dovrebbero selezionare quelle compatibili con i principi generali dell'art. 6 del Piano di rischio, nella consapevolezza che per quelle norme specificamente all'art. 7 risultano applicabili anche le limitazioni puntuali ivi indicate.

Ciò premesso, ad oggi appaiono applicabili all'area della ex Caserma Piave le seguenti disposizioni del Piano di rischio aeroportuale:

- **art. 9**, nel quale vengono richiamate, **sia per l'attività edificatoria che per i mutamenti di destinazione d'uso nelle zone di tutela B, le limitazioni previste dagli articoli 6 e 7 del Piano;**
- **art. 6**, secondo il quale, nell'ambito della zona di tutela B, risultano **esclusi** (sia in termini di nuove opere che di insediamento di nuove attività) **gli insediamenti ad elevato affollamento, le scuole, gli ospedali e edifici sensibili, le attività che possano creare pericolo di incendio, esplosione e danno ambientale;** risultano **ammesse** invece le **attività residenziali con indici di edificabilità bassi e le attività non residenziali con indici di edificabilità medi, che comportano la permanenza di un numero limitato di persone;**
- **art. 7**, ove non esistono prescrizioni relative né alla generica z.t.o. F, né alle attuali

**sottozone F.II e F.PS, né** (come già precedentemente segnalato in relazione all'impostazione del Piano) **alle altre eventuali sottozone della z.t.o. F** che in futuro potrebbero essere previste nell'area tutelata; le prescrizioni relative alle tipologie di z.t.o. F rilevate nell'area tutelata dal Piano (F.AE-Campo aereo di linea, F.C-Rifugi per cani), F.FS-ferrovia, F.VI-impianti sportivi, F.VP-verde pubblico attrezzato, F.VV-verde vincolato) non aggiungono, per quanto concerne la zona di tutela B, elementi ulteriori rispetto all'art. 6; esistono invece prescrizioni relative alle seguenti altre z.t.o.: A.VV (verde privato); B.RC (residenziale di tipo C rada); D.P (parcheggi); D.PT (attività produttive e terziarie), D.ST (stazioni di servizio stradale); D.VP (verde pubblico); E1 (zona agricola, aree boscate); E2 (zona agricola).

Per quanto concerne la eventuale **modifica degli attuali azzonati nell'ambito della z.t.o. F**, risulterebbe quindi sufficiente la **conformità alle prescrizioni di carattere generale dell'art. 6** del Piano di rischio, considerato che le prescrizioni più specifiche di cui all'art. 7 per le sottozone delle z.t.o. F rilevate nell'area oggetto di tutela non appaiono aggiungere elementi ulteriori di limitazione e per le altre tipologie di sottozone non esistono norme nell'art. 7.

Per una eventuale **variante urbanistica connessa all'inserimento del compendio o di parte di esso nel PAV**, dovrebbero essere selezionate **z.t.o. compatibili con i principi generali dell'art. 6 del Piano di rischio aeroportuale** e, nel caso in cui venissero prescelte **destinazioni normate anche dall'art. 7 del Piano**, varrebbero le **ulteriori specifiche limitazioni ivi riportate**.

Per quanto riguarda la **nuova edificazione**:

- in caso di **variante PAV**, per le eventuali z.t.o. introdotte che risultassero **normate anche dall'art. 7 del Piano di rischio aeroportuale**, dovrebbero essere rispettate **tutte le specifiche prescrizioni**;
- **in caso di variante PAV che prevedesse z.t.o. non normate dall'art. 7** del Piano di rischio aeroportuale, **come anche in caso di mantenimento degli azzonati attuali o di modifica degli azzonati nell'ambito della z.t.o. F**, le eventuali nuove attrezzature ed edifici realizzabili in base alle normative specifiche delle varie sottozone, dovrebbero comunque **ospitare attività coerenti con le limitazioni dell'art. 6 del Piano di rischio aeroportuale**.

Per quanto concerne l'**utilizzo degli edifici esistenti**, partendo dal presupposto che essi, avendo perso l'originaria destinazione di tipo militare, abbiano ad oggi una generica destinazione d'uso ad attrezzature pubbliche (con una eventuale distinzione tra "attrezzature ed impianti di carattere tecnologico connesse ai servizi pubblici" o piuttosto a "pubblici servizi" connessa al loro ricadere rispettivamente entro gli azzonati F.II o F.PS), è da ritenersi che, **sia nel caso di conservazione delle attuali sottozone, che in caso di variante PAV o modifica degli azzonati** (con conseguente modifica delle destinazioni dei fabbricati esistenti), **nella fase di valutazione delle tipologie specifiche di attività concretamente insediabili nei singoli manufatti debbano essere tenute in considerazione le limitazioni di cui all'art. 6 del Piano di rischio aeroportuale**.

## **4.2. CORPI EDILIZI ESISTENTI**

### **4.2.1. Le alternative: conservazione/demolizione**

Il patrimonio edilizio ad oggi esistente nell'area può essere valutato in modi molto differenti, in correlazione alla destinazione o alle destinazioni che si intenderanno attribuire al sito.

Le **due alternative estreme** sono rappresentate dall'ipotesi della **conservazione totale** del patrimonio edilizio esistente e della **demolizione totale** dello stesso.

La prima opzione potrebbe essere correlata alla eventuale volontà di mantenere la “memoria storica” e il **valore testimoniale** dell'originaria destinazione dell'area; essa risulterebbe funzionale all'ipotesi di **aprire la struttura alle visite da parte dei cittadini**, nonché all'ipotesi di un **recupero funzionale dei manufatti per usi diversificati, da parte dell'Amministrazione o di altri soggetti** (anche nella prospettiva di una valorizzazione degli edifici esistenti nelle modalità previste dall'art. 58 della L.133/2008, connessa all'inserimento del compendio o di parte di esso nel PAV).

In tale ipotesi, andrebbero valutate le modalità per garantire la **compatibilità** di una ipotetica **libera fruizione** della struttura (intesa quantomeno come visitabilità delle aree esterne), **con l'eventuale esigenza di mantenere non accessibili specifiche porzioni dell'area per motivi di sicurezza o di altra natura (legate alle eventuali specificità delle funzioni svolte in alcune porzioni)**.

L'opzione della **demolizione integrale** dei manufatti esistenti rappresenterebbe una ipotesi estrema, funzionale alla **massima valorizzazione delle potenzialità edificatorie** eventualmente connesse alla/alle destinazione/i urbanistica/che attribuite all'intera area o a porzioni della stessa (anche e soprattutto nell'ipotesi di una variante urbanistica connessa all'inserimento del compendio, o di parte di esso, nel PAV).

Al di là delle considerazioni sullo stato di conservazione dei corpi edilizi e sulla convenienza della loro demolizione integrale, è indubbio che una tale opzione **negherebbe di fatto qualunque valore testimoniale al sito**, cancellando qualunque legame con il passato.

#### **4.2.2. Le opzioni intermedie**

Tra i due estremi trovano evidentemente spazio una serie di **ipotesi intermedie**, che prevedano l'eventuale **demolizione/recupero parziale** dei fabbricati, da valutare attentamente in funzione del loro stato di conservazione, della loro utilizzabilità più o meno immediata, delle manifestazioni di interesse da parte di soggetti vari, degli scenari progettuali e delle opportunità di valorizzazione economica dell'area che si verranno a delineare nel tempo.

### **4.3. SOGGETTI COINVOLTI NEL RECUPERO DELL'AREA.**

#### **4.3.1. Le opportunità: nuova edificazione/recupero dell'esistente**

Nell'ipotesi di una **variante urbanistica connessa all'inserimento dell'area, o di porzioni di essa, nel PAV**, pur alla luce delle limitazioni connesse al Piano di rischio aeroportuale, **il valore economico che l'area potrebbe assumere per una molteplicità di soggetti risulta evidente**, in considerazione della sua **dislocazione strategica** sul territorio (nell'ambito di una zona storicamente vocata ad ospitare gli insediamenti produttivi della città e che negli ultimi decenni ha visto una significativa evoluzione in senso commerciale e direzionale), dell'**accessibilità** (anche alla luce dell'accordo di programma stipulato in data 30 dicembre 2011 tra la Regione Veneto, il Comune di Belluno e Veneto Strade s.p.a., per la realizzazione del nuovo ponte sul fiume Piave in loc. San Pietro, ratificato con Del. G.C. n. 9 del 17.01.2012, il cui progetto prevede che il collegamento della nuova viabilità alla S.S.50 avvenga immediatamente ad est dell'area della ex caserma) e della **dotazione di infrastrutture**.

Comunque, **sia nell'ipotesi di inserimento del compendio nel PAV, che nell'ipotesi di mantenimento della z.t.o. di tipo F**, destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale, (qualunque sia la tipologia di servizi attribuita all'intera area o a porzioni di essa), **molti e diversificati potrebbero essere i soggetti potenzialmente coinvolti, in varie forme, nella realizzazione di interventi (dal Comune ad una ampia gamma di soggetti, pubblici e privati)**. Infatti, nel caso di **mantenimento della destinazione F**, oltre agli **enti istituzionalmente**

**competenti** alla realizzazione delle varie attrezzature, sarebbero comunque legittimati ad intervenire anche i **privati, sulla base della stipula di apposita convenzione valutata ed approvata dal Consiglio Comunale.**

Se non risulta ad oggi valutabile se, in quali eventuali porzioni dell'area, con quale finalità e con quali limitazioni connesse ai vincoli urbanistici esistenti, possa risultare interessante per una molteplicità di soggetti, sia pubblici e privati, un intervento di **nuova costruzione**, quantomeno **tale opzione non si può escludere a priori nell'analisi delle potenzialità di valorizzazione dell'area.**

Tale eventuale intervento di nuova edificazione potrebbe **ad oggi** essere attuato:

- per quanto concerne la **z.t.o. F.PS**: in **assenza di specifiche limitazioni di tipologia di attrezzatura** (che possa rientrare nella **definizione generale di “pubblico servizio”**), nel rispetto dell'**indice fondiario** (5,0 mc/mq) e di quello di **copertura** (0,70 mq/mq), nonché delle distanze e dell'altezza massima dettate dall'art. 7.9 NN.tt.a. P.R.G. Vigente; per inciso, si segnala che i parametri per l'edificazione risultano considerevoli;
- per quanto riguarda la **z.t.o. F.II** (ai sensi dell' art. 7.16 NN.tt.a. P.R.G. Vigente): **in assenza di limitazioni volumetriche o di superficie coperta**, nel solo rispetto delle distanze e dell'altezza massima, nonché delle specifiche **norme di settore applicabili all'attrezzatura/impianto tecnologico in progetto.**

Nel caso di una **variante urbanistica** connessa all'inserimento del compendio (o di porzioni di esso) nel **PAV**, le **potenzialità dell'area potrebbero moltiplicarsi**, in particolare, con riferimento alle **destinazioni degli edifici realizzabili nell'area** (dalla **residenza**, ammessa con indici di edificabilità bassa anche nella zona di tutela B del Piano di rischio aeroportuale, agli immobili a **destinazione non residenziale, ad esempio produttiva o terziaria**, con indici di edificabilità medie che comportino la **permanenza di un numero limitato di persone**).

Anche l'ipotesi di **recupero dei corpi edilizi esistenti per nuovi utilizzi** potrebbe risultare interessante per una **molteplicità di soggetti, sia pubblici che privati.**

Nel caso di **mantenimento della destinazione di tipo F**, il riuso appare **soggetto a poche condizioni e limitazioni.**

In generale infatti la **normativa della z.t.o F non impone limitazioni per quanto riguarda le destinazioni d'uso degli edifici esistenti e le loro eventuali modifiche**, limitandosi a specificare che *“si tratta di zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale”* e ad **ammettere il recupero dei volumi esistenti**, riservando, in generale, la **possibilità di intervento** agli *“enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle diverse attrezzature previste”* o ai **privati**, tramite stipula di una apposita **convenzione** sui cui contenuti (con particolare riferimento alle valutazioni sul *“concreto perseguimento dell'interesse pubblico e della garanzia della funzione pubblica”*) è chiamato ad esprimersi il Consiglio Comunale.

**Attualmente**, per effetto della variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 26.02.2009, è da ritenersi che gli edifici presenti nell'area della caserma, persa l'originaria specifica destinazione militare, abbiano una **generica destinazione d'uso di attrezzatura pubblica**, con l'eventuale distinzione tra “pubblico servizio”, per quanto riguarda quelli ricadenti nell'azonato F.PS e “servizi tecnologici”, per quanto concerne i manufatti che ricadono nella zona più specificamente classificata quale F.II.

Risulterebbe sicuramente quindi verificata la **conformità alla destinazione F.PS** (pubblici servizi) di interventi di manutenzione straordinaria dei fabbricati ricadenti in tale azzonato, finalizzata all'**insediamento di attività/attrezzature/impianti che, indipendentemente dalle loro specificità, perseguano un interesse pubblico e diano garanzie di pubblica fruizione (oltre a risultare compatibili con le prescrizioni del Piano di rischio aeroportuale)**; per i manufatti che

attualmente ricadono nella zona più specificamente classificata quale **F.II** (servizi tecnologici) sarebbe necessario procedere ad un approfondimento sulle **condizioni alle quali eventuali attrezzature non specificamente citate nell'art. 7.16 possano essere considerate “di carattere tecnologico”**; si ricorda peraltro che lo stesso Polo Ecologico Comunale che, in base alla deliberazione C.C. n. 8 del 26.02.2009, doveva essere insediato nella porzione F.II dell'area, non rientrava specificamente nell'elenco indicativo di cui all'articolo sopra citato.

Il **riutilizzo** degli edifici esistenti per usi differenti da **“attrezzature ed impianti di interesse generale”** (e comunque compatibili con le prescrizioni del Piano di rischio aeroportuale) richiederebbe invece una variante urbanistica, connessa all'inserimento del compendio, o parte di esso, all'interno del PAV.

#### **4.3.2. Le alternative: intervento esclusivo del Comune/coinvolgimento di altri soggetti**

Le **due ipotesi estreme**, sia nel caso della nuova edificazione che nel caso di recupero delle strutture esistenti, sono rappresentate da un lato dall'**intervento diretto da parte esclusivamente del Comune** e, dall'altro, dalla integrale **cessione delle aree**, per la realizzazione di nuovi interventi, **o delle strutture esistenti, per il loro recupero e riutilizzo, a soggetti diversi**.

La prima ipotesi comporterebbe un **investimento notevole** da parte dell'Ente, che, oltre ad essere fortemente condizionato dalle disponibilità finanziarie, non potrebbe prescindere da una **chiara finalizzazione strategica dell'intervento nel suo complesso**.

La seconda ipotesi, comporterebbe di fatto **la necessità di regolare in maniera ordinata e razionale il processo di recupero funzionale dell'area, per evitare i rischi** connessi ai seguenti aspetti:

- potenziale **disorganicità degli esiti dell'intervento** (con il rischio ad esempio che i singoli edifici, realizzati ex novo o recuperati, si trovino inseriti in un contesto che, per lungo tempo mantenga condizioni di degrado);
- **difficoltà di “convivenza” tra attività e soggetti** con esigenze differenziate, **in assenza di un quadro organizzativo complessivo**;
- sostanziale **perdita del carattere pubblico dell'area**, che potrebbe trasformarsi in un semplice agglomerato di “cellule” gestite con logiche individualistiche;
- eventualità che **scelte operate in una prima fase**, sull'onda delle contingenze, **possano condizionare negativamente la successiva, auspicabile, programmazione complessiva e strategica del destino dell'area**.

#### **4.3.3. Le opzioni intermedie**

Anche in questo caso, l'adozione di **opzioni intermedie** potrebbe costituire un elemento di **limitazione dei rischi**, consentendo di venire incontro alle esigenze dei soggetti che abbiano manifestato o manifestino interesse per le aree o per il recupero ed il riutilizzo di singoli corpi edilizi o di ambiti specifici, ma di mantenere nel contempo un controllo complessivo sull'evoluzione dell'area.

### **4.4. RAPPORTO CON IL CONTESTO**

#### **4.4.1. Le alternative: chiusura/apertura**

L'ultimo aspetto che appare strategico per poter inquadrare correttamente le opzioni in campo per la valorizzazione dell'area è costituito dalle scelte da operare in merito al **rapporto da instaurare**

## tra l'area della ex caserma ed il contesto territoriale al contorno.

Ad oggi, come precedentemente illustrato, coerentemente con la funzione originaria, il compendio costituisce una **enclave** rispetto al contesto in cui risulta inserito.

Qualunque ipotesi di valorizzazione dovrà quindi tenere in considerazione l'ampio spettro di possibilità comprese tra le **due ipotesi estreme**:

- mantenimento della **integrale chiusura attuale**;
- **integrale apertura** della struttura.

La scelta risulta connessa agli aspetti precedentemente valutati in riferimento alla eventuale variante urbanistica connessa all'inserimento del compendio o di parte di esso all'interno del PAV o al mantenimento della destinazione di tipo "F", alla presenza di una destinazione unica ed omogenea dell'area o piuttosto di una pluralità di funzioni differenziate, della distinzione o meno fra ambiti funzionali al suo interno, della volontà di valorizzare l'aspetto testimoniale dell'area, del potenziale coinvolgimento di soggetti multipli, in forme differenti, nel processo di recupero dell'area a nuovi utilizzi.

L'ipotesi del **mantenimento della chiusura totale** risulterebbe funzionale ad una visione dell'area come vocata non tanto ad una pubblica libera fruizione, quanto ad ospitare **funzioni che richiedano un certo grado di discrezione, sicurezza e protezione**, anche multiple e differenziate (in quanto correlate all'attività istituzionale di enti pubblici e/o di **oggetti** di altra natura), localizzate in **ambiti distinti e compartimentati**, in modo da garantire condizioni di ottimale, ma indipendente, convivenza.

L'alternativa opposta risulterebbe invece correlata ad una visione dell'area come destinata ad aprirsi al contesto, per ospitare visite ed **attività di varia natura aperte alla cittadinanza** (pur nei limiti prescritti dal Piano di rischio aeroportuale).

In tale ipotesi di recupero dell'area a fini ricreativi, l'area potrebbe anche **correlarsi con l'ampia z.t.o. F.VI**, destinata all'installazione di impianti sportivi, posta a ridosso del poligono (anche se si segnala che attualmente non esiste un collegamento tra le due aree, né a nord, dove la fascia F.VV lungo Via T.Vecellio non raggiunge l'area F.VI, né a sud, dove il mappale 339, necessario per collegare le due aree, pur avendo una destinazione F.II, risulta ceduto al Demanio dello Stato con l'atto di transazione del 5 aprile 2012), o con il **lungofiume**, immediatamente sottostante.

### 4.4.2. Le opzioni intermedie

**Alternative intermedie**, che prevedessero l'apertura della struttura in punti specifici e la chiusura della stessa in corrispondenza di ambiti da mantenere isolati e protetti, potrebbero costituire, in una prima fase, la **scelta preferibile**, tenuto conto sia del **tempo inevitabilmente richiesto dal completamento del processo di recupero integrale dell'ampia area**, sia della prevedibile **progressività delle scelte** riguardanti il compendio, che verranno operate sulla base delle esigenze e delle idee ed opportunità via via emergenti.

## 5. CONCLUSIONI

### 5.1. Gli elementi strategici

Sulla base della ricognizione dello stato di fatto e delle analisi e valutazioni precedentemente operate, si ritiene che **elementi strategici** nel governare fin d'ora il processo di recupero dell'area, senza condizionare eccessivamente (e negativamente) le evoluzioni future della pianificazione e

valorizzazione della stessa, potrebbero essere:

a) una attenta **suddivisione dell'area in ambiti omogenei di intervento**, che in prima battuta potrebbe tenere conto degli ambiti funzionali ad oggi rilevabili nell'area e dello stato di conservazione e della funzionalità ed utilizzabilità più o meno immediata dei manufatti, per poi eventualmente essere modificata, in una fase successiva, sulla base di ambiti correlabili a diversi scenari progettuali e di valorizzazione, anche in relazione alle manifestazioni di interesse da parte di soggetti vari.

Tale operazione dovrebbe consentire di identificare le **porzioni** che si ritenga di riservare all'intervento diretto del Comune, per la **programmazione di interventi strategici**, oppure di destinare ad una **valorizzazione immediata**, nelle modalità previste dall'art. 58 L. 133/2008, oppure sulla base di concessione a soggetti che posseggano i requisiti necessari per garantire comunque una funzione di servizio pubblico, compatibile con l'attuale destinazione urbanistica di tipo F dell'area.

Nel contempo, permetterebbe di **regolare ordinatamente, entro un quadro organizzativo complessivo, il processo di eventuale recupero e riutilizzo di singoli edifici o ambiti** da parte di soggetti diversi, nonché quello di **eventuale nuova edificazione**, evitando il rischio di interventi "a macchia di leopardo" e privi di coordinamento.

b) lo **studio e la progettazione unitaria**, da parte degli uffici comunali, **del sistema della accessibilità all'area e del movimento all'interno della stessa;**

**In primo luogo sarebbe necessario programmare un intervento mirato al ripristino delle condizioni minime di accessibilità e percorribilità dell'area in condizioni di sicurezza**, che attualmente non sono garantite a causa del grave e galoppante degrado delle aree libere precedentemente descritto, dovuto alla mancanza di manutenzione; **in una seconda fase, articolata nel tempo, la progettazione unitaria potrebbe assicurare un processo di recupero delle aree libere che risulti organico e funzionale al quadro organizzativo sopra descritto, anche se eventualmente destinato ad essere realizzato da soggetti diversi e per stralci.**

c) **l'elaborazione**, come termine di paragone a supporto delle scelte programmatiche, di **una stima realistica del valore a mq. dell'area, sulla base dei prezzi di mercato di aree analoghe localizzate in zona Veneggia, distinte per z.t.o. potenzialmente attribuibili al compendio o a parti di esso, con una eventuale variante PAV.**

La **stima** del valore potenziale dell'area connesso alle destinazioni di zona alternative ad essa attribuibili con una variante PAV risulterebbe fondamentale **come termine di paragone a supporto delle scelte programmatiche**, in quanto consentirebbe di confrontare le diverse opzioni che si venissero a delineare, con il dato relativo al virtuale introito di una eventuale operazione di semplice alienazione dell'area o di parti di essa.

d) l'avvio di una **procedura** che prevedesse **l'opportunità, per la più vasta gamma possibile di soggetti, di manifestare l'eventuale interesse per forme di utilizzo, anche a fini economici, di parti del compendio** (sia per iniziative di nuova costruzione, previa demolizione dell'esistente, che di recupero dell'esistente).

Una procedura molto aperta potrebbe infatti consentire di raccogliere **stimoli progettuali** provenienti da **differenti soggetti rappresentativi della comunità locale** (tra cui anche operatori economici, professionisti nel campo dell'edilizia e dell'urbanistica, potenziali imprenditori, enti, istituzioni, etc.), soprattutto se venissero ammesse **modalità non restrittive di presentazione delle proposte** (dalla semplice idea, fino al progetto o al programma strutturato).

Essa inoltre potrebbe facilitare una stima del valore degli immobili presenti nell'area (sia in vista della loro alienazione, sia della attivazione delle altre modalità di valorizzazione previste dall'art. 58 della L.133/2008), aiutando ad **individuare**, nell'ambito delle alternative sopra delineate, **le opzioni realisticamente percorribili** e a determinare quali possano avere un maggior grado di preferibilità, connessa alla convenienza per l'Ente e per la collettività.

## 5.2. Il Bando per le manifestazioni di interesse

Si propone di seguito uno **schema** che evidenzia e sintetizza le alternative in gioco rispetto agli aspetti strategici sopra evidenziati, per facilitare all'Amministrazione quel **percorso di selezione delle opzioni** ritenute preferibili in questa fase, che risulta **propedeutico alla redazione del bando** per la manifestazione di interesse.

In particolare, lo schema evidenzia come la scelta relativa ad una specifica opzione nell'ambito di un singolo aspetto risulti condizionante per altri aspetti, rendendo esplicito così il processo delle decisioni progressive (e rendendo eventualmente possibile la correzione a posteriori delle scelte operate).

Le opzioni sono disposte sempre in ordine **a partire dalla più ampia** (corrispondente all'ipotesi di una procedura quanto più aperta possibile, sia in riferimento ai soggetti ammessi, sia agli immobili che costituiscono oggetto del bando, sia alla tipologia di proposta da presentare, etc.), fino alla più restrittiva.

<b>SOGGETTI DA INVITARE ALLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE</b>	
OPZIONE 1 (massima apertura): partecipazione consentita a	<ul style="list-style-type: none"> <li>- persona fisica *</li> <li>- associazione con attività senza scopo di lucro</li> <li>- impresa**</li> <li>- ente/istituzione***</li> <li>- comitato/gruppo di interesse****</li> </ul>
OPZIONE 2 (con sola esclusione dei soggetti che esercitano attività economica): partecipazione consentita a	<ul style="list-style-type: none"> <li>- persona fisica</li> <li>- associazione con attività senza scopo di lucro</li> <li>- ente/istituzione</li> <li>- comitato/gruppo di interesse</li> </ul>
OPZIONE 3 (con esclusione dei soggetti che esercitano attività economica e di gruppi non formalizzati e singoli)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- associazione con attività senza scopo di lucro</li> <li>- ente/istituzione</li> </ul>
(*) compresi soggetti eventualmente orientati ad avviare una attività di tipo imprenditoriale oppure soggetti che propongano idee/progetti di natura urbanistica/architettonica (**) sia individuale che di altro tipo (***) comprese cooperative (****) gruppi non formalizzati	
<b>MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE</b>	
OPZIONE 1 (nel caso di una procedura aperta anche alla presentazione di semplici idee, non formalizzate in progetti articolati)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- idea</li> <li>- progetto</li> <li>- programma di intervento</li> </ul>
OPZIONE 2 (nel caso di restrizione della procedura alla valutazione di proposte progettuali articolate e concrete)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- progetto</li> <li>- programma di intervento</li> </ul>
<b>IMMOBILI CHE POSSONO ESSERE OGGETTO DELLA MANIFESTAZIONE DI</b>	

<b>INTERESSE</b>	
OPZIONE 1	-edifici -aree*
OPZIONE 2	- edifici
(*) sia per attività che richiedano l'utilizzo degli spazi esistenti, sia per eventuali ipotesi di nuova costruzione (previa demolizione dell'esistente)	
<b>AMBITI INTERESSATI</b>	
OPZIONE 1	- tutti gli ambiti indistintamente
OPZIONE 2	- solo alcuni ambiti (*)
OPZIONE 3	- solo un ambito (**)
OPZIONE 4	- solo alcuni edifici (***)
(*) da selezionare preventivamente alla luce dell'analisi dello stato di fatto e delle valutazioni sulle diverse potenzialità di valorizzazione che essi presentano e delle eventuali manifestazioni di interesse già presentate (**) ad esempio il solo ambito B, che richiederebbe un minor impegno preliminare di ripulitura delle aree libere per garantirne la fruibilità in tempi rapidi (***) ad esempio solo quelli rispetto ai quali già sono state avanzate richieste di utilizzo	
<b>COERENZA CON LE POSSIBILI DESTINAZIONI D'USO DELL'AREA</b>	
OPZIONE 1: interventi coerenti con	- mantenimento delle attuali destinazioni F.PS e F.II; - eventuale modifica nell'ambito delle tipologie di servizi comprese nella z.t.o. F - eventuale variante urbanistica connessa all'inserimento dell'area o di porzioni di essa nel PAV
OPZIONE 2: interventi coerenti solo con	- mantenimento delle attuali destinazioni F.PS e F.II; - eventuale modifica nell'ambito delle tipologie di servizi comprese nella z.t.o. F
OPZIONE 3: interventi coerenti solo con	- mantenimento delle attuali destinazioni F.PS e F.II;
<b>FORME DI REGOLAZIONE DEGLI ACCORDI</b>	
OPZIONE 1 (nel caso che la procedura risulti aperta anche a soggetti esercenti attività economica e ad enti e istituzioni)	- vendita (*) - locazione (*) - comodato d'uso (**)
OPZIONE 2 (nel caso che la procedura sia aperta esclusivamente a associazioni che non esercitano attività economica ed eventuali gruppi non formalizzati)	- comodato d'uso (**)
(*) anche previa eventuale procedura di inserimento dell'area interessata nel PAV e variazione della destinazione urbanistica (**) comportante l'impegno a ristrutturare l'edificio (o ripulire l'area) e provvedere alla sua manutenzione	
<b>DICHIARAZIONI DA RICHIEDERE PER L'AMMISSIBILITÀ DELLA PROPOSTA</b>	
<b>TIPO DI ATTIVITÀ SVOLTA</b>	
OPZIONE 1 (nel caso di inclusione di soggetti che esercitano attività non a fini di lucro, compresi gruppi non formalizzati e singoli, ed anche di enti/istituzioni e dei soggetti esercenti	- di esercitare attività non a fini di lucro (sia in forma associata, sia in forma non organizzata, sia in forma privata) nel settore..... - di esercitare attività istituzionale nel

attività economica)	settore..... - di esercitare attività d'impresa o professionale nel settore .....
OPZIONE 2 (nel caso di sola esclusione dei soggetti che esercitano attività economica)	- di esercitare attività non a fini di lucro (sia in forma associata, sia in forma non organizzata, sia in forma privata) nel settore..... - di esercitare attività istituzionale nel settore.....
OPZIONE 3 (con esclusione dei soggetti che esercitano attività economica e di gruppi non formalizzati e singoli)	- di esercitare attività non a fini di lucro in forma associata nel settore.....
<b>DISPONIBILITA' DI RISORSE (*)</b>	
OPZIONE 1 (nel caso in cui venga prevista anche la vendita o la locazione degli immobili o delle aree, sia per il recupero che per la demolizione/ricostruzione, che per la nuova costruzione)	- di disporre di risorse per l'acquisto e la ristrutturazione dell'immobile - di disporre di risorse per la demolizione dell'immobile e la successiva costruzione di un nuovo immobile - di disporre di risorse per la nuova costruzione di un immobile sull'area - di disporre di risorse per la ristrutturazione e successiva locazione dell'immobile/dell'area - di disporre di risorse per la ristrutturazione, la gestione e la manutenzione dell'immobile/dell'area, concesso in comodato d'uso
OPZIONE 2 (nel caso in cui si ammetta solo la concessione in comodato degli immobili o delle aree)	- di disporre di risorse per la ristrutturazione, la gestione e la manutenzione dell'immobile/dell'area, concesso in comodato d'uso
(*) valida in caso di presentazione di progetti articolati e concreti	
<b>TIPO DI INTERVENTO PROPOSTO</b>	
OPZIONE 1 (nel caso in cui venga prevista anche la vendita degli immobili per la demolizione/ricostruzione o delle aree per la nuova costruzione) (*)	- nuova costruzione - demolizione immobile e successiva ricostruzione - ristrutturazione immobile - utilizzo area libera
OPZIONE 2 (nel caso in cui si ammetta solo il recupero degli immobili esistenti e l'utilizzo delle attuali aree libere)	- ristrutturazione immobile - utilizzo area libera
(*) opzione valida anche nel caso in cui si mantenessero le attuali destinazioni urbanistiche F.PS e F.II (in base agli artt. 7.9 e 7. 16 Nn.tt.a.P.R.G. vigente)	
<b>TIPO DI ATTIVITA' DA SVOLGERE NELL'IMMOBILE (O NELL'AREA) OGGETTO DI INTERESSE</b>	
OPZIONE 1 (interventi coerenti sia con le destinazioni attuali F.PS e F.II, sia con una eventuale modifica nell'ambito della z.t.o. F, sia con una eventuale variante connessa	- di interesse generale compatibile con l'attuale destinazione urbanistica dell'immobile (*) - di interesse generale che richiederebbe una modifica della tipologia di servizi nell'ambito

all'inserimento dell'area o di porzioni di essa nel PAV)	della z.t.o. F (**) - non compatibile con la destinazione urbanistica attuale dell'immobile e che richiederebbe una variante urbanistica (***)
OPZIONE 2 (solo interventi coerenti con le destinazioni attuali F.PS e F.II o con una eventuale modifica nell'ambito della z.t.o. F)	- di interesse generale compatibile con l'attuale destinazione urbanistica dell'immobile (*) - di interesse generale che richiederebbe una modifica della tipologia di servizi nell'ambito della z.t.o. F (**)
OPZIONE 3 (solo interventi coerenti con le destinazioni attuali F.PS e F.II)	- di interesse generale compatibile con l'attuale destinazione urbanistica dell'immobile (*)
(*) z.t.o. F.PS (art. 7.9 Nn.tt.a P.R.G. vigente) o z.t.o. F.II (art. 7.16 NN.tt.a. P.R.G. vigente) (**) artt. Da 7.1 a 7.18 Nn.tt.a. P.R.G. vigente (***) connessa all'inserimento del compendio o di porzioni di esso nel PAV	
<b>COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI RISCHIO AEROPORTUALE</b>	
OPZIONE 1: esclusione delle attività che non risultino compatibili sia con le prescrizioni dell'art. 6 del Piano di rischio aeroportuale sia con l'art. 7 (*)	- attività che prevedano elevato affollamento - scuole, ospedali, insediamenti sensibili - attività che comportano pericolo di incendio - attività che comportano pericolo di esplosione - attività che comportano pericolo di danno ambientale - attività che comportano la permanenza di un numero non limitato di persone - attività non compatibili con le prescrizioni dell'art. 7 del Piano di rischio aeroportuale (in caso di interventi che comportino modifica della tipologia di servizi nell'ambito della z.t.o. F o variante urbanistica, con attribuzione di una destinazione normata dall'art. 7)
(*) questa opzione risulta valida sia nel caso che si ammettano solo interventi compatibili con le attuali destinazioni urbanistiche F.PS e F.II, sia nel caso che si ammettano anche interventi che richiedano una modifica della tipologia di servizi nell'ambito della z.t.o. F, sia, infine, nel caso si ammettano interventi che richiedano una variante urbanistica connessa all'inserimento del compendio o di porzioni di esso nel PAV (nel caso di attribuzione di z.t.o. specificamente normate dall'art. 7 del Piano di rischio ed anche di z.t.o. non normate dal medesimo articolo).	
OPZIONE 2 : esclusione delle attività che non risultino compatibili con le prescrizioni dell'art. 6 del Piano di rischio aeroportuale (**)	- attività che prevedano elevato affollamento - scuole, ospedali, insediamenti sensibili - attività che comportano pericolo di incendio - attività che comportano pericolo di esplosione - attività che comportano pericolo di danno ambientale - attività che comportano la permanenza di un numero non limitato di persone
(*) questa opzione sarebbe sufficiente nel caso che si ammettano solo interventi compatibili con le attuali destinazioni urbanistiche F.PS e F.II, che non risultano normate dall'art. 7 del Piano di rischio aeroportuale	
<b>ESIGENZE PARTICOLARI</b>	
OPZIONE 1 (*)	- necessità di disporre di un'area di pertinenza esclusiva - necessità di recinzione dell'area o dello spazio di pertinenza dell'immobile

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- necessità di accesso ad uso esclusivo all'immobile/all'area</li> <li>- esigenze di accesso nei seguenti orari.....</li> <li>- esigenze di libera fruizione pubblica</li> <li>- esigenze di sicurezza.....</li> <li>- esigenze in materia di eliminazione/superamento delle barriere architettoniche per l'accesso all'area/all'immobile</li> <li>- incompatibilità con le seguenti attività.....</li> <li>- problematiche particolari connesse all'attività (es.: rumorosità, etc.)</li> </ul>
<p>(*) valida sia nel caso in cui venga prevista anche la vendita o la locazione degli immobili o delle aree, sia per il recupero che per la demolizione/ricostruzione, che per la nuova costruzione, sia nel caso in cui si ammetta solo la concessione in comodato degli immobili o delle aree; valida inoltre sia nel caso vengano ammessi anche soggetti esercenti attività di natura economica, sia nel caso siano ammessi esclusivamente soggetti esercenti attività senza fini di lucro.</p>	

Qualora venisse prescelta l'opzione più ampia, si ritiene che il Bando potrebbe essere costruito per sezioni, corrispondenti ai differenti soggetti ammessi a partecipare, oppure alle tipologie di proposta ammesse (idea, progetto, programma di intervento), elemento che non solo faciliterebbe i potenziali interessati nella comprensione delle possibilità di partecipazione e li guiderebbe nell'inserimento delle informazioni effettivamente correlate alla loro specifica proposta, ma consentirebbe a posteriori una più rapida organizzazione ed analisi dei risultati.

A corredo del Bando dovrebbe essere posta a disposizione dei potenziali interessati, con pubblicazione sul sito istituzionale del Comune, la relazione illustrativa dello stato attuale del compendio, completa dell'apparato grafico e fotografico e delle schede degli edifici.

La possibilità di accedere direttamente all'area per delle visite da parte degli interessati dovrebbe essere oggetto di attenta valutazione, in considerazione delle attuali condizioni di scarsa sicurezza e comodità nel movimento negli spazi aperti (invasi dalla vegetazione) e del degrado interno ai corpi edilizi.