



COMUNE DI BELLUNO

DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 45 del 30/09/2014

OGGETTO: VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO ATTRAVERSO IL RECUPERO E RIUTILIZZO DELL'AREA DISMESSA DENOMINATA "EX CASERMA PIAVE" - APPROVAZIONE DEGLI SCHEMI DI CONVENZIONE CON I PRIMI SOGGETTI ASSEGNATARI DEGLI IMMOBILI PER IL RECUPERO DEGLI STESSI, AI SENSI DELL'ART. 7 DELLE NN.TT.A. DEL P.R.G. VIGENTE.

L'anno **DUEMILAQUATTORDICI**, addì **TRENTA**, del mese di **SETTEMBRE**, alle ore **15:00**, nella Residenza Comunale, convocato nei modi di Legge, si è riunito il Consiglio Comunale.

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

Alla trattazione della presente deliberazione, risultano presenti:

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

Totale presenti: **22** Totale assenti: **11**.

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con atto di transazione in data 05/04/2012, 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 denominato "Ex Caserma Piave", in Via Tiziano Vecellio, attualmente censito al Catasto Fabbricati al Fg 48, mapp 351;
- 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 funzionali differenziate, con una volumetria di mc 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 26/02/2009 n. 8, ai sensi dell'art. 7, par. 6 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); 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 comunale approvata nella seduta odierna ad oggetto: "Modifica destinazione specifica Zona Territoriale Omogenea "F"- art. 7 comma 6 delle Norme Tecniche Attuazione del PRG. - ex Caserma Piave", è stata modificata la specifica destinazione della suddetta zona;
- l'area rientra altresì 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 12/05/2009 n. 22;
- 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;
- pur essendo a conoscenza dell'interesse da parte di numerosi soggetti di poter disporre degli immobili presenti presso l'area per attività rivolte alla produzione di beni e servizi a destinazione pubblica o collettiva, inquadrabili nel cosiddetto "Terzo Settore", l'Amministrazione Comunale non dispone attualmente di risorse finanziarie in grado di poter avviare un processo di recupero e di riqualificazione dell'area e dei fabbricati ai fini di un loro utilizzo;
- 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 ha inteso pertanto 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 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 della Giunta comunale 21/03/2014 n. 43, sono stati approvati 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;

Visto il rapporto "*Esame delle proposte pervenute*", datato Giugno 2014 predisposto dal Servizio Opere Pubbliche/Espropri del Settore Lavori Pubblici, Patrimonio ed Attività Socio Culturali e conservato agli atti del medesimo Servizio, che, considerata l'eterogeneità dei materiali pervenuti, fornisce un riepilogo delle proposte ed una griglia per l'esame comparato delle stesse;

Ricordato che il bando prevede, tra l'altro, che:

- l'Amministrazione Comunale si riserva di valutare le assegnazioni e/o di suddividere l'area in zone di intervento anche, e in relazione, alle proposte pervenute;
- l'Amministrazione Comunale, a fronte di una proposta dotata delle suddette caratteristiche e positivamente vagliata, si impegna a concedere il fabbricato/spazio individuato per la durata prevista nel piano economico-finanziario, nei limiti del rispetto di una omogeneità attuativa all'interno dell'intero compendio o di parte di esso;
- i soggetti selezionati debbono impegnarsi a garantire la realizzazione della proposta presso gli immobili loro assegnati, dando vita ad un progetto di attività, condiviso con l'Amministrazione e di sviluppo pluriennale, comprendente il recupero degli edifici/spazi ed il loro riutilizzo in linea con le finalità specificate nelle premesse;
- sono previsti a carico dei soggetti assegnatari tutti gli oneri relativi alla progettazione, realizzazione e alla successiva gestione dei progetti, anche in termini di permessi, autorizzazioni, certificazioni e quant'altro necessario per l'utilizzo dell'immobile assegnato;
- il rapporto tra l'Amministrazione Comunale e l'assegnatario dell'immobile deve essere disciplinato da apposita convenzione, che verrà sottoscritta dalle parti anche ai fini della disciplina dei rapporti giuridici tra i soggetti;

Considerato che:

- l'art. 118 della Costituzione dispone che: "*Città Metropolitane, Province e Comuni favoriscono l'autonoma iniziativa dei cittadini, singoli e associati, per lo svolgimento di attività di interesse generale, sulla base del principio di sussidiarietà*";
- l'art. 3, comma 5 del D.Lgs. 267/2000 ribadisce che: "*I Comuni e le Province sono titolari di funzioni proprie e di quelle conferite loro con Legge dello Stato e della Regione, secondo il principio di sussidiarietà. I Comuni e le Province svolgono le loro funzioni anche attraverso le attività che possono essere adeguatamente esercitate dalla autonoma iniziativa dei cittadini e delle loro formazioni sociali*";
- il termine sussidiarietà esprime il concetto di cooperazione e collaborazione, per cui il cittadino, singolo o associato, può affiancare l'Amministrazione nella soluzione pratica di problemi che riguardano la collettività, consentendole di perseguire l'interesse generale non più da sola, ma insieme con i cittadini, che diventano così alleati importanti, consapevoli e responsabili nell'affrontare la complessità dell'amministrare; tale prospettiva consente ai cittadini e all'Ente pubblico di stabilire rapporti fondati sulla collaborazione e il rispetto reciproco, anziché sulla diffidenza e rigida separazione dei ruoli amministratore-amministrato;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale 28/08/2014 n. 145, con la quale:

- si è proceduto alla individuazione dei primi quattro soggetti assegnatari di beni immobili (Val Belluna Emergenza, Gruppo Alpini Cavarzano-Oltrardo, Associazione di Promozione Sociale "Casa dei Beni Comuni", Bim Gestione Servizi Pubblici S.p.A.), per i quali è stato avviato dagli Uffici l'iter per il perfezionamento e per l'approvazione da parte del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 7 delle NN.TT.a del P.R.G., delle convenzioni che disciplineranno la fase di realizzazione dei lavori di recupero degli immobili (propedeutica al successivo atto di locazione degli stessi);
- si è disposta l'apertura di tavoli di confronto tra i soggetti che avevano manifestato interesse per gli stessi edifici o porzioni di essi (ai fini della definizione di eventuali ipotesi di condivisione degli spazi o di possibili alternative) e con quelli che, pur manifestando interesse per la disponibilità di uno spazio nell'ambito del compendio, avevano presentato richieste più generiche (per l'individuazione delle possibili assegnazioni, alla luce degli immobili ancora disponibili e delle possibilità di intervento dichiarate dai vari soggetti), prevedendo anche una eventuale riapertura del bando per l'assegnazione degli immobili residui;
- si è approvato lo schema tipo di convenzione, in attuazione del principio di sussidiarietà (ai sensi dell'art. 118 della Costituzione e dell'art. 3, comma 5 del D.Lgs. 267/2000) ed ai sensi dell'art. 7 delle NN.TT.A. del P.R.G. vigente, al fine di regolare i rapporti tra il Comune di Belluno ed i soggetti interessati alla realizzazione dei progetti nell'ambito del compendio dell'ex Caserma Piave, per disciplinare la fase realizzativa dei lavori di recupero degli immobili;

Richiamato l'art. 7 delle NN.TT.a. del P.R.G. Vigente, che norma la Zona Territoriale Omogenea "F", destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale, prevedendo che:

- in tale zona sia ammesso l'intervento (oltre che degli enti istituzionalmente competenti) di altri soggetti anche privati, subordinatamente alla stipula di una convenzione;
- sull'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 esprime il Consiglio Comunale, mediante apposita deliberazione;

Visti gli allegati quattro schemi di convenzione predisposti dagli Uffici per disciplinare la fase di realizzazione dei lavori di recupero degli immobili (propedeutica al successivo atto di locazione degli stessi) con i seguenti soggetti:

- ✕ Val Belluna Emergenza, per il recupero dell'Edificio n. 5 - porzione autorimessa e adiacente blocco uffici, per la realizzazione della sede, con magazzino per il ricovero e la manutenzione delle ambulanze di proprietà, segreteria e servizi accessori;
- ✕ Gruppo Alpini Cavarzano-Oltrardo, per il recupero degli Edifici n. 6 e n. 7 per la realizzazione della sede, con sala assemblee, riunioni, eventi culturali e locali di servizio e supporto e magazzino per le attrezzature necessarie per le attività di protezione civile;
- ✕ Associazione di Promozione Sociale "Casa dei Beni Comuni", per il recupero dell'Edificio n. 8 per la realizzazione di uno spazio sociale autogestito, con sala polifunzionale (per incontri, eventi, assemblee, area studio e co-working) e dell'hangar n. 12 quale laboratorio polifunzionale e spazio per workshop, corsi di formazione, iniziative ed eventi;
- ✕ Bim Gestione Servizi Pubblici S.p.A. , per il recupero dell'hangar n. 14 per il ricovero di mezzi speciali di proprietà e dell'adiacente area esterna per il deposito temporaneo di materiali;

Considerato che:

- l'indirizzo politico legislativo, che si è venuto affermando negli ultimi anni, riconosce alla gestione del patrimonio immobiliare pubblico una valorizzazione finalizzata all'utilizzo dei beni secondo criteri privatistici di redditività e convenienza economica; la Corte dei Conti - Sezione Controllo Regione Veneto – SRCVEN/716/2012/PAR ha espresso un parere in ordine alle modalità di determinazione del canone dei beni demaniali e patrimoniali dell'Ente locale, affidati in gestione

alle associazioni di interesse collettivo senza fini di lucro nei campi della cultura, dello sport e del sociale. In particolare il Collegio ha affermato che il Comune non deve perseguire, costantemente e necessariamente, un risultato economico in senso stretto nell'utilizzazione dei beni patrimoniali, ma, come Ente a fini generali, deve anche curare gli interessi e promuovere lo sviluppo della comunità amministrata. L'eventuale scelta di disporre di un bene pubblico ad un canone di importo diverso da quello corrispondente al suo valore di mercato deve avvenire a seguito di un'attenta ponderazione comparativa tra gli interessi pubblici in gioco, rimessa esclusivamente alla sfera discrezionale dell'Ente, in cui deve però tenersi nella massima considerazione l'interesse alla conservazione ed alla corretta gestione del patrimonio pubblico, in ragione della tutela costituzionale di cui questo gode (art. 119, comma 6, Cost.), secondo il principio già affermato nella delibera 33/2009/PAR della medesima Sezione della Corte dei Conti. Il principio generale di redditività del bene pubblico può essere mitigato o escluso ove venga perseguito un interesse pubblico equivalente o addirittura superiore rispetto a quello che viene perseguito mediante lo sfruttamento economico dei beni. La deroga alla regola della determinazione dei canoni dei beni pubblici secondo logiche di mercato appare giustificata solo dall'assenza di scopo di lucro dell'attività concretamente svolta dal soggetto destinatario dei beni pubblici. La sussistenza o meno dello scopo di lucro, inteso come attitudine a conseguire un potenziale profitto d'impresa, va accertata in concreto, verificando non solo lo scopo e le finalità perseguite dall'operatore, ma anche e soprattutto le modalità concrete con le quali viene svolta l'attività che coinvolge l'utilizzo del bene pubblico messo a disposizione. La citata Sezione della Corte dei Conti precisa inoltre che, ove la disposizione del bene sia attuata con un provvedimento, la concessione ad un soggetto di un'utilità a condizioni diverse da quelle previste dal mercato, possa essere qualificata come "vantaggio economico" ai sensi dell'art. 12 della L. n. 241/1990;

- le allegate convenzioni prevedono un'azione di valorizzazione dei relativi immobili comunali attraverso la ristrutturazione ed il riutilizzo degli spazi assegnati con oneri a carico degli assegnatari, di cui si prevede lo scomputo dal canone di locazione a fronte del corrispettivo impegnato per i lavori;
- risulta indubbia la valenza di un interesse generale e collettivo delle funzioni e delle iniziative proprie dei soggetti che andranno ad insediarsi presso l'area della ex Caserma Piave secondo l'elenco sopra riportato;

Preso atto che:

- al fine della stipula dei contratti di locazione degli immobili assegnati, che saranno sottoscritti al termine dell'esecuzione dei lavori previsti, ed in particolare al fine di quantificare la durata della permanenza locativa a scomputo dei lavori eseguiti, è necessario definire il valore di stima dei suddetti immobili allo stato attuale ed il relativo canone locativo di mercato;
- il Servizio Patrimonio e Demanio, come risulta da specifica relazione di stima datata 19/09/2014, conservata agli atti del Servizio stesso, ha provveduto a determinare il valore di stima allo stato attuale degli immobili e spazi oggetto di assegnazione, sulla base del valore di mercato dell'immobile in relazione alla superficie commerciale dello stesso (tenendo conto dell'età, qualità e stato di conservazione dello stesso), ricavato dai dati pubblicati regolarmente dalla rivista "Consulente Immobiliare", a cui è stato applicato un opportuno saggio d'interesse pari al 4%, per determinarne il relativo canone locativo di mercato annuo;

Valutati:

- l'ammissibilità ed opportunità, sotto il profilo del concreto perseguimento dell'interesse pubblico e della garanzia della funzione pubblica, degli interventi proposti dai primi quattro soggetti selezionati per l'assegnazione degli immobili;
- i contenuti dei conseguenti quattro schemi di convenzione predisposti dagli Uffici, allegati alla presente deliberazione;

Viste:

- la deliberazione del Consiglio Comunale 30/06/2014 n. 30, avente ad oggetto: “Bilancio di previsione per il triennio 2014/2016 e relativi allegati – Approvazione ai sensi del D.Lgs. 118/2011 e della normativa in materia di sperimentazione sull'armonizzazione contabile”;
- la deliberazione della Giunta Comunale 08/07/2014 n. 121, avente ad oggetto: “Piano Esecutivo di Gestione relativo al triennio 2014/2016 – Approvazione”;

Ritenuto di:

- approvare, ai sensi dell'art. 7 delle NN.TT.a. del P.R.G. vigente, gli allegati quattro schemi di convenzione - parte integrante e sostanziale del presente provvedimento che in sede di stipula potranno subire modesti aggiustamenti tecnici di dettaglio - predisposti dagli Uffici per disciplinare la fase di realizzazione dei lavori di recupero degli immobili (propedeutica al successivo contratto di locazione degli stessi) con i seguenti soggetti:
 - Val Belluna Emergenza, per il recupero dell'Edificio n. 5 - porzione autorimessa e adiacente blocco uffici, per la realizzazione della sede, con magazzino per il ricovero e la manutenzione delle ambulanze di proprietà, segreteria e servizi accessori;
 - Gruppo Alpini Cavarzano-Oltrardo, per il recupero degli Edifici n. 6 e n. 7 per la realizzazione della sede, con sala assemblee, riunioni, eventi culturali e locali di servizio e supporto e magazzino per le attrezzature necessarie per le attività di protezione civile;
 - Associazione di Promozione Sociale "Casa dei Beni Comuni", per il recupero dell'Edificio n. 8 per la realizzazione di uno spazio sociale autogestito, con sala polifunzionale (per incontri, eventi, assemblee, area studio e co-working) e dell'hangar n. 12 quale laboratorio polifunzionale e spazio per workshop, corsi di formazione, iniziative ed eventi ;
 - Bim Gestione Servizi Pubblici S.p.A. , per il recupero dell'hangar n. 14 per il ricovero di mezzi speciali di proprietà e dell'adiacente area esterna per il deposito temporaneo di materiali;
- di stabilire che i suddetti immobili interessati da interventi di ristrutturazione e recupero da parte dei soggetti sopra indicati, saranno oggetto, una volta terminati i lavori, di uno specifico contratto di locazione alle seguenti condizioni relative alla durata e al canone di locazione:
 - durata commisurata al recupero dell'investimento effettuato e rendicontato dal privato rispetto al valore del canone annuo di mercato (come determinato in base al valore di stima dell'immobile allo stato attuale desunto dalla relazione di stima del Servizio Patrimonio e Demanio datata 19/09/2014 e conservata agli atti) e comunque per un termine non superiore a 9 anni;
- di stabilire che alla scadenza del contratto di locazione commisurato al recupero dell'investimento ovvero al termine massimo dei 9 anni previsti, i soggetti interessati potranno richiedere la stipula di un nuovo contratto di locazione alle seguenti condizioni di durata e di canone di locazione:
 - caso a) qualora sia stato recuperato l'intero importo dei lavori eseguiti e rendicontati:
canone: il valore del canone di locazione di mercato ridotto nella misura, da definire in funzione della totale o parziale assenza di lucro del soggetto assegnatario, del 60%, 40% e 20%. La riduzione potrebbe essere ulteriormente aumentata all'80% anche in relazione a possibili offerte del beneficiario di prestazioni di servizio utili al funzionamento e alla manutenzione dei servizi di rete e degli spazi collettivi. Il tutto al netto di eventuali oneri fiscali, sarà determinato nella misura del 4% del valore di stima dell'immobile dopo la ristrutturazione (risultante dalla somma del valore di stima attuale, come da relazione di stima del Servizio Patrimonio e Demanio datata 19/09/2014 aggiornato in base all'indice ISTAT FOI, e del valore dell'investimento effettuato e rendicontato in base ai lavori eseguiti), con una riduzione nella misura del 40% o del 20 %, in relazione alla totale o parziale assenza di lucro del soggetto assegnatario (con conseguente attribuzione di un beneficio economico, che dovrà essere pubblicizzato nelle forme di Legge);
 - durata: 4 anni, con possibilità di rinnovo per successivi 4 anni (con aggiornamento in base all'indice ISTAT FOI);
 - caso b) qualora non sia stato recuperato l'intero importo dei lavori eseguiti e rendicontati:

- canone fino al recupero totale dell'importo dei lavori eseguiti e rendicontati: determinato come nel caso precedente, con una percentuale aggiuntiva di riduzione, correlata all'incidenza percentuale dell'importo residuo dei lavori eseguiti e rendicontati, non ancora recuperato, rispetto al valore finale dell'immobile (risultante dalla somma del valore di stima attuale, come da relazione di stima del Servizio Patrimonio e Demanio datata 19/09/2014 aggiornato in base all'indice ISTAT FOI, e del valore dell'investimento effettuato e rendicontato in base ai lavori eseguiti - con conseguente attribuzione di un beneficio economico, che dovrà essere pubblicizzato nelle forme di Legge), calcolata secondo la formula: $(\text{importo lavori realizzati e rendicontati} - \text{importo lavori già recuperato}) \times 100 / (\text{valore iniziale dell'immobile} + \text{importo lavori realizzati e rendicontati})$;
- canone oltre il termine sopra citato: il valore del canone di locazione di mercato, al netto di eventuali oneri fiscali, sarà determinato nella misura del 4% del valore di stima dell'immobile dopo la ristrutturazione (risultante dalla somma del valore di stima attuale, come da relazione di stima del Servizio Patrimonio e Demanio datata 19/09/2014 aggiornato in base all'indice ISTAT FOI, e del valore dell'investimento effettuato e rendicontato in base ai lavori eseguiti), con una riduzione nella misura del 40% o del 20 %, in relazione alla totale o parziale assenza di lucro del soggetto assegnatario (con conseguente attribuzione di un beneficio economico, che dovrà essere pubblicizzato nelle forme di Legge);
- durata: commisurata ai tempi di recupero dell'intero importo dei lavori eseguiti e rendicontati, con un minimo di 4 anni, con possibilità di rinnovo per successivi 4 anni (con aggiornamento in base all'indice ISTAT FOI);
- di stabilire che l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di autorizzare, prima della ultimazione integrale dei lavori, l'utilizzo dell'immobile assegnato o di porzione di esso, laddove sia verificata da parte dell'Ufficio Tecnico la sussistenza delle condizioni di sicurezza dei suddetti spazi. Ove necessario dovrà essere stipulato uno specifico contratto di locazione relativo a tale porzione, con applicazione del canone di locazione, determinato in base alla suddetta relazione di stima del Servizio Patrimonio e Demanio del 19/09/2014 riferita alla porzione di immobile, commisurato alla porzione utilizzabile e a scomputo della somma investita e rendicontata per la porzione interessata, e comunque per un termine non superiore a 9 anni;
- di demandare al Dirigente del Settore Tecnico Manutentivo l'assunzione dei provvedimenti conseguenti;

Richiamato l'art. 42 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

Dato atto che il provvedimento è stato oggetto di discussione della Commissione consiliare 2^a nella seduta del 25/09/2014, senza pervenire a votazione, come da verbale agli atti;

Acquisiti sulla proposta di deliberazione i seguenti pareri espressi ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1 del TUEL:

- parere espresso dal Dirigente del Settore Tecnico Manutentivo, in ordine alla regolarità tecnica;
- parere espresso dal Dirigente del Settore Economico Sociale, in ordine alla regolarità contabile, allegati al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale;

Uditi gli interventi dei consiglieri, nonché la proposta di emendamento presentata dal Consigliere Irma Visalli, il tutto analiticamente riportato nel processo verbale;

Con votazione resa in forma palese a mezzo del sistema di voto elettronico di cui è dotata la sala consiliare, pone in votazione il testo emendato e con il seguente risultato:

Presenti e votanti: n. 22

con voti

favorevoli: n. 22,

DELIBERA

1) **di approvare**, ai sensi dell'art. 7 delle NN.TT.a. del P.R.G. vigente, gli allegati quattro schemi di convenzione - parte integrante e sostanziale del presente provvedimento che in sede di stipula potranno subire modesti aggiustamenti tecnici di dettaglio - predisposti dagli Uffici per disciplinare la fase di realizzazione dei lavori di recupero degli immobili (propedeutica al successivo atto di locazione degli stessi) con i seguenti soggetti:

- Val Belluna Emergenza, per il recupero dell'Edificio n. 5 - porzione autorimessa e adiacente blocco uffici, per la realizzazione della sede, con magazzino per il ricovero e la manutenzione delle ambulanze di proprietà, segreteria e servizi accessori;
- Gruppo Alpini Cavarzano-Oltrardo, per il recupero degli Edifici n. 6 e n. 7 per la realizzazione della sede, con sala assemblee, riunioni, eventi culturali e locali di servizio e supporto e magazzino per le attrezzature necessarie per le attività di protezione civile;
- Associazione di Promozione Sociale "Casa dei Beni Comuni", per il recupero dell'Edificio n. 8 per la realizzazione di uno spazio sociale autogestito, con sala polifunzionale (per incontri, eventi, assemblee, area studio e co-working) e dell'hangar n. 12 quale laboratorio polifunzionale e spazio per workshop, corsi di formazione, iniziative ed eventi ;
- Bim Gestione Servizi Pubblici s.p.a. , per il recupero dell'hangar n. 14 per il ricovero di mezzi speciali di proprietà e dell'adiacente area esterna per il deposito temporaneo di materiali;

2) **di stabilire** che i suddetti immobili interessati da interventi di ristrutturazione e recupero da parte dei soggetti sopra indicati, saranno oggetto, una volta terminati i lavori, di uno specifico contratto di locazione alle seguenti condizioni relative alla durata e al canone di locazione:

- x durata commisurata al recupero dell'investimento effettuato e rendicontato dal privato, rispetto al valore del canone annuo di mercato (come determinato in base al valore di stima dell'immobile allo stato attuale desunto dalla relazione di stima del Servizio Patrimonio e Demanio datata 19/09/2014 e conservata agli atti) e comunque per un termine non superiore a 9 anni;

3) **di stabilire** che alla scadenza del contratto di locazione commisurato al recupero dell'investimento, ovvero al termine massimo dei 9 anni previsti, i soggetti interessati potranno richiedere la stipula di un nuovo contratto di locazione alle seguenti condizioni di durata e di canone di locazione:

- caso a) qualora sia stato recuperato l'intero importo dei lavori eseguiti e rendicontati:

x canone: il valore del canone di locazione di mercato ridotto nella misura, da definire in funzione della totale o parziale assenza di lucro del soggetto assegnatario, del 60%, 40% e 20%. La riduzione potrebbe essere ulteriormente aumentata all'80% anche in relazione a possibili offerte del beneficiario di prestazioni di servizio utili al funzionamento e alla manutenzione dei servizi di rete e degli spazi collettivi. Il tutto al netto di eventuali oneri fiscali, sarà determinato nella misura da definire del 4% del valore di stima dell'immobile dopo la ristrutturazione (risultante dalla somma del valore di stima attuale, come da relazione di stima del Servizio Patrimonio e Demanio datata 19/09/2014 aggiornato in base all'indice ISTAT FOI, e del valore dell'investimento effettuato e rendicontato in base ai lavori eseguiti), con una riduzione nella misura del 40% o del 20 %, in relazione alla totale o parziale assenza di lucro del soggetto assegnatario (con conseguente attribuzione di un beneficio economico, che dovrà essere pubblicizzato nelle forme di Legge);

x durata: 4 anni, con possibilità di rinnovo per successivi 4 anni (con aggiornamento in base all'indice ISTAT FOI);

- caso b) qualora non sia stato recuperato l'intero importo dei lavori eseguiti e rendicontati:

× canone fino al recupero totale dell'importo dei lavori eseguiti e rendicontati: determinato come nel caso precedente, con una percentuale aggiuntiva di riduzione, correlata all'incidenza percentuale dell'importo residuo dei lavori eseguiti e rendicontati, non ancora recuperato, rispetto al valore finale dell'immobile (risultante dalla somma del valore di stima attuale, come da relazione di stima del Servizio Patrimonio e Demanio datata 19/09/2014 aggiornato in base all'indice ISTAT FOI, e del valore dell'investimento effettuato e rendicontato in base ai lavori eseguiti - con conseguente attribuzione di un beneficio economico, che dovrà essere pubblicizzato nelle forme di Legge), calcolata secondo la formula: $(\text{importo lavori realizzati e rendicontati} - \text{importo lavori già recuperato}) \times 100 / (\text{valore iniziale dell'immobile} + \text{importo lavori realizzati e rendicontati})$;

× canone oltre il termine sopra citato: il valore del canone di locazione di mercato, al netto di eventuali oneri fiscali, sarà determinato nella misura del 4% del valore di stima dell'immobile dopo la ristrutturazione (risultante dalla somma del valore di stima attuale, come da relazione di stima del Servizio Patrimonio e Demanio datata 19/09/2014 aggiornato in base all'indice ISTAT FOI, e del valore dell'investimento effettuato e rendicontato in base ai lavori eseguiti), con una riduzione nella misura del 40% o del 20 %, in relazione alla totale o parziale assenza di lucro del soggetto assegnatario (con conseguente attribuzione di un beneficio economico, che dovrà essere pubblicizzato nelle forme di Legge);

× durata: commisurata ai tempi di recupero dell'intero importo dei lavori eseguiti e rendicontati, con un minimo di 4 anni, con possibilità di rinnovo per successivi 4 anni (con aggiornamento in base all'indice ISTAT FOI);

4) **di stabilire** che l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di autorizzare, prima della ultimazione integrale dei lavori, l'utilizzo dell'immobile assegnato o di porzione di esso, laddove sia verificata da parte dell'Ufficio Tecnico la sussistenza delle condizioni di sicurezza dei suddetti spazi. Ove necessario dovrà essere stipulato uno specifico contratto di locazione relativo a tale porzione, con applicazione del canone di locazione, determinato in base alla suddetta relazione di stima del Servizio Patrimonio e Demanio del 19/09/2014 riferita alla porzione di immobile, commisurato alla porzione utilizzabile e a scomputo della somma investita e rendicontata per la porzione interessata, e comunque per un termine non superiore a 9 anni;

5) **di demandare** al Dirigente del Settore Tecnico Manutentivo l'assunzione dei provvedimenti conseguenti;

6) **di impegnarsi** a procedere celermente alla attribuzione degli spazi a tutti gli altri soggetti che hanno partecipato alla manifestazione d'interesse e le cui domande sono state ritenute consone e coerenti con l'obiettivo della manifestazione stessa;

7) **di attivarsi** per definire metodi e strumenti atti a garantire la gestione "collettiva degli spazi e dei servizi comuni nonché l'armonizzazione tra le funzioni;

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

Presenti e votanti : n. 23 (E' nel frattempo entrato in aula il Consigliere Bettiol Claudia)

con voti

favorevoli: n. 23.

Allegati:

- pareri di regolarità tecnica e contabile;

- schema di convenzione con Val Belluna Emergenza;
- schema di convenzione con Gruppo Alpini Cavarzano-Oltrardo;
- schema di convenzione con Associazione di Promozione Sociale "Casa dei Beni Comuni";
- schema di convenzione con Bim Gestione Servizi Pubblici s.p.a..

Letto, confermato e sottoscritto con firma digitale:

Il Segretario Generale
dott.ssa TEDESCO ALFONSINA

Il Presidente
avv. RASERA BERNA FRANCESCO



COMUNE DI BELLUNO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

**IL DIRIGENTE
SETTORE ECONOMICO SOCIALE**

Vista la proposta n. 1147/2014 ad oggetto: VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO ATTRAVERSO IL RECUPERO E RIUTILIZZO DELL'AREA DISMESSA DENOMINATA "EX CASERMA PIAVE" - APPROVAZIONE DEGLI SCHEMI DI CONVENZIONE CON I PRIMI SOGGETTI ASSEGNATARI DEGLI IMMOBILI PER IL RECUPERO DEGLI STESSI, AI SENSI DELL'ART. 7 DELLE NN.TT.A. DEL P.R.G. VIGENTE., ai sensi dell'art. 49, 1° comma del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, esprime il seguente parere in ordine alla regolarità contabile:

favorevole

contrario con la motivazione:

Belluno, li 26/09/2014

**Sottoscritto dal Dirigente Supplente
ERRANTI CARLO
con firma digitale**



COMUNE DI BELLUNO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

IL DIRIGENTE

Vista la proposta n. 1147/2014 ad oggetto: “VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO ATTRAVERSO IL RECUPERO E RIUTILIZZO DELL'AREA DISMESSA DENOMINATA "EX CASERMA PIAVE" - APPROVAZIONE DEGLI SCHEMI DI CONVENZIONE CON I PRIMI SOGGETTI ASSEGNATARI DEGLI IMMOBILI PER IL RECUPERO DEGLI STESSI, AI SENSI DELL'ART. 7 DELLE NN.TT.A. DEL P.R.G. VIGENTE.”, ai sensi e per gli effetti degli art. 49 e 147 bis del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica.

Belluno, li 26/09/2014

Sottoscritto dal Dirigente
ERRANTI CARLO
con firma digitale

REP. N.

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI BELLUNO

PROVINCIA DI BELLUNO

SCHEMA DI SCRITTURA PRIVATA DA REGISTRARE IN CASO D'USO

OGGETTO: CONVENZIONE, AI SENSI DELL'ART. 7 DELLE NN.TT.A. DEL P.R.G. VIGENTE, TRA IL COMUNE DI BELLUNO E L'ASSOCIAZIONE VAL BELLUNA EMERGENZA PER IL RECUPERO DI PORZIONE DEL FABBRICATO N. 5 SITO PRESSO IL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX CASERMA PIAVE" IN VIA TIZIANO VECELLIO.

L'anno duemilaquattordici(2014) addì (...) del mese di (...) presso la Residenza Municipale del Comune di Belluno, Piazza Duomo, 1

TRA

1) **IL COMUNE DI BELLUNO** con sede in Piazza Duomo, n. 1, Codice Fiscale 00132550252, rappresentato da..... che interviene nel presente atto in qualità di....., autorizzato ai sensi dell'art. 46 dello Statuto comunale e dell'art. 27 del vigente regolamento comunale per la disciplina dei contratti, nonché dei decreti sindacali..... ;

per il Comune di Belluno

E

2) **L'ASSOCIAZIONE VAL BELLUNA EMERGENZA** con sede in Belluno via Masi Simonetti n.40, Codice Fiscale 93039320259, rappresentata dal Sig. _____ nato a ----- (--) il ----- (--) ----- millenovecento----- (19--), che interviene nel presente atto in qualità di -----, autorizzato con -----;

per l'Associazione/Ditta

PREMESSO CHE:

- con atto di transazione in data 05/04/2012, repertorio notaio Palumbo in Sedico n. 31551 del 05/04/2012 registrato a Belluno il 10/04/2012 al n. 1316 serie 1T, trascritto a Belluno il 11/04/2012 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, attualmente censito al Catasto Fabbricati al Fg 48, mapp 351, cat B1, cl 1, cons. mc 39706, 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 mq), sul quale sono presenti una serie di edifici con caratteristiche tipologiche e funzionali differenziate, con una consistenza di mc 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 26/02/2009 n. 8, ai sensi dell'art. 7, par. 6 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); 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 di Consiglio Comunale n. ---- del ---- ad oggetto "Modifica destinazione specifica Zona Territoriale Omogenea "F"- art. 7 comma 6 delle Norme Tecniche Attuazione del PRG. - 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 aggregazione;

- in particolare il Comune intende perseguire i seguenti 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 sono stati approvati 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 27/05/2014, assunta al prot. Com. n.16354 del 30/05/2014, l'associazione Val Belluna Emergenza ha presentato la proposta relativa all'utilizzo di una porzione dell'edificio n. 5 (corrispondente alla autorimessa, con adiacente blocco uffici) per la realizzazione della propria sede (attualmente ospitata in un immobile in affitto), da destinare sia al ricovero ed alla manutenzione delle ambulanze e delle strutture di proprietà, sia a segreteria, centro per la realizzazione di corsi di formazione e magazzino;

- l'associazione svolge da anni, in forma strutturata e consolidata (anche tramite convenzioni con l'ULSS, ed in stretta e proficua collaborazione con altre realtà provinciali ed extraprovinciali), utilizzando le proprie ambulanze e strutture (tra cui un posto medico avanzato con tenda gonfiabile), un servizio unico in Provincia nel settore della pubblica assistenza e dell'emergenza sanitaria (trasferimenti, dimissione e visite programmate di pazienti, supporto al SUEM, presidio presso impianti di risalita ed iniziative sportive, trasporto organi, etc.) e della protezione civile, provvedendo anche alla realizzazione di corsi di formazione per soccorritori;

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 145 del 28/08/2014 l'Amministrazione ha stabilito di assegnare la suddetta porzione dell'edificio n. 5 a Val Belluna Emergenza, per la realizzazione del progetto presentato ed è stato approvato uno schema tipo di convenzione, in attuazione del principio di sussidiarietà (ai sensi dell'art.118 della Costituzione e dell'art. 3, comma 5 del D.Lgs. 267/2000) ed ai sensi dell'art. 7 delle NN.TT.a. del P.R.G. vigente;

per il Comune di Belluno

per l'Associazione/Ditta

• con deliberazione di Consiglio Comunale n. ---- del ---- è stato approvato il presente schema di convenzione;

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

Art. 1 - Premesse

Le parti danno atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 - Oggetto

Il COMUNE, come sopra rappresentato, quale proprietario del compendio immobiliare di cui in premessa, autorizza ai fini patrimoniali l'ASSOCIAZIONE Val Belluna Emergenza allo svolgimento di lavori di recupero di una porzione del fabbricato n. 5 (cinque) sito nell'ambito del compendio immobiliare denominato "Ex Caserma Piave" in Via Tiziano Vecellio, attualmente censito al Catasto Fabbricati al Fg 48, mapp 351 per gli scopi ed alle condizioni indicati nel presente atto.

La presente convenzione in particolare regola i rapporti che si instaurano tra il Comune di Belluno e l'Associazione Val Belluna Emergenza per il recupero, in attuazione del principio di sussidiarietà orizzontale ed ai sensi dell'art. 7 delle Nn.Tt.a del P.R.G. vigente, della porzione di fabbricato meglio individuato nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A".

Art. 3 - Obblighi a carico dell'Associazione

L'Associazione, preso atto della destinazione urbanistica dell'area e dei vincoli che ne derivano, si obbliga, con oneri finanziari a proprio carico, a far redigere da un Professionista abilitato ed appositamente incaricato il progetto dei lavori di manutenzione straordinaria ed adeguamento dei locali di cui al precedente art. 2.

L'Associazione Val Belluna Emergenza provvederà a propria cura e spese alla realizzazione degli interventi di recupero edilizio, secondo quanto previsto nel programma presentato in data 30/05/2014 comportante una spesa presunta di € 60.000,00 (sessantamila,00).

Il progetto non dovrà prevedere modifiche alle aree libere esterne ai fabbricati, compresi gli interventi sui sottoservizi.

Tali interventi dovranno infatti essere oggetto di un progetto unico riferito ad ognuno degli ambiti identificati nello 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), da concordarsi tra i diversi soggetti assegnatari degli immobili compresi nell'ambito.

Il progetto di tali interventi dovrà essere presentato al Comune preliminarmente all'inizio dei lavori sulle aree libere (compresi gli interventi sui sottoservizi), per essere oggetto di specifica valutazione ed autorizzazione, con

individuazione del soggetto/dei soggetti responsabili della realizzazione delle opere.

La presente convenzione, approvata ai sensi dell'art.7 delle NN.TT.a. del P.R.G. vigente, legittima i soggetti convenzionati anche all'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi da parte del Comune necessari per la realizzazione delle opere sulle aree libere (compresi gli interventi sui sottoservizi).

La spesa complessiva per la realizzazione delle opere sulle aree libere (compresi gli interventi sui sottoservizi) potrà essere rendicontata dal soggetto/dai soggetti responsabili della realizzazione delle opere (in base agli accordi liberamente definiti tra gli stessi per la realizzazione delle opere e la suddivisione dei relativi costi) e concorrerà di conseguenza alla determinazione degli oneri sostenuti dal soggetto/dai soggetti, ai fini della stipula del successivo contratto di locazione dei relativi immobili/dei locali.

Per la realizzazione delle opere sulle aree libere ricadenti nell'ambito delle singole aree di cantiere, i soggetti assegnatari degli immobili dovranno prendere accordi con il soggetto/i soggetti autorizzati alla realizzazione delle stesse.

I lavori dovranno essere eseguiti nel rispetto di tutte le normative vigenti in materia e previo ottenimento con oneri a carico della Associazione stessa dei provvedimenti autorizzativi da parte del Comune e degli Enti competenti.

Durante l'attuazione delle opere e fino al loro completamento tutti gli oneri di gestione e manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente la realizzazione delle opere sono a totale ed esclusivo carico della Associazione.

L'Associazione si impegna a comunicare al Comune l'avvenuta ultimazione dei lavori.

La procedura per l'aggiornamento delle planimetrie catastali conseguente agli interventi realizzati sarà a cura e spese del Comune.

L'Associazione si impegna a provvedere alla richiesta del certificato di agibilità dei locali, ai sensi dell'art. 25, comma 1 D.P.R. 380/01, o alla dichiarazione del direttore dei lavori (o, qualora non nominato, di un Professionista abilitato) con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, ai sensi dell'art. 25, comma 5bis D.P.R. 380/2001.

L'Associazione si assume l'impegno ad iniziare i lavori di manutenzione straordinaria entro 12 (dodici) mesi dalla stipula della presente convenzione, salvo comprovati e documentati impedimenti di natura tecnica, amministrativa o finanziaria per i quali il Comune potrà concedere eventuali proroghe.

I lavori dovranno essere completati entro un anno.

Le spese sostenute per i lavori dovranno essere rendicontate al Comune, ai fini della stipula del successivo contratto di locazione dei locali, entro 60 giorni dalla comunicazione di

per il Comune di Belluno

per l'Associazione/Ditta

ultimazione dei lavori.

Il corrispettivo di eventuali prestazioni di lavoro volontario non retribuito ed il valore equivalente di eventuali materiali donati o di attrezzature fornite a titolo gratuito saranno stabiliti secondo criteri parametrici, da desumere, in fase di rendicontazione, sulla base dei prezzi indicati nel Prezzario per i Lavori Pubblici della Regione Veneto.

Art. 4 - Durata

La validità della presente convenzione decorre dalla data della stipula della medesima e termina alla data di stipula del contratto di locazione del bene assegnato.

Art. 5 - Utilizzo degli immobili/aree

Il Comune di Belluno concede alla Associazione, per la durata della presente convenzione, la possibilità di accedere agli immobili esclusivamente per la realizzazione dei lavori di cui al programma presentato in data 30/05/2014.

La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto della convenzione.

A tal fine in data odierna vengono consegnate le chiavi di accesso al compendio immobiliare e al fabbricato individuato all'art. 2.

L'Associazione potrà accedere al fabbricato oggetto di recupero dall'accesso individuato nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "B" e potrà utilizzare e recintare le aree individuate nella medesima planimetria ai fini dell'allestimento del cantiere.

E' fatto divieto di porre alcun ostacolo al transito sulle restanti aree libere.

Art. 6 - Custodia

L'immobile viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto all'Associazione.

L'Associazione è costituita custode dei beni avuti in disponibilità al fine della realizzazione dei lavori di recupero. In tale veste si obbliga a conservarli, custodirli e mantenerli con la diligenza del buon padre di famiglia per tutta la durata della presente convenzione.

Art. 7 - Proprietà del manufatto

A prescindere dagli interventi realizzati, gli immobili rimangono compresi nel patrimonio del Comune.

Art. 8 - Obblighi del Comune

Il Comune si impegna, successivamente alla presentazione del rendiconto di cui al penultimo comma dell'art. 3, a stipulare con l'Associazione uno specifico contratto di locazione di durata commisurata al recupero dell'investimento effettuato e rendicontato dall'associazione rispetto al valore del canone annuo di mercato, come determinato in base al valore di stima

dell'immobile allo stato attuale desunto dalla relazione di stima del Servizio Patrimonio e Demanio datata 19/09/2014 e conservata agli atti, e comunque per un termine non superiore a 9 anni.

In base alla stima del presunto investimento contenuta nella proposta di intervento inoltrata dall'associazione Val Belluna Emergenza, pari ad € 60.000,00, ed al canone di mercato annuo calcolato dal Servizio Patrimonio e Demanio, la durata del contratto di locazione commisurato al recupero dell'investimento, sarà di anni 4, salvo adeguamento a seguito di rendicontazione.

Alla scadenza del contratto di locazione commisurato al recupero dell'investimento, l'associazione potrà richiedere la stipula di un nuovo contratto di locazione alle seguenti condizioni di durata e di canone di locazione:

- caso a) qualora sia stato recuperato l'intero importo dei lavori eseguiti e rendicontati:

- canone: il valore del canone di locazione di mercato, al netto di eventuali oneri fiscali, sarà determinato nella misura del 4% del valore di stima dell'immobile dopo la ristrutturazione (risultante dalla somma del valore di stima attuale, come da relazione di stima del Servizio Patrimonio e Demanio datata 19/09/2014 aggiornato in base all'indice ISTAT FOI, e del valore dell'investimento effettuato e rendicontato in base ai lavori eseguiti), con una riduzione nella misura del 40% o del 20 %, in relazione alla totale o parziale assenza di lucro del soggetto assegnatario (con conseguente attribuzione di un beneficio economico, che dovrà essere pubblicizzato nelle forme di Legge);

- durata: 4 anni, con possibilità di rinnovo per successivi 4 anni (con aggiornamento in base all'indice ISTAT FOI);

- caso b) qualora non sia stato recuperato l'intero importo dei lavori eseguiti e rendicontati:

- canone fino al recupero totale dell'importo dei lavori eseguiti e rendicontati: determinato come nel caso precedente, con una percentuale aggiuntiva di riduzione, correlata all'incidenza percentuale dell'importo residuo dei lavori eseguiti e rendicontati, non ancora recuperato, rispetto al valore finale dell'immobile (risultante dalla somma del valore di stima attuale, come da relazione di stima del Servizio Patrimonio e Demanio datata 19/09/2014 aggiornato in base all'indice ISTAT FOI, e del valore dell'investimento effettuato e rendicontato in base ai lavori eseguiti) (con conseguente attribuzione di un beneficio economico, che dovrà essere pubblicizzato nelle forme di Legge), calcolata secondo la formula: $(\text{importo lavori realizzati e rendicontati} - \text{importo lavori già recuperato}) \times 100 / (\text{valore iniziale dell'immobile} + \text{importo lavori realizzati e rendicontati})$;

- canone oltre il termine sopra citato: il valore del

per il Comune di Belluno

per l'Associazione/Ditta

canone di locazione di mercato, al netto di eventuali oneri fiscali, sarà determinato nella misura del 4% del valore di stima dell'immobile dopo la ristrutturazione (risultante dalla somma del valore di stima attuale ,come da relazione di stima del Servizio Patrimonio e Demanio datata 19/09/2014 aggiornato in base all'indice ISTAT FOI, e del valore dell'investimento effettuato e rendicontato in base ai lavori eseguiti), con una riduzione nella misura del 40% o del 20 %, in relazione alla totale o parziale assenza di lucro del soggetto assegnatario (con conseguente attribuzione di un beneficio economico, che dovrà essere pubblicizzato nelle forme di Legge);

- durata: commisurata ai tempi di recupero dell'intero importo dei lavori eseguiti e rendicontati, con un minimo di 4 anni, con possibilità di rinnovo per successivi 4 anni (con aggiornamento in base all'indice ISTAT FOI).

L'Amministrazione comunale si riserva la possibilità di autorizzare, prima della ultimazione integrale dei lavori, l'utilizzo dell'immobile assegnato o di porzione di esso, laddove sia verificata da parte dell'Ufficio Tecnico la sussistenza delle condizioni di sicurezza dei suddetti spazi. Ove necessario dovrà essere stipulato uno specifico contratto di locazione relativo a tale porzione, con applicazione del canone di locazione, determinato in base alla suddetta relazione di stima del Servizio Patrimonio e Demanio del 19/09/2014 riferita alla porzione di immobile, commisurato alla porzione utilizzabile e a scomputo della somma investita e rendicontata per la porzione interessata, e comunque per un termine non superiore a 9 anni.

Art. 9 - Garanzie cauzionali

Considerata la finalità pubblica dell'intervento previsto interamente a carico della Associazione, il Comune di Belluno rinuncia alla fidejussione a garanzia degli adempimenti previsti dalla presente convenzione.

L'Associazione si obbliga a produrre prima dell'inizio dei lavori copia della polizza di assicurazione di € 368.238,50 (trecentosessantottomiladuecentotrentotto/50) per danni ad impianti ed opere preesistenti. La stessa verrà svincolata ad ultimazione dei lavori.

L'Associazione si obbliga altresì a stipulare apposita polizza assicurativa per la Responsabilità Civile verso Terzi per tutta la durata della convenzione per l'importo di € ----.

Art. 10 Verifiche

Il Comune potrà accertare in ogni tempo, anche con l'accesso al luogo, se l'Associazione osserva tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

Art. 11- Inadempienze

In caso di inosservanza da parte dell'Associazione contraente degli obblighi assunti con la presente convenzione, il Comune ha facoltà di risolvere anticipatamente la presente convenzione, previa comunicazione scritta all'Associazione medesima preceduta da formale messa in mora, senza che nulla sia dovuto a titolo di indennizzo per le opere realizzate.

Art. 12 - Cessione della convenzione

E' fatto espresso divieto alla Associazione Val Belluna Emergenza di cedere o trasferire a qualsiasi titolo la presente convenzione, fatta salva specifica autorizzazione da parte del Comune. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto della convenzione.

Art. 13 Modifiche

Ogni modifica alle condizioni della presente convenzione dovrà avvenire in forma scritta.

Art. 14. Risoluzione anticipata della convenzione

La presente convenzione può essere risolta anticipatamente oltre che per consensuale accordo tra le parti, anche in caso di scioglimento della Associazione.

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

Art. 15 Spese

Tutte le Spese inerenti la stipulazione del presente atto, compresa l'imposta di bollo, sono a carico della Associazione. La presente convenzione viene registrata solo in caso d'uso. In tal caso le spese di registrazione sono a totale carico del richiedente.

Ai soli effetti fiscali, il Comune dichiara che il valore del presente contratto è pari a € 60.000,00 (Euro Sessantamila/00, al netto di oneri fiscali.

Art. 16 Rinvio

Per quanto non previsto e pattuito con la presente convenzione le parti si richiamano le disposizioni, in quanto applicabili, del codice civile e delle altre leggi vigenti in materia.

Art. 17 Foro competente

Per ogni controversia derivante dal presente accordo sarà esclusivamente competente il Foro di Belluno.

Art. 18 Domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio come segue: Il Comune di Belluno presso la sede Comunale in piazza Duomo, 1 - 32100 Belluno e l'associazione presso la sede legale in via Masi Simonetti n. 40 - CAP 32100 - Belluno.

per il Comune di Belluno

per l'Associazione/Ditta

Art. 19 Trattamento dei dati personali

Il Comune di Belluno, ai sensi dell'art. 13 e seguenti del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196, informa la parte contraente 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.

per la Ditta

per il Comune di Belluno

REP. N.

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI BELLUNO

PROVINCIA DI BELLUNO

SCHEMA DI SCRITTURA PRIVATA DA REGISTRARE IN CASO D'USO

OGGETTO: CONVENZIONE, AI SENSI DELL'ART. 7 DELLE NN.TT.A. DEL P.R.G. VIGENTE, TRA IL COMUNE DI BELLUNO E BIM GESTIONE SERVIZI PUBBLICI S.P.A. PER IL RECUPERO DELL'HANGAR N. 14 SITO PRESSO IL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX CASERMA PIAVE" IN VIA TIZIANO VECELLIO.

L'anno **duemilaquattordici**(2014) addì (...) del mese di (...) presso la Residenza Municipale del Comune di Belluno, Piazza Duomo, 1

TRA

1) **IL COMUNE DI BELLUNO** con sede in Piazza Duomo, n. 1, Codice Fiscale 00132550252, rappresentato da..... che interviene nel presente atto in qualità di....., autorizzato ai sensi dell'art. 46 dello Statuto comunale e dell'art. 27 del vigente regolamento comunale per la disciplina dei contratti, nonché dei decreti sindacali..... ;

per il Comune di Belluno

E

2) **BIM GESTIONE SERVIZI PUBBLICI S.P.A.** con sede in Belluno via Tiziano Vecellio n. 27/29, Codice Fiscale 00971870258, rappresentata dal Sig. _____ nato a ----- (--) il ----- (--) ----- millenovecento----- (19--), che interviene nel presente atto in qualità di -----, autorizzato con -----;

per l'Associazione/Ditta

PREMESSO CHE:

- con atto di transazione in data 05/04/2012, repertorio notaio Palumbo in Sedico n. 31551 del 05/04/2012 registrato a Belluno il 10/04/2012 al n. 1316 serie 1T, trascritto a Belluno il 11/04/2012 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, attualmente censito al Catasto Fabbricati al Fg 48, mapp 351, cat B1, cl 1, cons. mc 39706, 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 mq), sul quale sono presenti una serie di edifici con caratteristiche tipologiche e funzionali differenziate, con una consistenza di mc 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 26/02/2009 n. 8, ai sensi dell'art. 7, par. 6 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); 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 di Consiglio Comunale n. ---- del ---- ad oggetto "Modifica destinazione specifica Zona Territoriale Omogenea "F"- art. 7 comma 6 delle Norme Tecniche Attuazione del PRG. - ex Caserma Piave" è stata modificata la specifica destinazione della suddetta zona;

- l'aerea 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, nonchè 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 aggregazione;

- in particolare il Comune intende perseguire i seguenti 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 sono stati approvati 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 26/05/2014, assunta al prot. Com. n.15927 del 27/05/2014, BIM GESTIONE SERVIZI PUBBLICI S.P.A. ha presentato una proposta relativa all'utilizzo dell'hangar n. 14 per il ricovero dei mezzi speciali di proprietà della Società (che hanno utilizzo saltuario ed attualmente trovano sistemazione nei parcheggi pubblici della zona di Via Masi Simonetti) e dell'adiacente area esterna di circa 200 mq. a sud (con accesso diretto dall'esterno), per il deposito temporaneo di materiali quali pozzetti e tubazioni;

- BIM GESTIONE SERVIZI PUBBLICI S.P.A., nata nel 2002 dall'associazione di 65 comuni della Provincia di Belluno, si qualifica come società partecipata al 100% dai Comuni bellunesi, che si occupa di gestione di servizi pubblici quali servizio idrico integrato (acquedotto, fognatura e depurazione) gpl e teleriscaldamento, ed in tal senso svolge attività di interesse generale;

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 145 del 28/08/2014 l'Amministrazione ha stabilito di assegnare il succitato hangar n. 14, con la relativa area esterna, a BIM GESTIONE SERVIZI PUBBLICI S.P.A., per la realizzazione del progetto presentato ed è stato approvato uno schema tipo di convenzione, in attuazione del principio di sussidiarietà (ai sensi dell'art.118 della Costituzione e dell'art. 3, comma 5 del D.Lgs. 267/2000) ed ai sensi dell'art. 7 delle NN.TT.a. del P.R.G. vigente;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. ---- del ---- è stato approvato il presente schema di convenzione.

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

Art. 1 - Premesse

per il Comune di Belluno

per l'Associazione/Ditta

Le parti danno atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 - Oggetto

Il COMUNE, come sopra rappresentato, quale proprietario del compendio immobiliare di cui in premessa, autorizza ai fini patrimoniali BIM GESTIONE SERVIZI PUBBLICI S.P.A. allo svolgimento di lavori di recupero dell'hangar n. 14 (quattordici), con la relativa area esterna, sito nell'ambito del compendio immobiliare denominato "Ex Caserma Piave" in Via Tiziano Vecellio, attualmente censito al Catasto Fabbricati al Fg 48, mapp 351 per gli scopi ed alle condizioni indicati nel presente atto.

La presente convenzione in particolare regola i rapporti che si instaurano tra il Comune di Belluno e BIM GESTIONE SERVIZI PUBBLICI S.P.A. per il recupero, in attuazione del principio di sussidiarietà orizzontale ed ai sensi dell'art. 7 delle Nn.Tt.a del P.R.G. vigente, del fabbricato meglio individuato nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A" con la relativa area esterna.

Art. 3 - Obblighi a carico dell'Associazione

BIM GESTIONE SERVIZI PUBBLICI S.P.A., preso atto della destinazione urbanistica dell'area e dei vincoli che ne derivano, si obbliga, con oneri finanziari a proprio carico, a far redigere da un Professionista abilitato ed appositamente incaricato il progetto dei lavori di manutenzione straordinaria ed adeguamento dei locali di cui al precedente art. 2.

BIM GESTIONE SERVIZI PUBBLICI S.P.A. provvederà a propria cura e spese alla realizzazione degli interventi di recupero edilizio, secondo quanto previsto nel programma presentato in data 30/05/2014 comportante una spesa presunta di € 28.000,00 (ventottomila,00).

BIM GESTIONE SERVIZI PUBBLICI S.P.A. si impegna inoltre ad eseguire, a titolo gratuito, la preliminare verifica sullo stato delle reti di approvvigionamento idrico e fognatura dell'intero compendio e a realizzare la manutenzione delle condotte principali poste lungo la strada di accesso all'area, lungo il confine nord-ovest del compendio; tale ultimo intervento potrà essere rendicontato ai fini della definizione delle condizioni della concessione dell'immobile.

Il progetto non dovrà prevedere modifiche alle aree libere esterne ai fabbricati, compresi gli interventi sui sottoservizi.

Tali interventi dovranno infatti essere oggetto di un progetto unico riferito ad ognuno degli ambiti identificati nello 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), da concordarsi tra i diversi soggetti assegnatari degli immobili compresi nell'ambito.

Il progetto di tali interventi dovrà essere presentato al Comune preliminarmente all'inizio dei lavori sulle aree libere (compresi gli interventi sui sottoservizi), per essere oggetto di specifica valutazione ed autorizzazione, con individuazione del soggetto/dei soggetti responsabili della realizzazione delle opere.

La presente convenzione, approvata ai sensi dell'art.7 delle NN.TT.a. del P.R.G. vigente, legittima i soggetti convenzionati anche all'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi da parte del Comune necessari per la realizzazione delle opere sulle aree libere (compresi gli interventi sui sottoservizi).

La spesa complessiva per la realizzazione delle opere sulle aree libere (compresi gli interventi sui sottoservizi) potrà essere rendicontata dal soggetto/dai soggetti responsabili della realizzazione delle opere (in base agli accordi liberamente definiti tra gli stessi per la realizzazione delle opere e la suddivisione dei relativi costi) e concorrerà di conseguenza alla determinazione degli oneri sostenuti dal soggetto/dai soggetti, ai fini della stipula del successivo contratto di locazione dei relativi immobili/dei locali.

Per la realizzazione delle opere sulle aree libere ricadenti nell'ambito delle singole aree di cantiere, i soggetti assegnatari degli immobili dovranno prendere accordi con il soggetto/i soggetti autorizzati alla realizzazione delle stesse.

I lavori dovranno essere eseguiti nel rispetto di tutte le normative vigenti in materia e previo ottenimento con oneri a carico di BIM GESTIONE SERVIZI PUBBLICI S.P.A. dei provvedimenti autorizzativi da parte del Comune e degli Enti competenti.

Durante l'attuazione delle opere e fino al loro completamento tutti gli oneri di gestione e manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente la realizzazione delle opere sono a totale ed esclusivo carico di BIM GESTIONE SERVIZI PUBBLICI S.P.A. .

BIM GESTIONE SERVIZI PUBBLICI S.P.A. si impegna a comunicare al Comune l'avvenuta ultimazione dei lavori.

La procedura per l'aggiornamento delle planimetrie catastali conseguente agli interventi realizzati sarà a cura e spese del Comune.

BIM GESTIONE SERVIZI PUBBLICI S.P.A. si impegna a provvedere alla richiesta del certificato di agibilità dei locali, ai sensi dell'art. 25, comma 1 D.P.R. 380/01, o alla dichiarazione del direttore dei lavori (o, qualora non nominato, di un Professionista abilitato) con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, ai sensi dell'art. 25, comma 5bis D.P.R. 380/2001.

BIM GESTIONE SERVIZI PUBBLICI S.P.A. si assume l'impegno ad iniziare i lavori di manutenzione straordinaria entro 12

per il Comune di Belluno

per l'Associazione/Ditta

(dodici)mesi dalla stipula della presente convenzione, salvo comprovati e documentati impedimenti di natura tecnica, amministrativa o finanziaria per i quali il Comune potrà concedere eventuali proroghe.

I lavori dovranno essere completati entro un anno.

Le spese sostenute per i lavori dovranno essere rendicontate al Comune, ai fini della stipula del successivo atto di locazione dei locali, entro 60 giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

Il corrispettivo di eventuali prestazioni di lavoro volontario non retribuito ed il valore equivalente di eventuali materiali donati o di attrezzature fornite a titolo gratuito saranno stabiliti secondo criteri parametrici, da desumere, in fase di rendicontazione, sulla base dei prezzi indicati nel Prezzario per i Lavori Pubblici della Regione Veneto.

Art. 4 - Durata

La validità della presente convenzione decorre dalla data della stipula della medesima e termina alla data di stipula del contratto di locazione del bene assegnato.

Art. 5 - Utilizzo degli immobili/aree

Il Comune di Belluno concede a BIM GESTIONE SERVIZI PUBBLICI S.P.A. , per la durata della presente convenzione, la possibilità di accedere agli immobili esclusivamente per la realizzazione dei lavori di cui al programma presentato in data 30/05/2014.

La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto della convenzione.

A tal fine in data odierna vengono consegnate le chiavi di accesso al compendio immobiliare e al fabbricato individuato all'art. 2.

BIM GESTIONE SERVIZI PUBBLICI S.P.A. potrà accedere al fabbricato oggetto di recupero dall'accesso individuato nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "B" e potrà utilizzare e recintare le aree individuate nella medesima planimetria ai fini dell'allestimento del cantiere. E' fatto divieto di porre alcun ostacolo al transito sulle restanti aree libere.

Art. 6 - Custodia

L'immobile viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto a BIM GESTIONE SERVIZI PUBBLICI S.P.A. .

BIM GESTIONE SERVIZI PUBBLICI S.P.A. è costituita custode dei beni avuti in disponibilità al fine della realizzazione dei lavori di recupero. In tale veste si obbliga a conservarli, custodirli e mantenerli con la diligenza del buon padre di famiglia per tutta la durata della presente convenzione.

Art. 7 - Proprietà del manufatto

A prescindere dagli interventi realizzati, gli immobili

rimangono compresi nel patrimonio del Comune.

Art. 8 - Obblighi del Comune

Il Comune si impegna, successivamente alla presentazione del rendiconto di cui al penultimo comma dell'art. 3, a stipulare con l'Associazione uno specifico contratto di locazione di durata commisurata al recupero dell'investimento effettuato e rendicontato dall'associazione rispetto al valore del canone annuo di mercato, come determinato in base al valore di stima dell'immobile allo stato attuale desunto dalla relazione di stima del Servizio Patrimonio e Demanio datata 19/09/2014 e conservata agli atti, e comunque per un termine non superiore a 9 anni.

In base alla stima del presunto investimento contenuta nella proposta di intervento inoltrata da BIM Gestione Servizi Pubblici s.p.a., pari ad € 28.000,00, ed al canone di mercato annuo calcolato dal Servizio Patrimonio e Demanio, la durata del contratto di locazione commisurato al recupero dell'investimento sarà di anni 7, salvo adeguamento a seguito di rendicontazione.

Alla scadenza del contratto di locazione commisurato al recupero dell'investimento, BIM Gestione Servizi Pubblici s.p.a. potrà richiedere la stipula di un nuovo contratto di locazione alle seguenti condizioni di durata e di canone di locazione:

- caso a) qualora sia stato recuperato l'intero importo dei lavori eseguiti e rendicontati:

- canone: il valore del canone di locazione di mercato, al netto di eventuali oneri fiscali, sarà determinato nella misura del 4% del valore di stima dell'immobile dopo la ristrutturazione (risultante dalla somma del valore di stima attuale, come da relazione di stima del Servizio Patrimonio e Demanio datata 19/09/2014 aggiornato in base all'indice ISTAT FOI, e del valore dell'investimento effettuato e rendicontato in base ai lavori eseguiti), con una riduzione nella misura del 40% o del 20 %, in relazione alla totale o parziale assenza di lucro del soggetto assegnatario (con conseguente attribuzione di un beneficio economico, che dovrà essere pubblicizzato nelle forme di Legge);

- durata: 4 anni, con possibilità di rinnovo per successivi 4 anni (con aggiornamento in base all'indice ISTAT FOI);

- caso b) qualora non sia stato recuperato l'intero importo dei lavori eseguiti e rendicontati:

- canone fino al recupero totale dell'importo dei lavori eseguiti e rendicontati: determinato come nel caso precedente, con una percentuale aggiuntiva di riduzione, correlata all'incidenza percentuale dell'importo residuo dei lavori eseguiti e rendicontati, non ancora recuperato, rispetto al valore finale dell'immobile (risultante dalla somma del valore di stima attuale, come da relazione di stima del Servizio

per il Comune di Belluno

per l'Associazione/Ditta

Patrimonio e Demanio datata 19/09/2014 aggiornato in base all'indice ISTAT FOI, e del valore dell'investimento effettuato e rendicontato in base ai lavori eseguiti) (con conseguente attribuzione di un beneficio economico, che dovrà essere pubblicizzato nelle forme di Legge), calcolata secondo la formula: $(\text{importo lavori realizzati e rendicontati} - \text{importo lavori già recuperato}) \times 100 / (\text{valore iniziale dell'immobile} + \text{importo lavori realizzati e rendicontati})$;

- canone oltre il termine sopra citato: il valore del canone di locazione di mercato, al netto di eventuali oneri fiscali, sarà determinato nella misura del 4% del valore di stima dell'immobile dopo la ristrutturazione (risultante dalla somma del valore di stima attuale, come da relazione di stima del Servizio Patrimonio e Demanio datata 19/09/2014 aggiornato in base all'indice ISTAT FOI, e del valore dell'investimento effettuato e rendicontato in base ai lavori eseguiti), con una riduzione nella misura del 40% o del 20 %, in relazione alla totale o parziale assenza di lucro del soggetto assegnatario (con conseguente attribuzione di un beneficio economico, che dovrà essere pubblicizzato nelle forme di Legge);

- durata: commisurata ai tempi di recupero dell'intero importo dei lavori eseguiti e rendicontati, con un minimo di 4 anni, con possibilità di rinnovo per successivi 4 anni (con aggiornamento in base all'indice ISTAT FOI).

L'Amministrazione comunale si riserva la possibilità di autorizzare, prima della ultimazione integrale dei lavori, l'utilizzo dell'immobile assegnato o di porzione di esso, laddove sia verificata da parte dell'Ufficio Tecnico la sussistenza delle condizioni di sicurezza dei suddetti spazi. Ove necessario dovrà essere stipulato uno specifico contratto di locazione relativo a tale porzione, con applicazione del canone di locazione, determinato in base alla suddetta relazione di stima del Servizio Patrimonio e Demanio del 19/09/2014 riferita alla porzione di immobile, commisurato alla porzione utilizzabile e a scomputo della somma investita e rendicontata per la porzione interessata, e comunque per un termine non superiore a 9 anni.

Art. 9 - Garanzie cauzionali

Considerata la finalità pubblica dell'intervento previsto interamente a carico di BIM GESTIONE SERVIZI PUBBLICI S.P.A., il Comune di Belluno rinuncia alla fidejussione a garanzia degli adempimenti previsti dalla presente convenzione.

BIM GESTIONE SERVIZI PUBBLICI S.P.A. si obbliga a produrre prima dell'inizio dei lavori copia della polizza di assicurazione di € 99.000,00 (novantanovemila/00) per danni ad impianti ed opere preesistenti. La stessa verrà svincolata ad ultimazione dei lavori.

BIM GESTIONE SERVIZI PUBBLICI S.P.A. si obbliga altresì a stipulare apposita polizza assicurativa per la Responsabilità Civile verso Terzi per tutta la durata della convenzione per l'importo di € -----.

Art. 10 Verifiche

Il Comune potrà accertare in ogni tempo, anche con l'accesso al luogo, se BIM GESTIONE SERVIZI PUBBLICI S.P.A. osserva tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

Art. 11- Inadempienze

In caso di inosservanza da parte di BIM GESTIONE SERVIZI PUBBLICI S.P.A. degli obblighi assunti con la presente convenzione, il Comune ha facoltà di risolvere anticipatamente la presente convenzione, previa comunicazione scritta all'Associazione medesima preceduta da formale messa in mora, senza che nulla sia dovuto a titolo di indennizzo per le opere realizzate.

per il Comune di Belluno

Art. 12 - Cessione della convenzione

E' fatto espresso divieto a BIM GESTIONE SERVIZI PUBBLICI S.P.A. di cedere o trasferire a qualsiasi titolo la presente convenzione, fatta salva specifica autorizzazione da parte del Comune. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto della convenzione.

per l'Associazione/Ditta

Art. 13 Modifiche

Ogni modifica alle condizioni della presente convenzione dovrà avvenire in forma scritta.

Art. 14. Risoluzione anticipata della convenzione

La presente convenzione può essere risolta anticipatamente oltre che per consensuale accordo tra le parti, anche in caso di variazione della compagine costitutiva dell'Azienda o di modifiche della politica aziendale della stessa.

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

Art. 15 Spese

Tutte le Spese inerenti la stipulazione del presente atto, compresa l'imposta di bollo, sono a carico di BIM GESTIONE SERVIZI PUBBLICI S.P.A. .

La presente convenzione viene registrata solo in caso d'uso. In tal caso le spese di registrazione sono a totale carico del richiedente.

Ai soli effetti fiscali, il Comune dichiara che il valore del presente contratto è pari a € 28.000,00 (Euro ventottomila/00).

Art. 16 Rinvio

Per quanto non previsto e pattuito con la presente convenzione le parti si richiamano le disposizioni, in quanto applicabili,

del codice civile e delle altre leggi vigenti in materia.

Art. 17 Foro competente

Per ogni controversia derivante dal presente accordo sarà esclusivamente competente il Foro di Belluno.

Art. 18 Domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio come segue: Il Comune di Belluno presso la sede Comunale in piazza Duomo, 1 - 32100 Belluno e BIM GESTIONE SERVIZI PUBBLICI S.P.A. presso la sede legale in via T.vecellio n. 27/29 - CAP 32100 - Belluno.

Art. 19 Trattamento dei dati personali

Il Comune di Belluno, ai sensi dell'art. 13 e seguenti del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196, informa la parte contraente 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.

per la Ditta

per il Comune di Belluno

REP. N.

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI BELLUNO

PROVINCIA DI BELLUNO

SCHEMA DI SCRITTURA PRIVATA DA REGISTRARE IN CASO D'USO

OGGETTO: CONVENZIONE, AI SENSI DELL'ART. 7 DELLE NN.TT.A. DEL P.R.G. VIGENTE, TRA IL COMUNE DI BELLUNO E L'ASSOCIAZIONE DI PROMOZIONE SOCIALE "CASA DEI BENI COMUNI" PER IL RECUPERO DEL FABBRICATO N. 8 E DELL'HANGAR N. 12 SITI PRESSO IL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX CASERMA PIAVE" IN VIA TIZIANO VECCELLIO.

L'anno **duemilaquattordici**(2014) addì (...) del mese di (...) presso la Residenza Municipale del Comune di Belluno, Piazza Duomo, 1

TRA

1) **IL COMUNE DI BELLUNO** con sede in Piazza Duomo, n. 1, Codice Fiscale 00132550252, rappresentato da..... che interviene nel presente atto in qualità di....., autorizzato ai sensi dell'art. 46 dello Statuto comunale e dell'art. 27 del vigente regolamento comunale per la disciplina dei contratti, nonché dei decreti sindacali..... ;

per il Comune di Belluno

E

2) **L'ASSOCIAZIONE DI PROMOZIONE SOCIALE "CASA DEI BENI COMUNI"** con sede in Belluno via Santa Maria dei Battuti n. 13, Codice Fiscale 93050020259, rappresentata dal Sig. _____ nato a ----- (--) il ----- (--) ----- millenovecento----- (19--), che interviene nel presente atto in qualità di -----, autorizzato con -----;

per l'Associazione/Ditta

PREMESSO CHE:

- con atto di transazione in data 05/04/2012, repertorio notaio Palumbo in Sedico n. 31551 del 05/04/2012 registrato a Belluno il 10/04/2012 al n. 1316 serie 1T, trascritto a Belluno il 11/04/2012 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, attualmente censito al Catasto Fabbricati al Fg 48, mapp 351, cat B1, cl 1, cons. mc 39706, 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 mq), sul quale sono presenti una serie di edifici con caratteristiche tipologiche e funzionali differenziate, con una consistenza di mc 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 26/02/2009 n. 8, ai sensi dell'art. 7, par. 6 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: 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 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 di Consiglio Comunale n. ---- del ---- ad oggetto "Modifica destinazione specifica Zona Territoriale Omogenea "F"- art. 7 comma 6 delle Norme Tecniche Attuazione del PRG. - ex Caserma Piave" è stata modificata la specifica destinazione della suddetta zona;

- l'aerea 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, nonchè 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 aggregazione;

- in particolare il Comune intende perseguire i seguenti 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 sono stati approvati 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 prot. Com. n.16271 del 29/05/2014, l'Associazione di promozione sociale "Casa dei beni comuni" ha presentato una proposta relativa alla realizzazione di uno Spazio Sociale Autogestito, che si articolava negli immobili n. 8 (con sala polifunzionale per incontri, eventi, assemblee, area per studio e co-working , bar con relativo magazzino, ufficio e servizi igienici), n. 12 (hangar da trasformare in "padiglione dello sport", con campo polifunzionale, palestra di roccia, rampa per skateboard, piccola palestra per arti orientali e boxe dilettantistica, magazzino e spogliatoio, da affidare alla gestione di un gruppo da costituire in A.S.D., mirata in particolare a percorsi di inclusione sociale) e n. 11 (hangar da destinare in parte a laboratorio polifunzionale e deposito per le attività di officina e falegnameria necessarie al progetto, workshop e corsi di formazione, in parte a magazzino attrezzature e in parte a piccole fiere, esposizioni e iniziative culturali), prevedendo inoltre il possibile utilizzo della tettoia n. 9 per eventi estivi, a servizio di tutte le realtà ospitate dal complesso;

• l'associazione, che si propone come capofila di un gruppo costituito anche da altre organizzazioni (Comitato Bellunese Acqua Bene Comune, Associazione di promozione sociale Bug, Gruppo Rovesci e Diritti, Collettivo BellunoPiù, Gruppo Coltivare Condividendo, A.P.S. Slowmachine, Gruppo Natura Lentiai, Progetto Pubbliche Energie) svolge da anni una intensa attività tesa alla costruzione di una "capacità comunitaria", quale antidoto alla frammentazione sociale e

per il Comune di Belluno

per l'Associazione/Ditta

mezzo per la valorizzazione delle risorse positive, attraverso la cooperazione attiva nell'organizzazione e condivisione di attività culturali, di formazione, sociali, sportive, etc.;

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 145 del 28/08/2014 l'Amministrazione ha stabilito di assegnare all'Associazione "Casa dei beni comuni", per la realizzazione del progetto presentato, l'edificio n. 8 e l'hangar n. 12 ed è stato approvato uno schema tipo di convenzione, in attuazione del principio di sussidiarietà (ai sensi dell'art.118 della Costituzione e dell'art. 3, comma 5 del D.Lgs. 267/2000) ed ai sensi dell'art. 7 delle NN.TT.a. del P.R.G. vigente;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. --- del --- è stato approvato il presente schema di convezione;

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

Art. 1 - Premesse

Le parti danno atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 - Oggetto

Il COMUNE, come sopra rappresentato, quale proprietario del compendio immobiliare di cui in premessa, autorizza ai fini patrimoniali l'ASSOCIAZIONE Casa dei beni comuni allo svolgimento di lavori di recupero del fabbricato n. 8 (otto) e dell'hangar n. 12 siti nell'ambito del compendio immobiliare denominato "Ex Caserma Piave" in Via Tiziano Vecellio, attualmente censito al Catasto Fabbricati al Fg 48, mapp 351 per gli scopi ed alle condizioni indicati nel presente atto.

La presente convenzione in particolare regola i rapporti che si instaurano tra il Comune di Belluno e l'Associazione "Casa dei beni comuni" per il recupero, in attuazione del principio di sussidiarietà orizzontale ed ai sensi dell'art. 7 delle Nn.Tt.a del P.R.G. vigente, dei fabbricati meglio individuati nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A".

Art. 3 - Obblighi a carico dell'Associazione

L'Associazione, preso atto della destinazione urbanistica dell'area e dei vincoli che ne derivano, si obbliga, con oneri finanziari a proprio carico, a far redigere da un Professionista abilitato ed appositamente incaricato il progetto dei lavori di manutenzione straordinaria ed adeguamento dei locali di cui al precedente art. 2.

L'Associazione "Casa dei beni comuni" provvederà a propria cura e spese alla realizzazione degli interventi di recupero edilizio, secondo quanto previsto nel programma presentato in data 29/05/2014 comportante una spesa presunta di € 100.000,00 (centomila,00).

Il progetto non dovrà prevedere modifiche alle aree libere esterne ai fabbricati, compresi gli interventi sui sottoservizi.

Tali interventi dovranno infatti essere oggetto di un progetto unico riferito ad ognuno degli ambiti identificati nello

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), da concordarsi tra i diversi soggetti assegnatari degli immobili compresi nell'ambito.

Il progetto di tali interventi dovrà essere presentato al Comune preliminarmente all'inizio dei lavori sulle aree libere (compresi gli interventi sui sottoservizi), per essere oggetto di specifica valutazione ed autorizzazione, con individuazione del soggetto/dei soggetti responsabili della realizzazione delle opere.

La presente convenzione, approvata ai sensi dell'art.7 delle NN.TT.a. del P.R.G. vigente, legittima i soggetti convenzionati anche all'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi da parte del Comune necessari per la realizzazione delle opere sulle aree libere (compresi gli interventi sui sottoservizi).

La spesa complessiva per la realizzazione delle opere sulle aree libere (compresi gli interventi sui sottoservizi) potrà essere rendicontata dal soggetto/dai soggetti responsabili della realizzazione delle opere (in base agli accordi liberamente definiti tra gli stessi per la realizzazione delle opere e la suddivisione dei relativi costi) e concorrerà di conseguenza alla determinazione degli oneri sostenuti dal soggetto/dai soggetti, ai fini della stipula del successivo atto di locazione dei relativi immobili/dei locali.

Per la realizzazione delle opere sulle aree libere ricadenti nell'ambito delle singole aree di cantiere, i soggetti assegnatari degli immobili dovranno prendere accordi con il soggetto/i soggetti autorizzati alla realizzazione delle stesse.

I lavori dovranno essere eseguiti nel rispetto di tutte le normative vigenti in materia e previo ottenimento con oneri a carico della Associazione stessa dei provvedimenti autorizzativi da parte del Comune e degli Enti competenti.

Durante l'attuazione delle opere e fino al loro completamento tutti gli oneri di gestione e manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente la realizzazione delle opere sono a totale ed esclusivo carico della Associazione.

L'Associazione si impegna a comunicare al Comune l'avvenuta ultimazione dei lavori.

La procedura per l'aggiornamento delle planimetrie catastali conseguente agli interventi realizzati sarà a cura e spese del Comune.

L'Associazione si impegna a provvedere alla richiesta del certificato di agibilità dei locali, ai sensi dell'art. 25, comma 1 D.P.R. 380/01, o alla dichiarazione del direttore dei lavori (o, qualora non nominato, di un Professionista abilitato) con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, ai sensi dell'art. 25,

per il Comune di Belluno

per l'Associazione/Ditta

comma 5bis D.P.R. 380/2001.

L'Associazione si assume l'impegno ad iniziare i lavori di manutenzione straordinaria entro 12 (dodici)mesi dalla stipula della presente convenzione, salvo comprovati e documentati impedimenti di natura tecnica, amministrativa o finanziaria per i quali il Comune potrà concedere eventuali proroghe.

I lavori dovranno essere completati entro un anno relativamente all'edificio n. 8, ed entro due anni relativamente all'hangar 12

Le spese sostenute per i lavori dovranno essere rendicontate al Comune, ai fini della stipula del successivo contratto di locazione dei locali, entro 60 giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

Il corrispettivo di eventuali prestazioni di lavoro volontario non retribuito ed il valore equivalente di eventuali materiali donati o di attrezzature fornite a titolo gratuito saranno stabiliti secondo criteri parametrici, da desumere, in fase di rendicontazione, sulla base dei prezzi indicati nel Prezzario per i Lavori Pubblici della Regione Veneto.

Art. 4 - Durata

La validità della presente convenzione decorre dalla data della stipula della medesima e termina alla data di stipula del contratto di locazione del bene assegnato.

Art. 5 - Utilizzo degli immobili/aree

Il Comune di Belluno concede alla Associazione, per la durata della presente convenzione, la possibilità di accedere agli immobili esclusivamente per la realizzazione dei lavori di cui al programma presentato in data 29/05/2014, relativamente ai soli edifici oggetto di assegnazione.

La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto della convenzione.

A tal fine in data odierna vengono consegnate le chiavi di accesso al compendio immobiliare e al fabbricato individuato all'art. 2.

L'Associazione potrà accedere al fabbricato oggetto di recupero dall'accesso individuato nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "B" e potrà utilizzare e recintare le aree individuate nella medesima planimetria ai fini dell'allestimento del cantiere.

E' fatto divieto di porre alcun ostacolo al transito sulle restanti aree libere.

Art. 6 - Custodia

L'immobile viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto all'Associazione.

L'Associazione è costituita custode dei beni avuti in disponibilità al fine della realizzazione dei lavori di recupero. In tale veste si obbliga a conservarli, custodirli e mantenerli con la diligenza del buon padre di famiglia per

tutta la durata della presente convenzione.

Art. 7 - Proprietà del manufatto

A prescindere dagli interventi realizzati, gli immobili rimangono compresi nel patrimonio del Comune.

Art. 8 - Obblighi del Comune

Il Comune si impegna, successivamente alla presentazione del rendiconto di cui al penultimo comma dell'art. 3, a stipulare con l'Associazione uno specifico contratto di locazione di durata commisurata al recupero dell'investimento effettuato e rendicontato dall'associazione rispetto al valore del canone annuo di mercato, come determinato in base al valore di stima dell'immobile allo stato attuale desunto dalla relazione di stima del Servizio Patrimonio e Demanio datata 19/09/2014 e conservata agli atti, e comunque per un termine non superiore a 9 anni.

In base alla stima del presunto investimento contenuta nella proposta di intervento inoltrata dall'associazione Casa dei Beni Comuni, pari ad € 100.000,00, ed al canone di mercato annuo calcolato dal Servizio Patrimonio e Demanio, la durata del contratto di locazione commisurato al recupero dell'investimento, sarà di anni 9, salvo adeguamento a seguito di rendicontazione.

Alla scadenza del contratto di locazione commisurato al recupero dell'investimento, ovvero alla scadenza del termine di 9 anni, l'associazione potrà richiedere la stipula di un nuovo contratto di locazione alle seguenti condizioni di durata e di canone di locazione:

- caso a) qualora sia stato recuperato l'intero importo dei lavori eseguiti e rendicontati:

- canone: il valore del canone di locazione di mercato, al netto di eventuali oneri fiscali, sarà determinato nella misura del 4% del valore di stima dell'immobile dopo la ristrutturazione (risultante dalla somma del valore di stima attuale, come da relazione di stima del Servizio Patrimonio e Demanio datata 19/09/2014 aggiornato in base all'indice ISTAT FOI, e del valore dell'investimento effettuato e rendicontato in base ai lavori eseguiti), con una riduzione nella misura del 40% o del 20 %, in relazione alla totale o parziale assenza di lucro del soggetto assegnatario (con conseguente attribuzione di un beneficio economico, che dovrà essere pubblicizzato nelle forme di Legge);

- durata: 4 anni, con possibilità di rinnovo per successivi 4 anni (con aggiornamento in base all'indice ISTAT FOI);

- caso b) qualora non sia stato recuperato l'intero importo dei lavori eseguiti e rendicontati:

- canone fino al recupero totale dell'importo dei lavori eseguiti e rendicontati: determinato come nel caso precedente, con una percentuale aggiuntiva di riduzione, correlata

per il Comune di Belluno

per l'Associazione/Ditta

all'incidenza percentuale dell'importo residuo dei lavori eseguiti e rendicontati, non ancora recuperato, rispetto al valore finale dell'immobile (risultante dalla somma del valore di stima attuale ,come da relazione di stima del Servizio Patrimonio e Demanio datata 19/09/2014 aggiornato in base all'indice ISTAT FOI, e del valore dell'investimento effettuato e rendicontato in base ai lavori eseguiti) (con conseguente attribuzione di un beneficio economico, che dovrà essere pubblicizzato nelle forme di Legge), calcolata secondo la formula: $(\text{importo lavori realizzati e rendicontati} - \text{importo lavori già recuperato}) \times 100 / (\text{valore iniziale dell'immobile} + \text{importo lavori realizzati e rendicontati})$;

- canone oltre il termine sopra citato: il valore del canone di locazione di mercato, al netto di eventuali oneri fiscali, sarà determinato nella misura del 4% del valore di stima dell'immobile dopo la ristrutturazione (risultante dalla somma del valore di stima attuale ,come da relazione di stima del Servizio Patrimonio e Demanio datata 19/09/2014 aggiornato in base all'indice ISTAT FOI, e del valore dell'investimento effettuato e rendicontato in base ai lavori eseguiti), con una riduzione nella misura del 40% o del 20 %, in relazione alla totale o parziale assenza di lucro del soggetto assegnatario (con conseguente attribuzione di un beneficio economico, che dovrà essere pubblicizzato nelle forme di Legge);

- durata: commisurata ai tempi di recupero dell'intero importo dei lavori eseguiti e rendicontati, con un minimo di 4 anni, con possibilità di rinnovo per successivi 4 anni (con aggiornamento in base all'indice ISTAT FOI).

L'Amministrazione comunale si riserva la possibilità di autorizzare, prima della ultimazione integrale dei lavori, l'utilizzo dell'immobile assegnato o di porzione di esso, laddove sia verificata da parte dell'Ufficio Tecnico la sussistenza delle condizioni di sicurezza dei suddetti spazi. Ove necessario dovrà essere stipulato uno specifico contratto di locazione relativo a tale porzione, con applicazione del canone di locazione, determinato in base alla suddetta relazione di stima del Servizio Patrimonio e Demanio del 19/09/2014 riferita alla porzione di immobile, commisurato alla porzione utilizzabile e a scomputo della somma investita e rendicontata per la porzione interessata, e comunque per un termine non superiore a 9 anni.

Art. 9 - Garanzie cauzionali

Considerata la finalità pubblica dell'intervento previsto interamente a carico della Associazione, il Comune di Belluno rinuncia alla fidejussione a garanzia degli adempimenti previsti dalla presente convenzione.

L'Associazione si obbliga a produrre prima dell'inizio dei

lavori copia della polizza di assicurazione di € 197.725,00 (centonovantasettemilasettecentoventicinque) per danni ad impianti ed opere preesistenti. La stessa verrà svincolata ad ultimazione dei lavori.

L'Associazione si obbliga altresì a stipulare apposita polizza assicurativa per la Responsabilità Civile verso Terzi per tutta la durata della convenzione per l'importo di € -----.

Art. 10 Verifiche

Il Comune potrà accertare in ogni tempo, anche con l'accesso al luogo, se l'Associazione osserva tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

Art. 11- Inadempienze

In caso di inosservanza da parte dell'Associazione contraente degli obblighi assunti con la presente convenzione, il Comune ha facoltà di risolvere anticipatamente la presente convenzione, previa comunicazione scritta all'Associazione medesima preceduta da formale messa in mora, senza che nulla sia dovuto a titolo di indennizzo per le opere realizzate.

per il Comune di Belluno

Art. 12 - Cessione della convenzione

E' fatto espresso divieto alla Associazione Val Belluna Emergenza di cedere o trasferire a qualsiasi titolo la presente convenzione, fatta salva specifica autorizzazione da parte del Comune. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto della convenzione.

per l'Associazione/Ditta

Art. 13 Modifiche

Ogni modifica alle condizioni della presente convenzione dovrà avvenire in forma scritta.

Art. 14. Risoluzione anticipata della convenzione

La presente convenzione può essere risolta anticipatamente oltre che per consensuale accordo tra le parti, anche in caso di scioglimento della Associazione.

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

Art. 15 Spese

Tutte le Spese inerenti la stipulazione del presente atto, compresa l'imposta di bollo, sono a carico della Associazione. La presente convenzione viene registrata solo in caso d'uso. In tal caso le spese di registrazione sono a totale carico del richiedente.

Ai soli effetti fiscali, il Comune dichiara che il valore del presente contratto è pari a € 100.000,00 (Euro centomila/00).

Art. 16 Rinvio

Per quanto non previsto e pattuito con la presente convenzione le parti si richiamano le disposizioni, in quanto applicabili,

del codice civile e delle altre leggi vigenti in materia.

Art. 17 Foro competente

Per ogni controversia derivante dal presente accordo sarà esclusivamente competente il Foro di Belluno.

Art. 18 Domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio come segue: Il Comune di Belluno presso la sede Comunale in piazza Duomo, 1 - 32100 Belluno e l'associazione presso la sede legale in via Masi Simonetti n. 40 - CAP 32100 - Belluno.

Art. 19 Trattamento dei dati personali

Il Comune di Belluno, ai sensi dell'art. 13 e seguenti del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196, informa la parte contraente 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.

per la Ditta

per il Comune di Belluno

REP. N.

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI BELLUNO PROVINCIA DI BELLUNO

SCHEMA DI SCRITTURA PRIVATA DA REGISTRARE IN CASO D'USO

OGGETTO: CONVENZIONE, AI SENSI DELL'ART. 7 DELLE NN.TT.A. DEL P.R.G. VIGENTE, TRA IL COMUNE DI BELLUNO E IL GRUPPO ALPINI CAVARZANO-OLTRARDO PER IL RECUPERO DI PORZIONE DEL FABBRICATO N. 5 SITO PRESSO IL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX CASERMA PIAVE" IN VIA TIZIANO VECELLIO.

L'anno duemilaquattordici(2014) addì (...) del mese di (...) presso la Residenza Municipale del Comune di Belluno, Piazza Duomo, 1

TRA

1)IL COMUNE DI BELLUNO con sede in Piazza Duomo, n. 1, Codice Fiscale 00132550252, rappresentato da..... che interviene nel presente atto in qualità di....., autorizzato ai sensi dell'art. 46 dello Statuto comunale e dell'art. 27 del vigente regolamento comunale per la disciplina dei contratti, nonché dei decreti sindacali..... ;

per il Comune di Belluno

E

2)IL GRUPPO ALPINI CAVARZANO-OLTRARDO con sede in Belluno, Villa Montalban, Codice Fiscale 93024640257, rappresentata dal Sig. _____ nato a ----- (--) il ----- (--) ----- millenovecento----- (19--), che interviene nel presente atto in qualità di -----, autorizzato con -----;

per l'Associazione/Ditta

PREMESSO CHE:

- con atto di transazione in data 05/04/2012, repertorio notaio Palumbo in Sedico n. 31551 del 05/04/2012 registrato a Belluno il 10/04/2012 al n. 1316 serie 1T, trascritto a Belluno il 11/04/2012 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, attualmente censito al Catasto Fabbricati al Fg 48, mapp 351, cat B1, cl 1, cons. mc 39706, 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 mq), sul quale sono presenti una serie di edifici con caratteristiche tipologiche e funzionali differenziate, con una consistenza di mc 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 26/02/2009 n. 8, ai sensi dell'art. 7, par. 6 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); 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 di Consiglio Comunale n. ---- del ---- ad oggetto "Modifica destinazione specifica Zona Territoriale Omogenea "F"- art. 7 comma 6 delle Norme Tecniche Attuazione del PRG. - ex Caserma Piave" è stata modificata la specifica destinazione della suddetta zona;

- l'aerea 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 aggregazione;

- in particolare il Comune intende perseguire i seguenti 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 sono stati approvati 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 prot. Com. n.16347 del 30/05/2014, il Gruppo Alpini Cavarzano-Oltrardo ha presentato la proposta relativa all'utilizzo degli edifici n. 6 e 7 per la realizzazione della propria sede: l'edificio n. 6 è destinato ad ospitare una sala per assemblee, riunioni, eventi culturali e vita associativa, con relativi locali per servizi di supporto, mentre il prefabbricato n.7 ospiterà il magazzino per il ricovero delle attrezzature del gruppo e delle squadre di protezione civile ad esso facenti capo;

- il gruppo svolge, fin dalla costituzione, nell'anno 1965, un importante ruolo nel campo della solidarietà, nel campo culturale (non solo mantenendo viva la memoria della storia degli Alpini e delle tradizioni locali, ma anche diffondendo la cultura del volontariato e della generosità, anche con l'istituzione del Premio Bontà) e nel settore dell'attività sportiva e ricreativa, in particolare per le frazioni dell'Oltrardo; con la costituzione del gruppo Volontari di Protezione Civile ha suggellato l'impegno profuso in tale settore in occasione del terremoto del Friuli nel 1976, affiancando successivamente alle specifiche azioni di protezione civile anche iniziative mirate alla prevenzione degli eventi calamitosi, attraverso la salvaguardia e la manutenzione del territorio;

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 145 del 28/08/2014 l'Amministrazione ha stabilito di assegnare i succitati edifici n. 6 e 7 al Gruppo Alpini Cavarzano-Oltrardo, per la realizzazione del progetto presentato ed è stato approvato uno schema tipo di convenzione, in attuazione del principio di sussidiarietà (ai sensi dell'art.118 della Costituzione e

per il Comune di Belluno

per l'Associazione/Ditta

dell'art. 3, comma 5 del D.Lgs. 267/2000) ed ai sensi dell'art. 7 delle NN.TT.a. del P.R.G. vigente;

• con deliberazione di Consiglio Comunale n. ---- del --- è stato approvato il presente schema di convenzione;

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

Art. 1 - Premesse

Le parti danno atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 - Oggetto

Il COMUNE, come sopra rappresentato, quale proprietario del compendio immobiliare di cui in premessa, autorizza ai fini patrimoniali il Gruppo Alpini Cavarzano-Oltrardo allo svolgimento di lavori di recupero dei fabbricati n. 6 (sei) e 7 (sette) siti nell'ambito del compendio immobiliare denominato "Ex Caserma Piave" in Via Tiziano Vecellio, attualmente censito al Catasto Fabbricati al Fg 48, mapp 351 per gli scopi ed alle condizioni indicati nel presente atto.

La presente convenzione in particolare regola i rapporti che si instaurano tra il Comune di Belluno e il Gruppo Alpini Cavarzano-Oltrardo per il recupero, in attuazione del principio di sussidiarietà orizzontale ed ai sensi dell'art. 7 delle Nn.Tt.a del P.R.G. vigente, dei fabbricati meglio individuati nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A".

Art. 3 - Obblighi a carico dell'Associazione

Il Gruppo Alpini Cavarzano-Oltrardo, preso atto della destinazione urbanistica dell'area e dei vincoli che ne derivano, si obbliga, con oneri finanziari a proprio carico, a far redigere da un Professionista abilitato ed appositamente incaricato il progetto dei lavori di manutenzione straordinaria ed adeguamento dei locali di cui al precedente art. 2.

Il Gruppo Alpini Cavarzano-Oltrardo provvederà a propria cura e spese alla realizzazione degli interventi di recupero edilizio, secondo quanto previsto nel programma presentato in data 30/05/2014 comportante una spesa presunta di € 122.615,71 (centoventiduemilaseicentoquindici,71).

Il progetto non dovrà prevedere modifiche alle aree libere esterne ai fabbricati, compresi gli interventi sui sottoservizi.

Tali interventi dovranno infatti essere oggetto di un progetto unico riferito ad ognuno degli ambiti identificati nello 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), da concordarsi tra i diversi soggetti assegnatari degli immobili compresi nell'ambito.

Il progetto di tali interventi dovrà essere presentato al Comune preliminarmente all'inizio dei lavori sulle aree libere

(compresi gli interventi sui sottoservizi), per essere oggetto di specifica valutazione ed autorizzazione, con individuazione del soggetto/dei soggetti responsabili della realizzazione delle opere.

La presente convenzione, approvata ai sensi dell'art.7 delle NN.TT.a. del P.R.G. vigente, legittima i soggetti convenzionati anche all'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi da parte del Comune necessari per la realizzazione delle opere sulle aree libere (compresi gli interventi sui sottoservizi).

La spesa complessiva per la realizzazione delle opere sulle aree libere (compresi gli interventi sui sottoservizi) potrà essere rendicontata dal soggetto/dai soggetti responsabili della realizzazione delle opere (in base agli accordi liberamente definiti tra gli stessi per la realizzazione delle opere e la suddivisione dei relativi costi) e concorrerà di conseguenza alla determinazione degli oneri sostenuti dal soggetto/dai soggetti, ai fini della stipula del successivo contratto di locazione dei relativi immobili/dei locali.

Per la realizzazione delle opere sulle aree libere ricadenti nell'ambito delle singole aree di cantiere, i soggetti assegnatari degli immobili dovranno prendere accordi con il soggetto/i soggetti autorizzati alla realizzazione delle stesse.

I lavori dovranno essere eseguiti nel rispetto di tutte le normative vigenti in materia e previo ottenimento con oneri a carico del Gruppo Alpini Cavarzano-Oltrardo dei provvedimenti autorizzativi da parte del Comune e degli Enti competenti.

Durante l'attuazione delle opere e fino al loro completamento tutti gli oneri di gestione e manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente la realizzazione delle opere sono a totale ed esclusivo carico della Associazione.

Il Gruppo Alpini Cavarzano-Oltrardo si impegna a comunicare al Comune l'avvenuta ultimazione dei lavori.

La procedura per l'aggiornamento delle planimetrie catastali conseguente agli interventi realizzati sarà a cura e spese del Comune.

Il Gruppo Alpini Cavarzano-Oltrardo si impegna a provvedere alla richiesta del certificato di agibilità dei locali, ai sensi dell'art. 25, comma 1 D.P.R. 380/01, o alla dichiarazione del direttore dei lavori (o, qualora non nominato, di un Professionista abilitato) con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, ai sensi dell'art. 25, comma 5bis D.P.R. 380/2001.

Il Gruppo Alpini Cavarzano-Oltrardo si assume l'impegno ad iniziare i lavori di manutenzione straordinaria entro 12 (dodici) mesi dalla stipula della presente convenzione, salvo comprovati e documentati impedimenti di natura tecnica, amministrativa o finanziaria per i quali il Comune potrà concedere eventuali proroghe.

per il Comune di Belluno

per l'Associazione/Ditta

I lavori dovranno essere completati entro il successivo anno. Le spese sostenute per i lavori dovranno essere rendicontate al Comune, ai fini della stipula del successivo contratto di locazione dei locali, entro 60 giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

Il corrispettivo di eventuali prestazioni di lavoro volontario non retribuito ed il valore equivalente di eventuali materiali donati o di attrezzature fornite a titolo gratuito saranno stabiliti secondo criteri parametrici, da desumere, in fase di rendicontazione, sulla base dei prezzi indicati nel Prezzario per i Lavori Pubblici della Regione Veneto.

Art. 4 - Durata

La validità della presente convenzione decorre dalla data della stipula della medesima e termina alla data di stipula del contratto di locazione del bene assegnato.

Art. 5 - Utilizzo degli immobili/aree

Il Comune di Belluno concede al Gruppo Alpini Cavarzano-Oltrardo, per la durata della presente convenzione, la possibilità di accedere agli immobili esclusivamente per la realizzazione dei lavori di cui al programma presentato in data 30/05/2014.

La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto della convenzione.

A tal fine in data odierna vengono consegnate le chiavi di accesso al compendio immobiliare e al fabbricato individuato all'art. 2.

L'Associazione potrà accedere al fabbricato oggetto di recupero dall'accesso individuato nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "B" e potrà utilizzare e recintare le aree individuate nella medesima planimetria ai fini dell'allestimento del cantiere.

E' fatto divieto di porre alcun ostacolo al transito sulle restanti aree libere.

Art. 6 - Custodia

L'immobile viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto al Gruppo Alpini Cavarzano-Oltrardo.

Il Gruppo Alpini Cavarzano-Oltrardo è costituito custode dei beni avuti in disponibilità al fine della realizzazione dei lavori di recupero. In tale veste si obbliga a conservarli, custodirli e mantenerli con la diligenza del buon padre di famiglia per tutta la durata della presente convenzione.

Art. 7 - Proprietà del manufatto

A prescindere dagli interventi realizzati, gli immobili rimangono compresi nel patrimonio del Comune.

Art. 8 - Obblighi del Comune

Il Comune si impegna, successivamente alla presentazione del

rendiconto di cui al penultimo comma dell'art. 3, a stipulare con l'Associazione uno specifico contratto di locazione di durata commisurata al recupero dell'investimento effettuato e rendicontato dall'associazione rispetto al valore del canone annuo di mercato, come determinato in base al valore di stima dell'immobile allo stato attuale desunto dalla relazione di stima del Servizio Patrimonio e Demanio datata 19/09/2014 e conservata agli atti, e comunque per un termine non superiore a 9 anni.

In base alla stima del presunto investimento contenuta nella proposta di intervento inoltrata dal Gruppo Alpini Cavarzano-Oltrardo, pari ad € 122.000,00, ed al canone di mercato annuo calcolato dal Servizio Patrimonio e Demanio, la durata del contratto di locazione commisurato al recupero dell'investimento, sarà di anni 9, salvo adeguamento a seguito di rendicontazione.

Alla scadenza del contratto di locazione commisurato al recupero dell'investimento, ovvero alla scadenza del termine di 9 anni, l'associazione potrà richiedere la stipula di un nuovo contratto di locazione alle seguenti condizioni di durata e di canone di locazione:

- caso a) qualora sia stato recuperato l'intero importo dei lavori eseguiti e rendicontati:

- canone: il valore del canone di locazione di mercato, al netto di eventuali oneri fiscali, sarà determinato nella misura del 4% del valore di stima dell'immobile dopo la ristrutturazione (risultante dalla somma del valore di stima attuale, come da relazione di stima del Servizio Patrimonio e Demanio datata 19/09/2014 aggiornato in base all'indice ISTAT FOI, e del valore dell'investimento effettuato e rendicontato in base ai lavori eseguiti), con una riduzione nella misura del 40% o del 20 %, in relazione alla totale o parziale assenza di lucro del soggetto assegnatario (con conseguente attribuzione di un beneficio economico, che dovrà essere pubblicizzato nelle forme di Legge);

- durata: 4 anni, con possibilità di rinnovo per successivi 4 anni (con aggiornamento in base all'indice ISTAT FOI);

- caso b) qualora non sia stato recuperato l'intero importo dei lavori eseguiti e rendicontati:

- canone fino al recupero totale dell'importo dei lavori eseguiti e rendicontati: determinato come nel caso precedente, con una percentuale aggiuntiva di riduzione, correlata all'incidenza percentuale dell'importo residuo dei lavori eseguiti e rendicontati, non ancora recuperato, rispetto al valore finale dell'immobile (risultante dalla somma del valore di stima attuale, come da relazione di stima del Servizio Patrimonio e Demanio datata 19/09/2014 aggiornato in base all'indice ISTAT FOI, e del valore dell'investimento effettuato e rendicontato in base ai lavori eseguiti) (con conseguente attribuzione di un beneficio economico, che dovrà

per il Comune di Belluno

per l'Associazione/Ditta

essere pubblicizzato nelle forme di Legge), calcolata secondo la formula: (importo lavori realizzati e rendicontati - importo lavori già recuperato) x 100/ (valore iniziale dell'immobile + importo lavori realizzati e rendicontati);

- canone oltre il termine sopra citato: il valore del canone di locazione di mercato, al netto di eventuali oneri fiscali, sarà determinato nella misura del 4% del valore di stima dell'immobile dopo la ristrutturazione (risultante dalla somma del valore di stima attuale, come da relazione di stima del Servizio Patrimonio e Demanio datata 19/09/2014 aggiornato in base all'indice ISTAT FOI, e del valore dell'investimento effettuato e rendicontato in base ai lavori eseguiti), con una riduzione nella misura del 40% o del 20 %, in relazione alla totale o parziale assenza di lucro del soggetto assegnatario (con conseguente attribuzione di un beneficio economico, che dovrà essere pubblicizzato nelle forme di Legge);

- durata: commisurata ai tempi di recupero dell'intero importo dei lavori eseguiti e rendicontati, con un minimo di 4 anni, con possibilità di rinnovo per successivi 4 anni (con aggiornamento in base all'indice ISTAT FOI).

L'Amministrazione comunale si riserva la possibilità di autorizzare, prima della ultimazione integrale dei lavori, l'utilizzo dell'immobile assegnato o di porzione di esso, laddove sia verificata da parte dell'Ufficio Tecnico la sussistenza delle condizioni di sicurezza dei suddetti spazi. Ove necessario dovrà essere stipulato uno specifico contratto di locazione relativo a tale porzione, con applicazione del canone di locazione, determinato in base alla suddetta relazione di stima del Servizio Patrimonio e Demanio del 19/09/2014 riferita alla porzione di immobile, commisurato alla porzione utilizzabile e a scomputo della somma investita e rendicontata per la porzione interessata, e comunque per un termine non superiore a 9 anni.

Art. 9 - Garanzie cauzionali

Considerata la finalità pubblica dell'intervento previsto interamente a carico del Gruppo Alpini Cavarzano-Oltrardo, il Comune di Belluno rinuncia alla fidejussione a garanzia degli adempimenti previsti dalla presente convenzione.

Il Gruppo Alpini Cavarzano-Oltrardo si obbliga a produrre prima dell'inizio dei lavori copia della polizza di assicurazione di € 139.643,00 (centotrentanovemilaseicentoquarantatre) per danni ad impianti ed opere preesistenti. La stessa verrà svincolata ad ultimazione dei lavori.

Il Gruppo Alpini Cavarzano-Oltrardo si obbliga altresì a stipulare apposita polizza assicurativa per la Responsabilità

Civile verso Terzi per tutta la durata della convenzione per l'importo di € ----.

Art. 10 Verifiche

Il Comune potrà accertare in ogni tempo, anche con l'accesso al luogo, se l'Associazione osserva tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

Art. 11- Inadempienze

In caso di inosservanza da parte dell'Associazione contraente degli obblighi assunti con la presente convenzione, il Comune ha facoltà di risolvere anticipatamente la presente convenzione, previa comunicazione scritta all'Associazione medesima preceduta da formale messa in mora, senza che nulla sia dovuto a titolo di indennizzo per le opere realizzate.

Art. 12 - Cessione della convenzione

E' fatto espresso divieto al Gruppo Alpini Cavarzano-Oltrardo di cedere o trasferire a qualsiasi titolo la presente convenzione, fatta salva specifica autorizzazione da parte del Comune. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto della convenzione.

Art. 13 Modifiche

Ogni modifica alle condizioni della presente convenzione dovrà avvenire in forma scritta.

Art. 14. Risoluzione anticipata della convenzione

La presente convenzione può essere risolta anticipatamente oltre che per consensuale accordo tra le parti, anche in caso di scioglimento della Associazione.

In tal caso l'Amministrazione comunale rientrerà nella piena disponibilità del bene e nulla sarà dovuto al Gruppo Alpini Cavarzano-Oltrardo a titolo di indennizzo o recupero per le opere realizzate.

Art. 15 Spese

Tutte le Spese inerenti la stipulazione del presente atto, compresa l'imposta di bollo, sono a carico del Gruppo Alpini Cavarzano-Oltrardo .

La presente convenzione viene registrata solo in caso d'uso. In tal caso le spese di registrazione sono a totale carico del richiedente.

Ai soli effetti fiscali, il Comune dichiara che il valore del presente contratto è pari a € 122.000,00 (Euro centoventiduemila/00), al netto di oneri fiscali.

Art. 16 Rinvio

Per quanto non previsto e pattuito con la presente convenzione le parti si richiamano le disposizioni, in quanto applicabili, del codice civile e delle altre leggi vigenti in materia.

Art. 17 Foro competente

per il Comune di Belluno

per l'Associazione/Ditta

Per ogni controversia derivante dal presente accordo sarà esclusivamente competente il Foro di Belluno.

Art. 18 Domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio come segue: Il Comune di Belluno presso la sede Comunale in piazza Duomo, 1 - 32100 Belluno e il Gruppo Alpini Cavarzano-Oltrardo presso la sede legale in via Masi Simonetti n. 40 - CAP 32100 - Belluno.

Art. 19 Trattamento dei dati personali

Il Comune di Belluno, ai sensi dell'art. 13 e seguenti del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196, informa la parte contraente 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.

per la Ditta

per il Comune di Belluno



COMUNE DI BELLUNO

Servizio Segreteria Generale

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 45 del 30/09/2014

OGGETTO: VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO ATTRAVERSO IL RECUPERO E RIUTILIZZO DELL'AREA DISMESSA DENOMINATA "EX CASERMA PIAVE" - APPROVAZIONE DEGLI SCHEMI DI CONVENZIONE CON I PRIMI SOGGETTI ASSEGNATARI DEGLI IMMOBILI PER IL RECUPERO DEGLI STESSI, AI SENSI DELL'ART. 7 DELLE NN.TT.A. DEL P.R.G. VIGENTE..

D'ordine del Segretario Comunale, si attesta che della suesposta Deliberazione, viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi.

Belluno, li 14/10/2014

Sottoscritta
dal delegato del Segretario Generale
GANDIN MARIALORES
con firma digitale



COMUNE DI BELLUNO

Servizio Segreteria Generale

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'
DELIBERE DI CONSIGLIO
n. 45 del 30/09/2014

Oggetto: VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO ATTRAVERSO IL RECUPERO E RIUTILIZZO DELL'AREA DISMESSA DENOMINATA "EX CASERMA PIAVE" - APPROVAZIONE DEGLI SCHEMI DI CONVENZIONE CON I PRIMI SOGGETTI ASSEGNATARI DEGLI IMMOBILI PER IL RECUPERO DEGLI STESSI, AI SENSI DELL'ART. 7 DELLE NN.TT.A. DEL P.R.G. VIGENTE.

Si certifica che la deliberazione in oggetto è stata pubblicata nelle forme di Legge all'Albo Pretorio del Comune, per cui la stessa è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 3° del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, il giorno **25/10/2014**.

Belluno li, 27/10/2014

Il Segretario Generale
TEDESCO ALFONSINA
con firma digitale