



COMUNE DI BELLUNO

DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 66 del 17/12/2014

OGGETTO: VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO ATTRAVERSO IL RECUPERO E RIUTILIZZO DELL'AREA DISMESSA DENOMINATA "EX CASERMA PIAVE" - APPROVAZIONE DEGLI SCHEMI DI CONVENZIONE CON ULTERIORI 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 **DICIASSETTE**, del mese di **DICEMBRE**, alle ore **15:00**, nella Residenza Comunale, convocato nei modi di Legge, si è riunito il Consiglio Comunale.

All'appello iniziale risultano presenti:

MASSARO JACOPO	Presente	DE COL ERMANO	Presente
BALCON CELESTE	Presente	DE MOLINER ROBERTO	Presente
BETTIOL CLAUDIA	Presente	GHIRARDINI LORENA	Presente
BORTOLUZZI IDA	Assente	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	Presente	OLIVOTTO LUCIA	Presente
CIBIEN WALTER	Presente	PINGITORE FRANCESCO	Assente
CIOCIANO BOTTARETTO MARCO	Assente	PRADE ANTONIO	Presente
COMEL GUIDO	Presente	PURPORA MARCO	Presente
COSTA MIRCO	Assente	RASERA BERNA FRANCESCO	Presente
DA RE FABIO	Assente	SERAFINI SILVANO	Presente
DAL FARRA ELEONORA	Presente	VISALLI IRMA	Assente
DAL FARRA ORLANDO	Assente	ZOLEO MARIA CRISTINA	Assente
DE BIASI FRANCESCA	Presente		

Totale presenti: **25** Totale assenti: **8**.

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

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

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 Veneggia – art. 7,18 NN.TT.a. P.R.G. Vigente) e zona di rispetto stradale;
- con deliberazione del Consiglio Comunale 30/09/2014 n. 42, 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 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;
- 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;

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;

Richiamate:

- la deliberazione della Giunta Comunale 28/08/2014 n. 145, con la quale è stato delineato il percorso di individuazione dei soggetti assegnatari dei beni immobili 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;

- la deliberazione della Giunta Comunale 19/09/2014 n. 159 con la quale, in base agli esiti dei tavoli di confronto, si è proceduto ad individuare gli ulteriori soggetti assegnatari di immobili e/o porzioni di immobili nell'ambito del compendio;
- la deliberazione del Consiglio Comunale 30/09/2014 n. 45, 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 PRG vigente”;
- la deliberazione del Consiglio Comunale 28/11/2014 n. 60, con la quale si è proceduto alla rettifica del punto 3) del dispositivo della deliberazione del Consiglio comunale 30/09/2014 n. 45, nelle parti in cui vengono indicate le percentuali 60, 40 e 20, sostituendo a queste i valori “60% e 40%”, fermo restando tutto il resto;

Visto l'allegato schema di convenzione predisposto dagli Uffici per disciplinare la fase di realizzazione dei lavori di recupero degli immobili (propedeutica al successivo atto di locazione degli stessi) con TIB Teatro Società Cooperativa, per il recupero di porzione dell'edificio n. 5 (con l'adiacente garitta n. 22), da destinare a sede operativa, per le proprie attività organizzative e gestionali e dell'hangar n. 10, da destinare a “Casa delle Arti” (con scuola di teatro per bambini e giovani, laboratori per insegnanti ed educatori, corsi di teatro per adulti e anziani, corsi di danza, laboratori di scrittura, arti visive e video-arte, incontri con artisti, master e workshop di teatro e danza);

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 deliberazione 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 allegare 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 06/11/2014, 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, dell'intervento proposto da TIB Teatro Società Cooperativa;
- i contenuti del conseguente schema di convenzione predisposto dagli Uffici, allegato 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";
- la deliberazione della Giunta Comunale 24/10/2014 n. 194, esecutiva, ad oggetto "Macrostruttura comunale dal 01/09/2014 e riequilibrio generale di Bilancio. Nuova approvazione Piano Esecutivo di Gestione 2014/2016";

Ritenuto di:

- approvare, ai sensi dell'art. 7 delle NN.TT.a. del P.R.G. vigente, l'allegato schema di convenzione - parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e che in sede di stipula potrà subire le modifiche tecniche ritenute necessarie - predisposto dagli Uffici per disciplinare la fase di realizzazione dei lavori di recupero degli immobili (propedeutica al successivo contratto di locazione degli stessi) con TIB Teatro Società Cooperativa, per il recupero di porzione dell'edificio n. 5 (con l'adiacente garitta n. 22), da destinare a sede operativa, per le proprie attività organizzative e gestionali e dell'hangar n. 10, da destinare a "Casa delle Arti" (con scuola di teatro per bambini e giovani, laboratori per insegnanti ed educatori, corsi di teatro per adulti e anziani, corsi di danza, laboratori di scrittura, arti visive e video-arte, incontri con artisti, master e workshop di teatro e danza);
- di stabilire che i suddetti immobili interessati da interventi di ristrutturazione e recupero da parte del soggetto sopra indicato, 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 06/11/2014 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, il soggetto interessato 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 06/11/2014 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 60% (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 06/11/2014 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 06/11/2014 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 60% (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 degli immobili assegnati o di porzione di essi, 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 06/11/2014 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 1^a e 2^a nella seduta del 16/12/2014 ed è stato approvato a maggioranza con il voto contrario dei Consiglieri Lanari, Marchese, mentre i Consiglieri Balcon Celeste, Serafini Silvano, Burigo Patrizia e De Moliner Roberto, si sono astenuti 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:

- il parere espresso dal Dirigente del Settore Tecnico-Manutentivo, in ordine alla regolarità tecnica;
- il 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 analiticamente riportati nel processo verbale;

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

Presenti: n. 26 (sono nel frattempo entrati i Consiglieri Pingitore Francesco, Zoleo Maria Cristina, nel mentre

è uscito il Consigliere De Moliner Roberto, quindi il numero dei presenti è di 26)
previo scomputo degli astenuti: n. 2 (Rasera Berna Francesco, Casagrande Emiliano)
votanti: n. 24
con voti
favorevoli: n. 24,

DELIBERA

- 1) **di approvare**, ai sensi dell'art. 7 delle NN.TT.a. del P.R.G. vigente, l'allegato schema di convenzione - parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e che in sede di stipula potrà subire le modifiche tecniche ritenute necessarie - predisposto dagli Uffici per disciplinare la fase di realizzazione dei lavori di recupero degli immobili (propedeutica al successivo contratto di locazione degli stessi) con TIB Teatro Società Cooperativa, per il recupero di porzione dell'edificio n. 5 (con l'adiacente garitta n. 22), da destinare a sede operativa, per le proprie attività organizzative e gestionali e dell'hangar n. 10, da destinare a "Casa delle Arti" (con scuola di teatro per bambini e giovani, laboratori per insegnanti ed educatori, corsi di teatro per adulti e anziani, corsi di danza, laboratori di scrittura, arti visive e video-arte, incontri con artisti, master e workshop di teatro e danza);
- 2) **di stabilire** che i suddetti immobili interessati da interventi di ristrutturazione e recupero da parte del soggetto sopra indicato, 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 06/11/2014 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, il soggetto interessato 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 06/11/2014 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 60% (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 06/11/2014 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 06/11/2014 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

60% (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 degli immobili assegnati o di porzione di essi, laddove sia verificata da parte dell'Ufficio Tecnico la sussistenza delle condizioni di sicurezza dei suddetti spazi; o ve 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 06/11/2014 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 dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, con successiva votazione resa in forma palese a mezzo del sistema di voto elettronico di cui è dotata la sala consiliare che ottiene il seguente risultato:
presenti: n. 26
con voti
favorevoli: n. (numero voti favorevoli)

Allegati:

- pareri di regolarità tecnica e contabile;
- schema di convenzione con TIB Teatro Società Cooperativa.

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 DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Vista la proposta n. 1687/2014 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 ULTERIORI 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, si rileva quanto segue.

Con la precedente delibera di Consiglio Comunale n. 45 in data 30.9.2014 si procedeva ad assegnare a soggetti ed associazioni operanti nel mondo del volontariato, porzioni di immobili "ex Caserma Piave" attraverso convenzioni con schema simile a quello allegato alla proposta in oggetto. Con delibera n. 60 in data 28.11.2014, a seguito dell'emendamento proposto dalla Consigliera Irma Visalli, venivano ridefinite le percentuali di riduzione da applicare al canone di locazione, in considerazione dell'attività sociale e volontaristica dei soggetti assegnatari. Con la presente si intende assegnare porzione dell'immobile a società cooperativa al fine di realizzare spazi destinati alla creazione di "un centro permanente di promozione della cultura e dell'arte". L'intervento si sostanzia nella creazione di ambienti destinati ad ospitare una scuola di teatro per bambini e giovani, laboratori per insegnanti ed educatori, corsi di teatro per adulti e anziani, corsi di danza, laboratori di scrittura, arti visive e video arte, incontri con artisti, master, e workshop di teatro e di danza, oltre ad una Officina delle Arti.

Il proponente si impegna ad eseguire opere per una spesa quantificata in € 199.677,07 a scapito delle spese di locazione.

Dalla bozza di contratto predisposta, dal quale emerge che a lavori ultimati e rendicontati per € 199.677,07 la durata del contratto di locazione è fissata in anni 9 si desume che il canone annuo fissato dalla relazione di stima redatta dell'ufficio Patrimonio, sia pari ad € 22.186,00 annui circa, mentre, per gli anni successivi si fissa il canone di locazione in misura pari al 4% del valore dell'immobile, con una riduzione del 60%.

Trattandosi di soggetto che svolge attività imprenditoriale e non di associazione volontaristica priva di scopo di lucro, si ritiene che vada precisato il canone di locazione annuo da scomputare dall'ammontare degli investimenti effettivamente realizzati e rendicontati, fissando la durata di 9 anni nel caso l'investimento sia uguale o superiore ad € 199.677,07

Il Consiglio Comunale è inoltre chiamato ad esprimersi in merito alla applicabilità delle percentuali di riduzione del canone di locazione nelle ipotesi in cui le attività insediate rivestano il carattere della imprenditorialità al fine garantire la correttezza nella amministrazione del patrimonio pubblico e il rispetto delle norme contabili.

Sulla regolarità contabile della proposta in oggetto non vi sono rilievi, sia perché non sono previste spese a carico del bilancio dell'ente sia perché gli interventi autorizzati contribuiscono ad aumentare il valore del patrimonio immobiliare del Comune. La regolarità amministrativa è subordinata alla precisazione dei reciproci impegni, e cioè sia di quelli del Comune, sia di quelli del contraente, con particolare attenzione a definire e descriverne gli elementi essenziali e i reciproci impegni negli atti convenzionali e nel contratto di locazione con formule semplici ed essenziali.

Inoltre si precisa che gli interventi sugli immobili di proprietà comunale devono essere approvati dalla Giunta Comunale, diversamente da quanto avviene per gli interventi di edilizia privata che rientrano nella competenza degli uffici.

Belluno, li 14/12/2014

**Sottoscritto dal Dirigente
TEDESCO ALFONSINA
con firma digitale**



COMUNE DI BELLUNO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

IL DIRIGENTE

Vista la proposta n. 1687/2014 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 ULTERIORI 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 09/12/2014

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 TIB TEATRO SOCIETA' COOPERATIVA PER IL RECUPERO DI PORZIONE DELL'EDIFICIO N. 5, DELL'HANGAR N. 10 E DELLA GARITTA N. 22, 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) **TIB TEATRO SOC.COOP.** con sede in Belluno P.le Marconi n. 2/b, Codice Fiscale 00906790258, 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: 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. 42 del 30/09/2014 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 31.05.2014, assunta al prot. Com. n.16439 del 31.05.2014, TIB TEATRO SOC.COOP. ha presentato una proposta per l'utilizzo, in alternativa, del fabbricato 5 o del fabbricato 15 e dell'hangar 10 o di altro hangar, la realizzazione di un centro permanente di promozione della cultura e dell'arte (intesi come mezzi per favorire l'aggregazione e l'incontro intergenerazionale, la prevenzione del disagio e dell'isolamento, la creazione di nuove professionalità e sbocchi occupazionali), da porre in rete con altri simili a livello Europeo, costituito da una Casa delle Arti (destinata ad ospitare una scuola di teatro per bambini e giovani, laboratori per insegnanti ed educatori, corsi di teatro per adulti e anziani, corsi di danza, laboratori di scrittura, arti visive e video-arte, incontri con artisti, master e workshop di teatro e danza) e da una Officina delle Arti (nella quale ospitare laboratori illuminotecnici, scenotecnici, di costruzione scenografie, sartoria teatrale, di arti visive e tecniche multimediali);

- TIB TEATRO SOC. COOP, organismo teatrale riconosciuto e finanziato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali e dalla Regione Veneto, opera dal 1994 a Belluno e nell'intera Provincia, anche in regime di convenzione con l'Amministrazione cittadina e diversi altri Comuni e nell'ambito di rapporti stabili con enti ed istituzioni di varia natura e livello (Ministero dell'Istruzione, Università degli Studi di Padova e di Torino e Università Ca' Foscari di Venezia, Regione Veneto, etc.) e si qualifica come soggetto di elevata professionalità e consolidata esperienza nel proprio settore, ideatore e realizzatore in maniera stabile e

per il Comune di Belluno

per l'Associazione/Ditta

continuativa di un articolato progetto di attività culturale permanente *sul e per il* territorio, caratterizzato da un programma organico di produzione, formazione e promozione teatrale; in relazione alla proposta avanzata nell'ambito della ex caserma Piave TIB TEATRO SOC.COOP. si propone inoltre come capofila di un gruppo costituito anche da altri soggetti operanti nel settore del teatro e della danza;

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 145 del 28/08/2014 l'Amministrazione ha approvato uno schema tipo di convenzione, in attuazione del principio di sussidiarietà (ai sensi dell'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. 45 del 30.09.2014, come rettificata con delibera di Consiglio comunale n. 60 del 28/11/2014, sono state definite le percentuali di riduzione da applicare al canone di locazione previsto al termine del periodo di recupero dell'investimento effettuato dai soggetti assegnatari;

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 159 del 19/09/2014 l'Amministrazione, a seguito degli esiti dei tavoli di confronto attivati, ha stabilito di assegnare a TIB TEATRO SOC.COOP. per la realizzazione del progetto presentato (con particolare riferimento alla Casa delle Arti) una porzione dell'edificio n. 5, l'hangar n. 10 e la garitta n. 22;

- a seguito dell'assegnazione, in data 01/12/2014 TIB TEATRO SOC.COOP. ha inoltrato un dettagliato progetto di recupero degli immobili (che prevede un primo stralcio di manutenzione dei locali dell'edificio n. 5, da destinare a sede operativa, per le attività organizzative e gestionali, ed un secondo stralcio per la ristrutturazione dell'hangar n. 10, destinato allo svolgimento dei corsi e delle attività in progetto), con quadro di spesa e computo metrico estimativo;

- 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 TIB TEATRO SOC.COOP. allo svolgimento di lavori di recupero della porzione assegnata dell'edificio n. 5 (cinque), dell'hangar n. 10 (dieci) e della garitta n. 22 (ventidue), 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 TIB TEATRO SOC.COOP. 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, delle porzioni e dei fabbricati meglio individuati nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A".

Art. 3 - Obblighi a carico dell'Associazione

TIB TEATRO SOC.COOP., 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.

TIB TEATRO SOC.COOP. provvederà a propria cura e spese alla realizzazione degli interventi di recupero edilizio, secondo quanto previsto nel progetto presentato in data 01/12/2014 comportante una spesa presunta di € 199.677,07 (centonovantanovemilaseicentosestantasette,07).

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 il Comune di Belluno

per l'Associazione/Ditta

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 TIB TEATRO SOC.COOP. 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 TIB TEATRO SOC.COOP..

TIB TEATRO SOC.COOP. 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.

TIB TEATRO SOC.COOP. 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.

TIB TEATRO SOC.COOP. 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, relativamente al primo ed al secondo stralcio di cui al progetto inoltrato in data 01/12/2014, dovranno essere completati entro tre anni dal loro inizio.

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 unico di locazione dei beni assegnati.

Art. 5 - Utilizzo degli immobili/aree

Il Comune di Belluno concede a TIB TEATRO SOC.COOP. , per la durata della presente convenzione, la possibilità di accedere agli immobili esclusivamente per la realizzazione dei lavori di cui al progetto presentato in data 01/12/2014, relativamente alle sole porzioni e fabbricati 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 alle porzioni e ai fabbricati individuati all'art. 2.

TIB TEATRO SOC.COOP. potrà accedere ai fabbricati 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.

per il Comune di Belluno

Art. 6 - Custodia

Gli immobili vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, noto a TIB TEATRO SOC.COOP.

TIB TEATRO SOC.COOP. 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.

per l'Associazione/Ditta

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 TIB TEATRO SOC.COOP. uno specifico contratto di locazione di durata commisurata al recupero dell'investimento effettuato e rendicontato da TIB TEATRO SOC.COOP. 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 06/11/2014 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 TIB TEATRO SOC.COOP., pari ad € 199.677,07 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 9 anni, 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, TIB TEATRO SOC.COOP. 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 06/11/2014 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 60% e 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 06/11/2014 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 06/11/2014 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 60% e 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).

Ai sensi di quanto disposto dalla delibera C.C. N 45 del 30.09.2014, in caso di concreta ed accertata prestazione da parte di TIB TEATRO SOC.COOP. di attività utile al funzionamento e alla manutenzione di servizi di rete e degli spazi collettivi, la riduzione del canone di locazione sarà applicata nella misura del 80% rispetto al valore del canone di mercato come definito dai precedenti paragrafi.

L'Amministrazione comunale si riserva la possibilità di autorizzare, prima della ultimazione integrale dei lavori, l'utilizzo degli immobili assegnati o di porzione di essi, 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 06/11/2014 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.

per il Comune di Belluno

per l'Associazione/Ditta

Art. 9 - Garanzie cauzionali

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

TIB TEATRO SOC.COOP. si obbliga a produrre prima dell'inizio dei lavori copia della polizza di assicurazione di € 210.500,00 (duecentodiecimilacinquecento/00), pari al valore delle porzioni di immobili assegnate sulla base della stima del 06/11/2014, per danni ad impianti ed opere preesistenti. La stessa verrà svincolata ad ultimazione dei lavori.

TIB TEATRO SOC.COOP. si obbliga altresì a stipulare apposita polizza assicurativa per la Responsabilità Civile verso Terzi per tutta la durata della convenzione per l'importo di € 500.000,00.

Art. 10 Verifiche

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

Art. 11- Inadempienze

In caso di inosservanza da parte di TIB TEATRO SOC.COOP. degli obblighi assunti con la presente convenzione, il Comune

ha facoltà di risolvere anticipatamente la presente convenzione, previa comunicazione scritta a TIB TEATRO SOC.COOP. 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 a TIB TEATRO SOC.COOP. 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 di TIB TEATRO SOC.COOP. In tal caso l'Amministrazione comunale rientrerà nella piena disponibilità del bene e nulla sarà dovuto a TIB TEATRO SOC.COOP. 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 TIB TEATRO SOC.COOP. .

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 € 199.677,07 (centonovantanovemilaseicentosettantasette/07).

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 TIB TEATRO

SOC.COOP. presso la sede legale in P.le Marconi n. 2/b - 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

per il Comune di Belluno

per l'Associazione/Ditta



COMUNE DI BELLUNO

Servizio Segreteria Generale

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 66 del 17/12/2014

OGGETTO: VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO ATTRAVERSO IL RECUPERO E RIUTILIZZO DELL'AREA DISMESSA DENOMINATA "EX CASERMA PIAVE" - APPROVAZIONE DEGLI SCHEMI DI CONVENZIONE CON ULTERIORI 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 21/01/2015

Sottoscritta
dal delegato del Segretario Generale
GANDIN MARIALORES
con firma digitale



COMUNE DI BELLUNO

Servizio Segreteria Generale

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'
DELIBERE DI CONSIGLIO
n. 66 del 17/12/2014

Oggetto: VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO ATTRAVERSO IL RECUPERO E RIUTILIZZO DELL'AREA DISMESSA DENOMINATA "EX CASERMA PIAVE" - APPROVAZIONE DEGLI SCHEMI DI CONVENZIONE CON ULTERIORI 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 **01/02/2015**.

Belluno li, 02/02/2015

Il Segretario Generale
TEDESCO ALFONSINA
con firma digitale