

Estratto dallo studio "Area dismessa "ex caserma Piave" - Avviso per la presentazione di manifestazioni di interesse - *Esame delle proposte pervenute*" (2014)

CONCLUSIONI

Si evidenziano di seguito alcuni **aspetti significativi** che emergono dall'analisi delle proposte presentate, cui risultano correlati alcuni **spunti di riflessione generale**, di potenziale utilità nella valutazione finale sulle scelte da intraprendere.

Per l'apprezzamento delle specificità e la comprensione dell'interesse delle diverse proposte, si rinvia alla ricca e dettagliata documentazione predisposta dai singoli soggetti.

CONGRUENZA DELLE PROPOSTE

Non tutte le manifestazioni di interesse risultano congruenti con quanto richiesto dal bando.

Una di esse in particolare (**identificata con la lettera "r"**) appare assolutamente **incongrua**, in quanto propone (ai fini del riposizionamento di alveari per una attività di apicoltura) la permuta di alcuni terreni di proprietà del soggetto, con una porzione del mappale 351 che risulta esterna all'ambito della ex Caserma, oggetto dell'avviso per le manifestazioni di interesse.

La proposta potrebbe essere oggetto di valutazione (come, ad esempio, la possibilità di cedere l'area o di concederla in locazione o comodato), ma non può essere ricondotta al contesto di interesse attuale.

CONCENTRAZIONE

Come facilmente desumibile anche dalla planimetria allegata, risulta evidente come **le manifestazioni di interesse si siano concentrate in particolare su alcuni ambiti** (l'ambito B e C, soprattutto, e l'ambito D), escludendo del tutto l'ambito A (costituito dalle tettoie 1-2-3) e l'ambito E (costituito da un edificio e, due tettoie ed un ampio piazzale, attualmente in uso alla società Bellunum srl, in assenza peraltro di alcun accordo formale).

Inoltre emerge con chiarezza come all'interno dei medesimi ambiti oggetto di interesse, **alcuni manufatti siano rimasti esclusi** (l'edificio 4 nell'ambito B, l'hangar n. 13 nell'ambito C), mentre **le proposte si sono concentrate e sovrapposte su alcuni edifici in particolare:**

- l'edificio 5;
- l'edificio 7;
- l'edificio 8;
- l'edificio 15;
- gli hangar 10-11-12.

Solo per quanto riguarda l'edificio 6, l'hangar 14 e la tettoia 9 si rileva la presentazione di una unica manifestazione di interesse.

Ciò rende ovviamente complessa la valutazione delle proposte, che comporterà una scelta tra diverse opzioni alternative su pochi edifici, con la conseguente possibilità

di soddisfare le esigenze di un numero limitato di soggetti, a sfavore di molti altri.

Il fatto che alcuni edifici non siano stato oggetto di manifestazioni di interesse potrebbe peraltro offrire l'opportunità di dirottare su di essi alcune proposte.

Altri elementi che verranno di seguito approfonditi (molte attività proposte presentano caratteri di omogeneità; vari soggetti hanno richiesto l'utilizzo di sole porzioni dei fabbricati più grandi; alcuni soggetti hanno espresso opzioni alternative ed altri hanno esplicitato una disponibilità alla condivisione di spazi all'interno di un unico edificio) potrebbero rendere possibile un processo di confronto tra tutti gli interessati, per rinegoziare le richieste alla luce del quadro complessivo configuratosi.

SETTORI DELLE ATTIVITA' PROPOSTE

Come evidenziato nella planimetria allegata tramite l'utilizzo dei colori, le manifestazioni di interesse possono essere ricondotte ad un **numero piuttosto limitato di settori di attività.**

In particolare, **prevalgono** nettamente le proposte riconducibili al settore **“Volontariato, Protezione Civile”** (con 6 manifestazioni di interesse) ed al settore **“Teatro, spettacolo, musica, eventi”** (con 4 manifestazioni di interesse); allineati per numero di proposte (2) risultano il settore **“Laboratori, attività artigianali”** (che peraltro costituiscono parti di proposte più ampie, correlate anche ad altri settori) e il settore **“Sport”** e, con una sola proposta, i settori **“Promozione sociale”** e **“Servizi Pubblici”**.

Sono state infine classificate nella voce generica **“Altre attività”** le proposte caratterizzate da una specificità non riconducibile ai settori precedentemente elencati e che, nel contempo, non risultano pienamente congruenti con le richieste del bando (l'apicoltura da localizzare nell'area esterna alla Caserma, il servizio di raccolta ramaglie ed eventuale produzione di cippato proposto dall'azienda agricola Parolin Jonny e la richiesta di locali per la sede del Circolo **“Registro Storico Ducati”**).

La riconducibilità delle proposte pervenute ad un numero relativamente limitato di settori potrebbe suggerire l'opportunità di provare a delineare una suddivisione del compendio in pochi ambiti funzionali omogenei (se non di prevedere una “specializzazione di settore” per alcuni edifici di maggiori dimensioni), che consenta di insediare le attività nel modo più adeguato e di valorizzare al massimo i vantaggi della vicinanza e della aggregazione, tenendo conto delle esigenze diversificate da un lato delle attività che richiedono (o per le quali comunque si auspica) una ampia e libera accessibilità da parte della cittadinanza (Teatro, spettacolo, musica, eventi, sport, promozione sociale, aggregazione) e, dall'altro, di altre con una natura invece più specialistica e di servizio, con esigenze di sicurezza, accessibilità in condizioni particolari, etc. (Protezione Civile, Servizi pubblici).

RICHIESTE MULTIPLE

Un dato significativo, rilevabile anche dalla planimetria allegata, è il fatto che, **sia per molte delle proposte riconducibili ad un unico settore, sia per alcune proposte** (in particolare quella dell'Associazione di promozione sociale **“Casa dei Beni Comuni”**, ma anche quella di Tib Teatro Società Cooperativa) che si presentano più articolate, **con componenti riconducibili a settori diversi, viene manifestata l'esigenza di più spazi/edifici distinti.**

Ciò contribuisce a complicare le valutazioni sulle scelte da operare, a causa dell'intreccio tra la sovrapposizione di più singole proposte su un medesimo edificio e la scomposizione di una stessa proposta in più manufatti.

Si ritiene peraltro che, in presenza di conflitti di interesse sui medesimi manufatti e nell'impossibilità di soddisfare le esigenze di tutti i soggetti interessati, richieste eccessivamente articolate dovranno essere necessariamente ridimensionate.

RICHIESTE ALTERNATIVE

Un ulteriore elemento che contribuisce a rendere più complessa l'analisi e la comprensione del quadro complessivo è dato dal fatto che tre soggetti (Tib Teatro Società Cooperativa, Associazione Slowmachine e associazione radioamatori – Gruppo Val Belluna) per lo svolgimento delle medesime loro attività o parti di attività, abbiano espresso **interesse in alternativa per due edifici distinti**.

Ciò potrebbe costituire una complicazione aggiuntiva nella valutazione finale delle proposte, ma anche una opportunità in vista di una rinegoziazione delle ipotesi di distribuzione degli immobili disponibili, a seguito della analisi del quadro complessivo configuratosi.

RICHIESTE DI PORZIONI DI EDIFICI

Per quanto concerne gli **edifici di dimensioni maggiori (il n.5 ed il n.15)**, sui quali si concentrano parecchie proposte, **alcuni dei soggetti** (Tib Teatro Società Cooperativa, in alternativa per l'edificio 5 o 15, e A.S.D. Broomball Club Belluno, per l'edificio 5) **esprimono interesse per l'intero fabbricato**, mentre **altri** (Val Belluna Emergenza onlus, Associazione Bellunolanotte e Associazione Slowmachine, per quanto concerne l'edificio n.5 e Compagnia Teatrale "Bretelle Lasche" per l'edificio n.15) **risultano interessati solo ad una porzione (in molti casi, peraltro, la stessa)**.

Ciò determina la **necessità di una valutazione in merito alla opportunità di dare preferenza ai soggetti che propongono un utilizzo articolato dell'intero manufatto**, oppure invece di favorire la **possibilità di soddisfare una molteplicità di soggetti**, eventualmente ridimensionandone le aspettative e tentando di concentrare nell'ambito di un unico fabbricato più proposte omogenee per settore.

RICHIESTE SENZA LOCALIZZAZIONE

Tre manifestazioni di interesse (identificate rispettivamente con le lettere "o", "p" e "q") costituiscono delle **generiche richieste di disponibilità di spazi da destinare a sede per le attività associative** (per quanto concerne il Circolo "Registro Storico Ducati" e il Nucleo di Volontariato e Protezione Civile "Santa Giustina" dell'Associazione Nazionale Carabinieri), **oppure di manufatti da utilizzare per specifiche finalità** (una tettoia e un tunnel, per quanto concerne la proposta dell'azienda agricola Parolin Jonny), **senza identificazione di alcun ambito o edificio in particolare e senza definire le modalità anche di carattere economico che intendono attuare per il loro recupero, valorizzazione e fruizione**.

Le richieste potrebbero trovare soddisfazione negli immobili per i quali in questa fase non è stato manifestato interesse da nessun soggetto, previa definizione con gli interessati di un accordo tra gli stessi per effettuare i necessari interventi di

recupero.

SOGGETTI PROPONENTI

Tutti i **soggetti proponenti sono associazioni** che svolgono attività non a fini di lucro, **ad eccezione dei seguenti:**

- **Tib Teatro Società Cooperativa**, soggetto che si presenta come consolidato e strutturato, svolge da parecchi anni attività d'impresa nel settore di interesse, in ambito locale e sovralocale, anche tramite convenzioni ed accordi con enti ed istituzioni e presenta un progetto articolato e ambizioso, basato sia sulla disponibilità di ingenti risorse proprie, che sul reperimento di finanziamenti pubblici, fondi europei e sponsorizzazioni private;
- **Bim Gestione Servizi Pubblici s.p.a.**, società a partecipazione pubblica al 100% , che gestisce servizi pubblici a livello provinciale;
- **Azienda Agricola Parolin Jonny**, impresa individuale nel settore della produzione agricola;
- **Sig. Gilberto Turatti**, imprenditore nel campo dell'apicoltura.

Ad essi si aggiunge **Bellunum s.p.a.**, società partecipata che già utilizza l'ambito E del compendio, in assenza di accordi formali.

Nel caso dei **soggetti che esercitano attività diversa da quella non a scopo di lucro, andrebbe valutata la modalità più corretta di concessione degli immobili** (provvedendo anche a formalizzare la posizione di Bellunum s.p.a.) ed, **in presenza di eventuali conflitti di interesse sui medesimi manufatti**, potrebbe risultare corretto, per motivare le scelte finali, definire alcuni **criteri di priorità da attribuire a differenti tipologie di soggetti.**

Come desumibile dalle schede riassuntive delle singole proposte, per quanto concerne le **associazioni**, si rileva che **alcune di esse** (tra quelle che svolgono attività riconducibili al settore del "Volontariato, Protezione Civile": Val Belluna Emergenze onlus, Gruppo Alpini Cavarzano Oltrardo, Club Subacqueo Belluno A.S.D., Associazione radioamatori – Gruppo Val Belluna, Associazione Radioclub - Nucleo Operativo Radio Emergenze; tra quelle del settore "Teatro, spettacolo, musica, eventi" l'Associazione culturale – Compagnia teatrale "Bretelle lasche") si presentano come soggetti **strutturati**, caratterizzati da una **mission molto specifica**, consolidatasi nel corso di una **attività pluriennale**, svolta anche attraverso **convenzioni ed accordi di collaborazione con diversi enti ed istituzioni** e presentano **proposte correlate in modo chiaro e diretto ad esigenze concrete, corredate di precisi quadri di spesa e credibili previsioni relative alle forme di finanziamento e alla tempistica e modalità di realizzazione degli interventi.**

Altre associazioni appaiono invece di più recente formazione, con un campo di azione più "fluidico" ed una attività meno strutturata e presentano **proposte in qualche caso molto ampie** (in particolare per quanto concerne l'Associazione "Casa dei Beni Comuni", con riferimento sia al numero degli immobili di interesse, che allo spettro delle attività previste), **in altri casi specifiche** (Associazione Slowmachine, Associazione Bellunolanotte, A.S.D. Broomball Club Belluno), ma **supportate da quadri di spesa non eccessivamente dettagliati e/o da previsioni piuttosto generiche delle forme di finanziamento e delle tempistiche e modalità di realizzazione degli interventi.**

Nella identificazione delle priorità da accordare alle singole proposte, soprattutto in presenza di eventuali conflitti di interesse, si ritiene che risulterebbe opportuno individuare modalità trasparenti per dare conto anche dell'esame e delle valutazioni

operate in relazione alle caratteristiche del soggetto proponente e alla concretezza, realizzabilità e possibilità di gestione a lungo termine del progetto.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Solo il Gruppo Alpini Cavarzano – Oltrardo ha presentato un progetto, firmato da tecnico abilitato, relativo al recupero del fabbricato n. 6; alcuni soggetti (Associazione “Casa dei Beni Comuni”, per quanto concerne l'edificio n. 8; Compagnia teatrale “Bretelle Lasche” per una porzione dell'edificio n. 15; A.S.D. Broomball Club Belluno, per l'intero edificio n. 15) hanno predisposto una **ipotesi grafica di articolazione degli spazi da ricavare negli immobili**, affiancata ad un programma di individuazione degli interventi necessari per il recupero dei fabbricati.

In generale, tutte le proposte (a parte quelle più generiche) risultano corredate di un **quadro delle previsioni di intervento sui manufatti, della quantificazione dei costi e dell'individuazione delle modalità di finanziamento, che si presenta estremamente eterogeneo, sia per livello di qualità che di concretezza**, nel complesso delle varie proposte; per l'approfondimento di tali aspetti si rinvia quindi alla lettura diretta dei materiali prodotti dai singoli soggetti.

Alla luce della particolare e complessa articolazione di alcune delle proposte, si segnala il significativo impegno profuso dai relativi proponenti (Tib Teatro Società Cooperativa; Associazione “Casa dei Beni Comuni”, A.S.D. Broomball Club Belluno) nella illustrazione estremamente dettagliata del programma delle attività previste negli immobili nella fase di gestione conseguente al recupero degli immobili.

COMPATIBILITA' URBANISTICA

Non tutte le proposte appaiono compatibili con la normativa relativa all'azonato di P.R.G. in cui gli immobili attualmente ricadono, richiedendo una modifica dell'azonato nell'ambito della zona F, o addirittura una variante urbanistica.

In particolare il problema si pone per le **attività relative al settore “Teatro, spettacolo, musica, eventi” e al settore “Sport”** proposte nell'**edificio n. 15, ricadente nell'azonato F.II (impianti tecnologici)**, rispettivamente dall'Associazione “Bretelle Lasche”, dall'A.S.D. Broomball Club Belluno ed, in alternativa all'edificio 5, da Tib Teatro Società Cooperativa.

Una riflessione andrebbe inoltre operata per **l'attività di raccolta ramaglie e eventuale produzione di cippato** proposta dall'azienda agricola Parolin Jonny, il cui insediamento nell'ambito A o nell'ambito C (classificati in zona F.PS – Pubblici servizi) potrebbe non risultare compatibile; qualora peraltro anche solo una parte dell'attività risultasse classificabile come attività “produttiva”, si rileverebbe una incompatibilità con la destinazione di tipo F dell'intero compendio.

Si ritiene che la compatibilità delle proposte con l'attuale situazione urbanistica del compendio, in considerazione delle procedure necessarie alle modifiche della stessa, possa costituire un elemento favorevole nella valutazione delle scelte finali da operare sull'insediamento delle attività, pur non dovendo rappresentare un elemento condizionante a priori ed in assoluto.

COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI RISCHIO AEROPORTUALE

Per molte delle attività proposte si impone una riflessione in merito alla

compatibilità con il Piano di Rischio Aeroportuale, in considerazione del **potenziale affollamento** che attività connesse ai settori “Teatro, spettacolo, musica, eventi” e “Sport” potrebbero comportare, seppure saltuariamente, oppure dei possibili **rischi di incendio/esplosione** connessi al ricovero di mezzi o al deposito di altre attrezzature e materiali (bombole subacquee, ramaglie, cippato), correlati ad alcune proposte nei settori “Volontariato, Protezione Civile” o “Altre attività”.

Si ricorda infatti che le indicazioni e le prescrizioni che costituiscono il Piano di rischio sono finalizzate a mitigare eventuali conseguenze di un incidente e sono basate sulla limitazione di presenza umana e sulla individuazione di attività non compatibili a causa della potenziale amplificazione delle conseguenze degli incidenti e si applicano non solo alle nuove opere, ma anche alle nuove attività da insediare nel territorio circostante l'aeroporto, che comportino aumento del carico antropico o rischi specifici.

L'assenza di potenziali rischi di questo tipo potrebbe costituire un elemento preferenziale nella valutazione delle attività da insediare; per le attività che in astratto potrebbero apparire soggette a rischi, si potrebbe pensare tuttavia di provvedere ad un approfondimento specifico presso gli Enti competenti.

PLANIMETRIA

Avvertenze

Nella legenda della planimetria risultano **citare con il nominativo del soggetto proponente tutte le manifestazioni di interesse pervenute.**

La **lettera alfabetica** all'interno del quadrato/cerchio associato alla singolo soggetto corrisponde al codice identificativo della proposta, riscontrabile nella relativa scheda sintetica e nel fascicolo contenente la documentazione inoltrata.

Il **simbolo del quadrato** identifica la manifestazione di interesse rivolta ad un edificio specifico; una medesima proposta presentata da un singolo soggetto può quindi essere associata a più quadratini (il numero degli stessi offre una indicazione immediata sull'entità delle aspettative manifestate).

Il **simbolo del quadrato barrato** è stato utilizzato per segnalare la richiesta di un edificio in alternativa ad un altro.

Il **simbolo del cerchio** identifica le manifestazioni di interesse non correlate ad una specifica localizzazione (presenti quindi solo in legenda, in quanto non localizzabili sulla planimetria).

La **legenda colori** evidenzia i settori ai quali sono state ricondotte le differenti attività/parti di attività presenti nelle singole proposte; una medesima proposta presentata da un singolo soggetto può quindi essere associata a quadrati di più colori, qualora riguardi attività

riconducibili a differenti settori (il numero dei colori offre una indicazione immediata sulla articolazione e complessità della proposta).

Per mantenere una leggibilità della planimetria, non è stato possibile distinguere le richieste relative a porzioni di immobile, da quelle riguardanti l'intero edificio.