

SETTORE TECNICO MANUTENTIVO
Servizio Opere Pubbliche



Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico attraverso
il recupero e riutilizzo dell'area dismessa denominata
"ex Caserma Piave".

**Aggiornamento sullo stato di attuazione del progetto.
SETTEMBRE 2015**

<p>Settembre 2015</p>	<p>COLLABORATORI <i>dott.ssa Marina Rossi</i> <i>per. ed. Michele Corona</i></p>	<p>IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO OPERE PUBBLICHE <i>ing. Alessandra Venturelli</i></p> <p>IL DIRIGENTE <i>arch. Carlo Erranti</i></p>
-----------------------	--	--

Gli esiti del primo bando

Il 1 aprile 2014 è stato pubblicato il primo bando per la presentazione di manifestazioni di interesse relative al recupero ed all'utilizzo degli edifici presenti nell'area della ex Caserma Piave.

Rispetto alle molteplici opzioni per la valorizzazione dell'area delineate nell'ambito dello studio predisposto dal Servizio Opere Pubbliche a dicembre 2013 "*Area ex Caserma "Piave" . Analisi dello stato di fatto e prospettive di valorizzazione*" (disponibile tra la documentazione allegata anche al nuovo bando), le scelte operate dall'Amministrazione Comunale nella definizione del bando hanno privilegiato:

- il mantenimento nell'intera area del compendio della zonizzazione urbanistica di Piano Regolatore "F", con conseguente destinazione ad attività finalizzate a soddisfare un interesse pubblico;
- il recupero dei corpi edilizi esistenti, non solo in considerazione del loro valore economico e delle condizioni di conservazione, ma anche per il valore testimoniale riconosciuto al compendio;
- la massima apertura a soggetti diversificati, portatori di interessi ed esperienze molteplici (dagli enti alle associazioni, dalle imprese ai singoli, dalle organizzazioni strutturate ai gruppi di interesse non ancora formalizzati), capaci comunque di raccogliere ed organizzare energie, strumenti e risorse per il conseguimento di un obiettivo chiaro e compatibile con le finalità del bando e di garantirne lo sviluppo nel tempo;
- la possibilità di presentare le proposte in modalità diversificate ed a vario grado di approfondimento, (dall'idea, al programma di intervento, fino al progetto in senso stretto).

Nel termine del 31 maggio 2014, previsto dal primo bando sono pervenute agli Uffici complessivamente 16 manifestazioni di interesse.

Verificata la compatibilità generale delle proposte con le finalità del bando, con la destinazione urbanistica dell'area e con il Piano di rischio aeroportuale (cfr. lo studio "*Area ex Caserma "Piave" . Analisi dello stato di fatto e prospettive di valorizzazione*"), tutte le proposte pervenute (con esclusione, o autoesclusione, di quelle che risultavano palesemente incoerenti) sono state valutate meritevoli di considerazione ed, anche a seguito dell'attivazione di una fase di confronto diretto con e tra i soggetti che avevano manifestato interesse per i medesimi edifici, con delibera G.C. n. 145 del 28/08/2014 sono stati individuati i primi 4 soggetti assegnatari dei beni immobili (selezionati in particolare in base al grado di definizione dei progetti) ed è stato approvato lo schema tipo della convenzione; con successiva delibera di G.C. n. 159 del 19/09/2014 si è proceduto ad individuare ulteriori 7 soggetti assegnatari di fabbricati e/o porzioni di essi, nell'ambito del compendio.

Con delibera di C.C. n. 45 del 30.09.2014 (successivamente in parte rettificata con delibera di C.C. n. 60 del 28/11/2014) sono state definite le condizioni relative alla durata e al canone di locazione agevolata conseguenti all'intervento di recupero e sono stati approvati gli schemi di convenzione con i primi 4 soggetti assegnatari degli immobili.

In particolare è stato stabilito che l'Amministrazione Comunale, a fronte di una proposta positivamente vagliata, con la quale il soggetto selezionato si impegna a garantire la realizzazione presso l'immobile assegnato di un progetto di attività condiviso, di sviluppo pluriennale, in linea con le finalità specificate nelle premesse del bando, procede a:

- stipulare una prima convenzione, ai sensi dell'art. 7 delle NN.tt.a. del P.R.G. vigente, per il recupero dell'immobile da parte del soggetto assegnatario;
- a seguito dell'ultimazione dei lavori e della rendicontazione delle spese di recupero sostenute, stipulare una seconda convenzione per la concessione del fabbricato/spazio, a titolo gratuito, per una durata commisurata al recupero dell'investimento effettuato,

- rispetto al valore del canone annuo di mercato (come determinato in base al valore di stima dell'immobile allo stato attuale) e comunque per un termine non superiore a 9 anni;
- alla scadenza del contratto di locazione a titolo gratuito (o alla scadenza del termine massimo pari a 9 anni), su richiesta, provvedere alla stipula di un nuovo contratto di locazione a condizioni agevolate (definite con Delibera di Consiglio Comunale n.45 del 30.09.2014, successivamente in parte rettificata con delibera di C.C. n. 60 del 28/11/2014), con una percentuale di abbattimento del canone di locazione annuo di mercato variabile da un minimo del 40/60% (da definire a seconda della parziale o totale assenza di lucro dell'attività svolta dai soggetti assegnatari), fino ad un massimo del 80% (in caso di concreta ed accertata prestazione, da parte dei soggetti assegnatari, di attività utile al funzionamento e alla manutenzione di servizi di rete e degli spazi collettivi), di durata minima pari ad anni 4, con successiva possibilità di rinnovo per successivi 4 anni.

Con successive delibere di C.C. n. 66 del 17.12.2014, n. 4 del 03.03.2015, n. 29 del 27/05/2015 e 33 del 25/06/2015 sono state approvate le convenzioni con ulteriori 3 soggetti precedentemente individuati quali assegnatari dei beni immobili.

Attualmente risultano stipulate 6 convenzioni, che interessano rispettivamente:

- l'edificio n. 8 e l'hangar n.12, assegnati con atto n. 250/2014 di rep. in data 15.12.2014 alla Associazione di promozione sociale "Casa dei Beni Comuni" per la realizzazione di uno Spazio Sociale Autogestito, che si articola in una sala polifunzionale per incontri, eventi, assemblee, area per studio e co-working , bar con relativo magazzino, ufficio e servizi igienici e spazi per attività di diversa natura;
- una porzione dell'edificio n. 5 e l'hangar n.10, assegnati con atto n. 7/2015 di rep. del 15.01.2015 a TIB Teatro Società Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. per la realizzazione di un centro permanente di promozione della cultura e dell'arte, con sede operativa e spazi dedicati a scuola di teatro per bambini e giovani, insegnanti ed educatori, adulti e anziani, corsi di danza, laboratori di scrittura, arti visive e video-arte, incontri con artisti, master e workshop di teatro e danza, laboratori illuminotecnici, scenotecnici, di costruzione scenografie, sartoria teatrale, di arti visive e tecniche multimediali;
- l'hangar n. 14, assegnato con atto n. 28/2015 di rep. del 10.02.2015 a BIM Gestione Servizi Pubblici s.p.a. per la realizzazione di una struttura di supporto alle attività di servizio pubblico, con ricovero dei mezzi speciali di proprietà della Società e area esterna destinata al deposito temporaneo di materiali quali pozzetti e tubazioni;
- la porzione chiusa della tettoia n. 1, assegnata con atto n. 82/2015 di rep. del 24.04.2015 all'associazione "Gruppo Radioamatori Valbelluna" per consentire di riunire entro un unico immobile l'attività di ricovero e manutenzione dei mezzi, dei materiali e delle apparecchiature necessari per lo svolgimento delle proprie attività;
- la porzione residua dell'edificio n. 5, assegnata con atto n. 111/2015 di rep. del 25.06.2015 all'associazione "Val Belluna Emergenza" per la realizzazione della propria sede, 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'hangar n. 13, assegnato con atto di rep. n. 112/2015 del 30.06.2015 all'associazione "Radioclub Belluno N.O.R.E.", per riunire in un unico spazio gli automezzi, le apparecchiature ed i materiali dell'associazione, razionalizzando la manutenzione degli stessi e ottimizzando lo svolgimento delle attività, con particolare riferimento a quelle di protezione civile.

Si è in attesa di stipula della convenzione, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 33 del 25/06/2015, con l'associazione Slowmachine, per il recupero dell'hangar n.11 ed annessi, per la realizzazione di un "Teatro hangar", spazio artistico destinato ad ospitare laboratori, spettacoli, piccoli concerti ed una sala prove autonoma per il teatro contemporaneo, con un palco con gradinata, postazione regia e spazi accessori.

Per motivazioni di varia natura (che non appaiono riconducibili a responsabilità dell'Amministrazione o degli Uffici, quanto piuttosto a valutazioni più approfondite, operate a posteriori, sulla portata dell'impegno connesso alla realizzazione degli interventi, oppure all'emergere di nuove opportunità di localizzazione delle proprie attività), hanno invece comunicato la rinuncia alla stipula della convenzione ed alla realizzazione dell'intervento di recupero alcuni soggetti che erano stati individuati come assegnatari degli immobili con delibera G.C. 145 del 28/08/2014 e G.C. n. 159 del 19/09/2014: il Gruppo Alpini Cavarzano Oltrardo, per gli edifici n. 6 e 7; la compagnia teatrale Bretelle Lasche per una porzione dell'edificio n. 15 e della tettoia n. 17; il Club Subacqueo Belluno, per il piano terra della palazzina n. 4 e la porzione aperta della tettoia n. 1; l'associazione sportiva Broomball Club Belluno per la porzione residua dell'edificio n. 15.

La situazione attuale del compendio è rappresentata nella seguente planimetria.

AGOSTO 2015

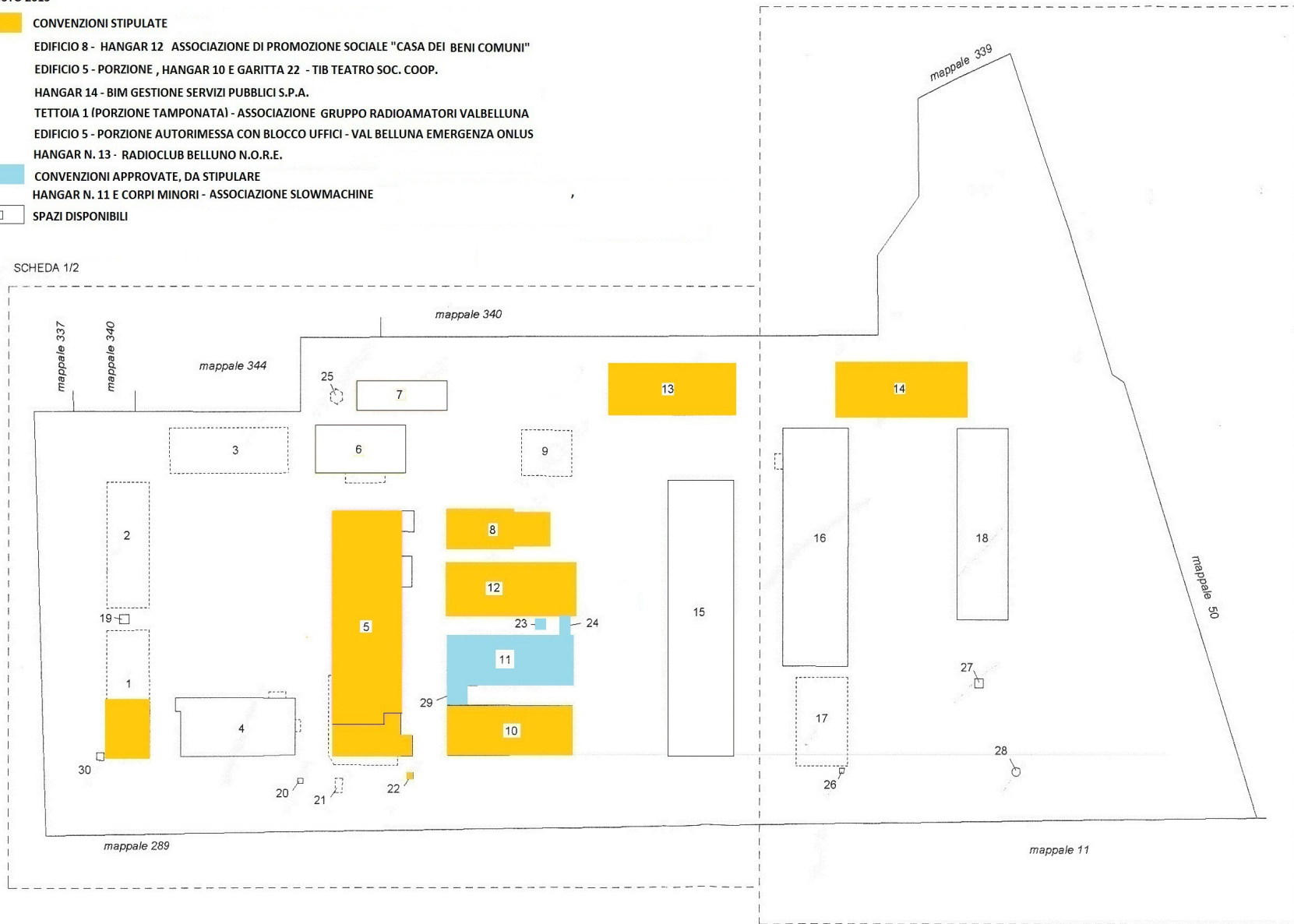
SCHEDA 2/2

- CONVENZIONI STIPULATE**
 - EDIFICIO 8 - HANGAR 12 ASSOCIAZIONE DI PROMOZIONE SOCIALE "CASA DEI BENI COMUNI"
 - EDIFICIO 5 - PORZIONE, HANGAR 10 E GARITTA 22 - TIB TEATRO SOC. COOP.
 - HANGAR 14 - BIM GESTIONE SERVIZI PUBBLICI S.P.A.
 - TETTOIA 1 (PORZIONE TAMPONATA) - ASSOCIAZIONE GRUPPO RADIOAMATORI VALBELLUNA
 - EDIFICIO 5 - PORZIONE AUTORIMESSA CON BLOCCO UFFICI - VAL BELLUNA EMERGENZA ONLUS
 - HANGAR N. 13 - RADIOCLUB BELLUNO N.O.R.E.

- CONVENZIONI APPROVATE, DA STIPULARE**
 - HANGAR N. 11 E CORPI MINORI - ASSOCIAZIONE SLOWMACHINE

- SPAZI DISPONIBILI**

SCHEDA 1/2



L'Associazione “Casa dei Beni Comuni”, BIM Gestione Servizi Pubblici e l'associazione Radioamatori Gruppo Valbelluna hanno comunicato l'inizio dei lavori di recupero degli immobili, mentre altri soggetti hanno provveduto per ora ad attivare le prime operazioni di pulizia e manutenzione ordinaria degli immobili assegnati e delle aree limitrofe.



Nell'ambito dei lavori avviati dalla associazione “Casa dei Beni Comuni”, nel mese di luglio 2015, si è svolta nel compendio l'iniziativa dal titolo “Clorofilla”, esperimento di arte pubblica condivisa che ha coinvolto nella decorazione delle superfici esterne di alcuni edifici dell'ex caserma artisti nazionali ed internazionali che utilizzano come mezzo espressivo la pittura su muro.





Aree libere, reti e servizi

Soprattutto grazie al prezioso contributo di numerosi gruppi di volontari, già nei mesi precedenti la pubblicazione del primo bando è stata realizzata una poderosa operazione di ripulitura degli spazi liberi del compendio dalla vegetazione infestante, che ha consentito di riportare ordine, sicurezza e libertà di movimento nell'intera area.

I cancelli sono stati liberati dalle piante che ne impedivano l'utilizzo e, nel contempo, dotati di nuovi lucchetti per garantire un adeguato controllo sull'accesso all'area;





Gli ampi spazi liberi tra gli edifici del compendio risultano quasi tutti liberati dai rovi, dalle sterpaglie e dalle boscaglie che si erano sviluppate per effetto dell'abbandono.



L'attività di manutenzione richiede però un impegno continuo e costante per evitare che la vegetazione riprenda nuovamente possesso del compendio, tendenza che si rileva in particolare in prossimità di alcuni immobili non ancora assegnati.



In tal senso si è voluto fin d'ora riconoscere, nell'ambito della Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 30.09.2014, un valore specifico alle attività che i soggetti assegnatari degli immobili vorranno realizzare a favore del funzionamento e della manutenzione degli spazi collettivi, oltre che di servizi di rete, prevedendo (nello schema di convenzione, disponibile tra la documentazione allegata al bando) che, in presenza di concrete ed accertate prestazioni, la riduzione del canone di locazione possa essere applicata nella misura del 80% rispetto al valore del canone di mercato.

Al fine di garantire organicità e massima funzionalità al disegno complessivo del sistema di accessibilità e mobilità nelle aree libere del compendio, seppur realizzato da soggetti diversi e per stralci, è stato stabilito e formalizzato nello schema della convenzione per il recupero degli edifici che i singoli progetti non dovranno prevedere modifiche alle aree libere esterne ai fabbricati (pavimentazioni, sistemazioni a verde, interventi sui sottoservizi, etc.), che dovranno invece essere oggetto di un progetto unitario per ognuno dei 5 ambiti funzionali (identificati nello studio denominato “*Ex Caserma Piave – Analisi dello stato di fatto e prospettive di valorizzazione*” e riportati nella seguente planimetria), da concordarsi tra i diversi soggetti assegnatari degli immobili compresi nell'ambito stesso, da presentare al Comune preliminarmente all'inizio dei lavori sulle aree libere, per essere oggetto di specifica valutazione ed autorizzazione.

Anche la spesa per la realizzazione delle opere sulle aree libere (compresi gli interventi sui sottoservizi e sulle recinzioni perimetrali e sui cancelli) potrà essere rendicontata (da un soggetto unico o da una pluralità di soggetti, in base ad 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 o dai soggetti stessi, ai fini della stipula del successivo atto di locazione dei relativi immobili.

BIM Gestione Servizi Pubblici ha predisposto ed inoltrato in data 17.11.2014 il rilievo e la relazione descrittiva della situazione delle reti di acquedotto, antincendio, fognatura, smaltimento acque meteoriche e gas metano presenti nel compendio, che sono risultate in buone condizioni ed adeguate a soddisfare le esigenze degli insediamenti prevedibili nell'area.

Da parte del personale comunale sono stati effettuati alcuni interventi sugli idranti per riparare perdite presenti.

In data 19.02.2015 è stata inoltrata a BIM Gestione Servizi Pubblici s.p.a. la richiesta di riattivazione dell'utenza preesistente per la fornitura acqua potabile e scarico acque reflue, a nome del Comune di Belluno, per attività connesse a fini istituzionali dell'Ente, che consentirà il pagamento di una quota fissa annuale indipendentemente dai consumi effettuati.

Attuate le verifiche e valutazioni in merito alle esigenze di adeguamento della rete di approvvigionamento elettrico del compendio e realizzata la necessaria preliminare procedura di identificazione catastale dei primi singoli subalterni, si è inoltre proceduto alla richiesta di preventivo per l'attivazione di una utenza collettiva Enel a nome del Comune in qualità di proprietario del compendio, con consumi a carico dei soggetti assegnatari dei singoli immobili.

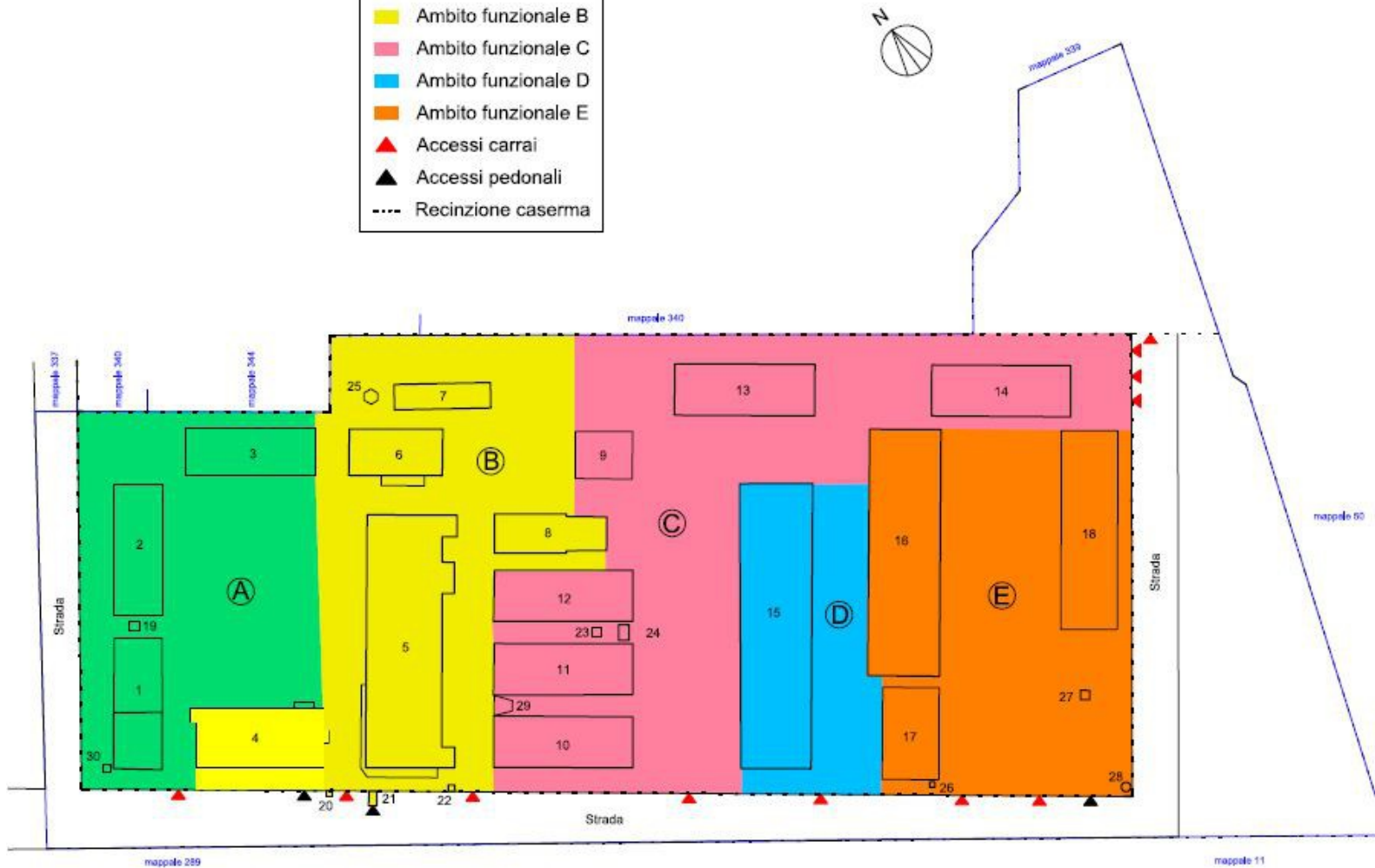
Per quanto riguarda la fornitura di gas metano, ai fini della razionalizzazione dei tempi ed al contenimento dei costi di allacciamento, previa ricognizione dei soggetti al momento interessati all'allaccio degli immobili assegnati alla rete in media pressione esistente nell'area, è stata inoltrata una richiesta di preventivo a BIM Belluno Infrastrutture per la realizzazione, a carico del Comune, di una nuova tratta di rete lungo la strada di accesso all'ambito B, a servizio degli edifici degli ambiti B e C, i cui allacciamenti e relativi consumi saranno a carico dei soggetti assegnatari dei rispettivi immobili .

Caserma Piave

Planimetria ambiti funzionali

Scala 1:1000

Legenda	
—	Ambito mappale
■	Ambito funzionale A
■	Ambito funzionale B
■	Ambito funzionale C
■	Ambito funzionale D
■	Ambito funzionale E
▲	Accessi carrai
▲	Accessi pedonali
---	Recinzione caserma



La riapertura del bando

Oltre al termine di scadenza stabilito nel bando per la presentazione delle manifestazioni di interesse, sono pervenute diverse nuove richieste sia di acquisto che di assegnazione a condizioni agevolate di spazi nell'ambito del compendio, da parte di associazioni, gruppi, nonché ditte e privati; esse hanno contribuito a sollecitare l'Amministrazione a riaprire i termini del bando, per la presentazione di nuove proposte di recupero di immobili, da parte sia dei soggetti che già hanno manifestato interesse, sia di ulteriori potenziali interessati.

Esclusa l'ipotesi di aderire alle richieste di vendita di immobili compresi nell'ambito del compendio, che comporterebbe procedure differenti rispetto al percorso fin qui prescelto e delineato, di recupero degli edifici tramite convenzione ai sensi dell'art. 7 Nn.tt.a. P.R.G. Vigente e successiva locazione a condizioni agevolate, l'Amministrazione si è quindi orientata per la riapertura del bando con la conferma delle medesime finalità, priorità e modalità previste nel bando originario.

Nel frattempo, con la nuova modifica degli azzonati di P.R.G. dell'area, attuata con Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 30/09/2014, è stata stabilita per l'intero compendio la destinazione "F.PS-F.AS" - *pubblici servizi ed attrezzature sociali* (artt.7.8 e 7.9 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente), eliminando la precedente distinzione in porzioni F.PS, F.II ed F.VV. e rendendo possibile la conformità urbanistica di un'ampia gamma di attività di natura pubblica o di interesse pubblico potenzialmente insediabili, compatibilmente con le limitazioni del Piano di rischio aeroportuale (che, si ricorda, ammette, oltre ad una modesta funzione di tipo residenziale, attività non residenziali che comportino la permanenza di un numero limitato di persone, escludendo invece l'insediamento di scuole, ospedali e siti sensibili e di attività che possano comportare pericolo di incendio, esplosione e danno ambientale).

Alla luce degli interventi già avviati da parte dei soggetti assegnatari e nella prospettiva della riapertura del bando e delle conseguenti nuove assegnazioni, risulta infine necessario da parte dell'Amministrazione prevedere un investimento economico adeguato a coprire alcune spese relative ad aspetti strategici della gestione complessiva del progetto, che necessariamente devono essere sostenute dall'Ente per porre gli altri soggetti coinvolti nelle condizioni di attuare i propri singoli progetti, che porteranno ad un notevole risparmio per il Comune in termini di recupero, valorizzazione e manutenzione del compendio:

- l'accatastamento dei subalterni residui rispetto ai cinque immobili già assegnati;
- l'adeguamento della rete di fornitura dell'energia elettrica, per un costo di € 5.000, oltre all'eventuale futura cessione di un'area di circa ml. 7,00x5,00, dotata di accesso diretto dall'esterno, per la realizzazione di una cabina Enel a media tensione;
- la realizzazione di alcune tratte principali della rete di distribuzione gas metano per il riscaldamento, da cui potranno diramarsi gli allacciamenti dei singoli immobili, per un costo attualmente stimato in 3.500 € ;
- l'adeguamento dell'illuminazione pubblica sul viale di accesso.