

COMUNE DI BELLUNO
SETTORE TECNICO MANUTENTIVO
SERVIZIO OPERE PUBBLICHE ED ESPROPRI

AREA DISMESSA “EX CASERMA PIAVE”

AVVISO PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

***ESITI DEI TAVOLI DI CONFRONTO
PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI IMMOBILI***

SETTEMBRE 2014	COLLABORATORI Marina Rossi	IL DIRIGENTE arch. Carlo Erranti
----------------	-------------------------------	-------------------------------------

Premessa

In data 1 aprile 2014 è stato pubblicato l'avviso per la presentazione, da parte di tutti i soggetti potenzialmente interessati, di proposte relative al recupero ed 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 (31 maggio 2014) sono pervenute 16 manifestazioni di interesse.

Considerata l'eterogeneità dei materiali pervenuti, è stato predisposto dal Servizio Opere Pubbliche ed Espropri un rapporto, che forniva un sintetico riepilogo delle proposte, sottoposto alla Giunta quale supporto ai fini delle successive valutazioni.

Sulla base dell'esame predisposto dagli uffici, la Giunta ha provveduto a delineare un percorso di individuazione dei soggetti assegnatari dei beni immobili fondato sui seguenti criteri:

1) per le seguenti quattro proposte (positivamente valutate e ritenute rapidamente attivabili, in base al livello di definizione della proposta progettuale e del correlato piano economico-finanziario, nonché in considerazione degli interventi di riparazione e manutenzione ordinaria su specifici immobili già autorizzati dall'Amministrazione ed attuati da alcuni soggetti promotori in un contesto di sussidiarietà) avvio immediato dell'iter per la valutazione da parte del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 7 delle NN.TT.a del P.R.G., della ammissibilità ed opportunità degli interventi proposti, sotto il profilo del concreto perseguimento dell'interesse pubblico e della garanzia della funzione pubblica, ed approvazione delle conseguenti convenzioni con i soggetti proponenti, che, sulla base dello schema tipo allegato, disciplineranno la fase di realizzazione dei lavori di recupero degli immobili da parte dei singoli soggetti, propedeutica al successivo atto di concessione degli stessi :

- Proposta c) Val Belluna Emergenza Onlus – realizzazione della sede (con magazzino per il ricovero e la manutenzione delle ambulanze di proprietà, segreteria e servizi accessori) nella porzione autorimessa con adiacente blocco uffici dell'edificio n. 5;
- Proposta e) Gruppo Alpini Cavarzano Oltrardo – realizzazione della sede (con sala assemblee, riunioni, eventi culturali e locali di servizio e supporto) nell'edificio n. 6 e del magazzino per il ricovero delle attrezzature del Gruppo Alpini e della Protezione Civile nell'immobile n. 7;
- Proposta g) Associazione di Promozione Sociale "Casa dei Beni Comuni" – realizzazione di sala polifunzionale per incontri, eventi, assemblee, area studio e co-working nell'edificio n. 8 ed utilizzo per altre attività associative dell'hangar n. 12;
- Proposta l) Bim Gestione Servizi Pubblici s.p.a. - utilizzo dell'hangar n. 14 per il ricovero di mezzi speciali di proprietà e dell'adiacente area esterna per il deposito temporaneo di materiali;

2) apertura di un tavolo di confronto tra i soggetti che hanno manifestato interesse per gli stessi edifici (o porzioni di essi), ai fini della definizione di eventuali ipotesi di condivisione degli spazi e, conseguentemente, degli oneri derivanti dagli interventi di recupero degli immobili:

3) apertura di un tavolo di confronto con i soggetti che, pur manifestando interesse per la disponibilità di uno spazio nell'ambito del compendio, hanno presentato richieste più generiche (non corredate di alcuna preferenza per un immobile in particolare), per l'individuazione delle possibili assegnazioni, alla luce degli immobili ancora disponibili e delle possibilità di intervento dichiarate dai vari soggetti;

4) eventuale riapertura del bando per l'assegnazione degli immobili residui.

Preliminarmente alla approvazione formale, il percorso sopra descritto è stato condiviso e concordato dall'Amministrazione con tutti i soggetti che avevano presentato manifestazioni di interesse, nel corso di un primo incontro in data 08.08.2014 (riservato ai quattro soggetti selezionati per l'assegnazione immediata degli immobili) e di un secondo incontro collettivo in data 12.08.2014 con gli altri 12 soggetti interessati all'avvio di progetti nell'ambito del compendio, nel corso del quale si è manifestata da parte di tutti i presenti un'ampia disponibilità alla revisione delle richieste e proposte iniziali, alla luce delle decisioni già assunte dalla Giunta.

L'iter delineato è stato quindi formalizzato con la Delibera di Giunta Comunale n. 145 del 28.08.2014 *“Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico attraverso il recupero e riutilizzo dell'area dismessa denominata "ex caserma Piave" – Individuazione dei soggetti selezionati per la realizzazione di progetti nell'ambito dell'area ed approvazione dello schema tipo di convenzione per il recupero degli immobili, in attuazione del principio di sussidiarietà ed ai sensi dell'art. 7 NN.tt.a. P.R.G. Vigente”*.

Nel frattempo sono state raccolte dagli Uffici le nuove indicazioni e proposte da parte dei soggetti interessati, conseguenti anche ad un ulteriore sopralluogo collettivo organizzato in data 20.08.2014 e ad accordi e confronti attivati spontaneamente dalle varie associazioni.

Si è preso atto della rinuncia alla assegnazione di spazi da parte di alcuni soggetti: Associazione Nazionale Carabinieri – Nucleo di Volontariato e Protezione Civile “Santa Giustina”; Circolo Registro Storico Ducati; Azienda Agricola Parolin Jonny (cui era stato richiesto un supplemento di chiarimenti in merito alla natura imprenditoriale ed alle specificità della prevista attività di raccolta ramaglie ed eventuale produzione di cippato, per valutare la compatibilità con le finalità di interesse pubblico che caratterizzano il progetto complessivo di recupero del compendio).

Il Servizio Opere Pubbliche ed Espropri ha quindi proceduto all'attivazione dei seguenti tavoli di confronto:

- Tavolo n. 1) in data 28.08.2014 alle ore 18,00: Club Subacqueo Belluno, in relazione all'edificio n. 4 – piano terra, individuato (in alternativa agli immobili n. 8 e n. 7 precedentemente richiesti e già attribuiti rispettivamente all'associazione casa dei Beni Comuni e Gruppo Alpini Cavarzano Oltrardo) per la realizzazione della sede dell'associazione, completa di segreteria, aule per la didattica, uffici, magazzino e relativi accessori, con spazio separato per l'attività di ricarica delle bombole;

- Tavolo n. 2) in data 28.08.2014 alle ore 18,30: Tib Teatro, associazione Slowmachine e associazione Bellunolanne in relazione alla assegnazione della porzione residua dell'edificio 5 (a seguito dell'assegnazione del locale autorimessa e dell'adiacente blocco uffici alla associazione Val Belluna Emergenza);

- Tavolo n. 3) in data 02.09.2014 alle ore 18,00: Tib Teatro, associazione Slowmachine, Gruppo Radioamatori Val Belluna, RadioClub Belluno N.O.R.E., associazione Bretelle Lasche in relazione all'assegnazione degli hangar 10-11-13;

- Tavolo n. 4) in data 04.09.2014 alle ore 17,00: Broomball Club Belluno, associazione Bretelle Lasche e associazione Bellunolanotte, in relazione alla condivisione degli spazi dell'edificio n. 15.

Di seguito si dà pertanto conto degli esiti di tali incontri, facendo riferimento direttamente agli immobili interessati, ai fini delle successive valutazioni finali sull'assegnazione degli stessi.

Si informa inoltre che si è avuto un incontro con l'ing. Gasperin di Bim gestione Servizi Pubblici spa per definire le modalità di realizzazione della verifica sullo stato delle reti di approvvigionamento idrico e fognatura dell'intero ambito, cui la società si è resa disponibile, come richiesto dagli altri soggetti assegnatari degli immobili nell'incontro del 08.08.2014.

E' stato anche definito che la Società si occuperà direttamente della manutenzione delle condotte principali poste lungo la strada di accesso all'area sul lato nord-ovest, rendicontando tale intervento ai fini della definizione delle condizioni della concessione dell'immobile; la manutenzione delle diramazioni che serviranno i diversi ambiti del compendio e la manutenzione o la realizzazione dei nuovi allacciamenti risulteranno invece a carico di tutti i soggetti assegnatari degli immobili, che, preliminarmente all'avvio di opere sulle aree esterne (compresi i sottoservizi) dovranno predisporre e sottoporre agli uffici un progetto unitario relativamente ad ogni singolo ambito di competenza, potendo liberamente decidere la suddivisione delle responsabilità e degli oneri, che troverà riscontro nella rendicontazione finale del singolo soggetto, preliminare alla concessione degli spazi.

Nel corso dell'incontro del 4 settembre è stata inoltre evidenziata da un rappresentante dell'associazione Broomball Club Belluno l'opportunità di prevedere, per garantire l'approvvigionamento di carburante per il riscaldamento a tutti gli immobili interessati, con il massimo risparmio per i diversi soggetti assegnatari degli spazi, la posa di uno o due serbatoi GPL a servizio dell'intero compendio, con allacciamenti ai singoli edifici.

E' stata quindi accettata dagli Uffici l'offerta di far realizzare gratuitamente (dall'azienda nella quale lo stesso opera) una valutazione del possibile posizionamento degli stessi, conforme alle norme di sicurezza e funzionale alla distribuzione degli immobili, da poter sottoporre ai soggetti assegnatari degli spazi per le conseguenti valutazioni di competenza.

Tavolo di confronto n. 1

EDIFICIO N. 4 – PIANO TERRA e TETTOIA N. 1-PORZIONE APERTA

A seguito della rinuncia alla assegnazione di spazi nell'ambito del compendio manifestata dalla Associazione Nazionale Carabinieri – Nucleo di Volontariato e Protezione Civile “Santa Giustina” e dal Circolo Registro Storico Ducati, l'incontro relativo all'edificio n. 4 ha interessato esclusivamente il Club Subacqueo Belluno.

Il gruppo, dopo aver visionato e valutato i locali nel corso del sopralluogo del 20.08.2014 e dopo aver conseguentemente formalizzato la rinuncia alla condivisione dell'immobile n. 7 con il Gruppo Alpini Cavarzano Oltrardo, ha infatti orientato le proprie richieste sull'intero piano terra della palazzina (con esclusione degli spazi che è opportuno rimangano comuni anche agli altri potenziali futuri assegnatari di spazi ai piani superiori: l'ingresso, con la scala che collega anche alla centrale termica interrata, e l'adiacente stanzetta, che probabilmente ospita i contatori Enel).

E' stata valutata l'entità dell'intervento necessario per l'utilizzo dei locali, prevedendo lavori interni relativi alla sola porzione di interesse (piano terra), sostituzione di serramenti e opere di impiantistica, oltre alla ripulitura delle grondaie della copertura (il cui manto dovrebbe risultare in condizioni accettabili, essendo stata verificata l'assenza di infiltrazioni al piano più alto); in merito alle facciate esterne, è stato evidenziato uno stato di fatto accettabile.

Si è segnalata la preferibilità per il Comune di assegnare anche gli altri spazi dell'immobile, in modo da poter recuperare l'intera palazzina, garantendo nel contempo anche una suddivisione di alcune spese, soprattutto relative agli impianti, su diversi soggetti.

Qualora comunque, in questa prima fase, non venissero assegnati gli altri piani, il Club Subacqueo Belluno dovrebbe farsi carico dell'intero costo di adeguamento impiantistico connesso alla utilizzabilità della propria porzione, potendo rendicontare tali costi nella fase di definizione della durata e del canone della futura concessione.

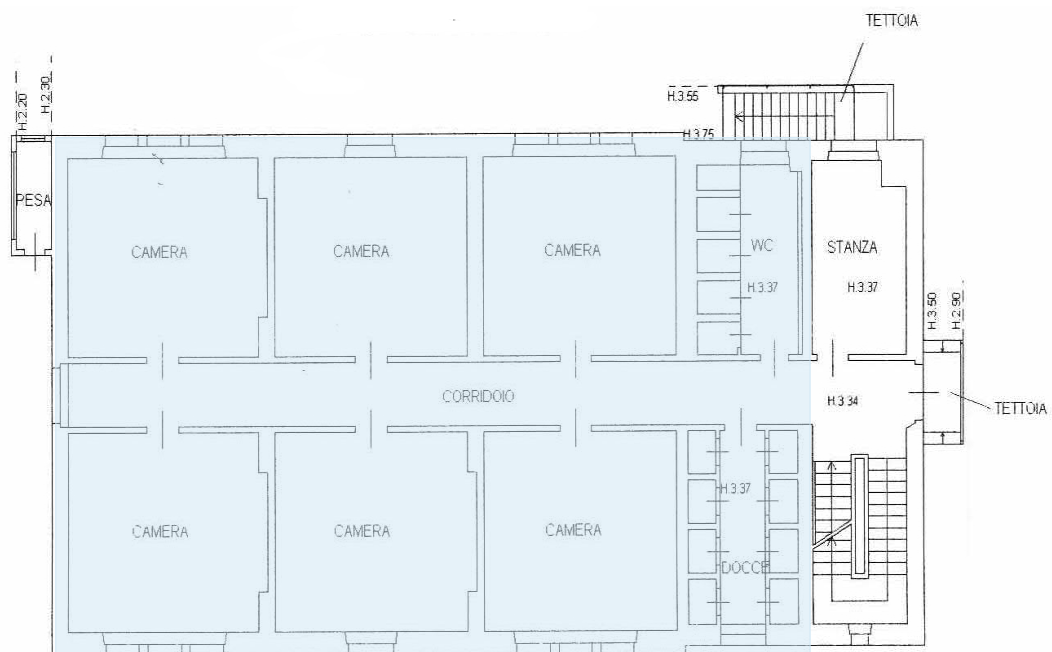
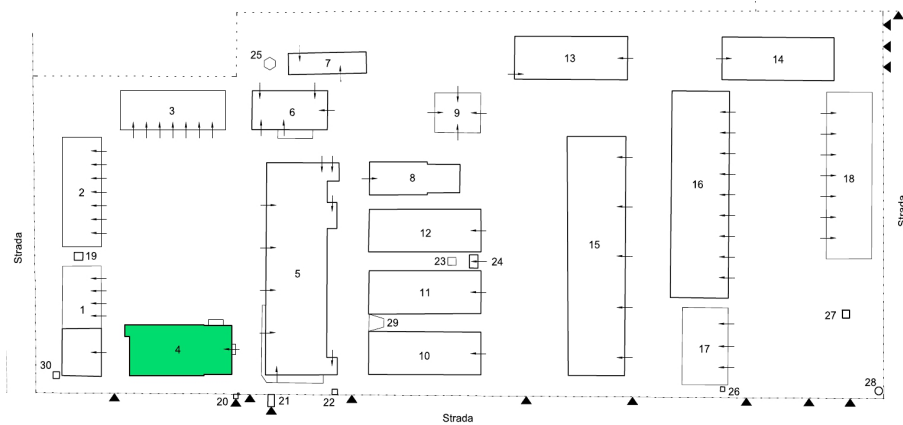
Per il posizionamento del compressore per la ricarica delle bombole inizialmente era stata indicata dal gruppo la possibilità, anche per motivi di sicurezza antincendio, di localizzarlo entro un *container* posto esternamente al fabbricato, nell'area del piazzale immediatamente adiacente.

Nel corso dell'incontro è stata indicata come possibile alternativa (anche per evitare di dover qualificare l'intervento come "nuova costruzione", con appesantimento della procedura di acquisizione dei permessi edilizi) il posizionamento del container all'interno della tettoia n. 1 immediatamente adiacente alla palazzina, nella porzione attualmente priva di tamponamenti.

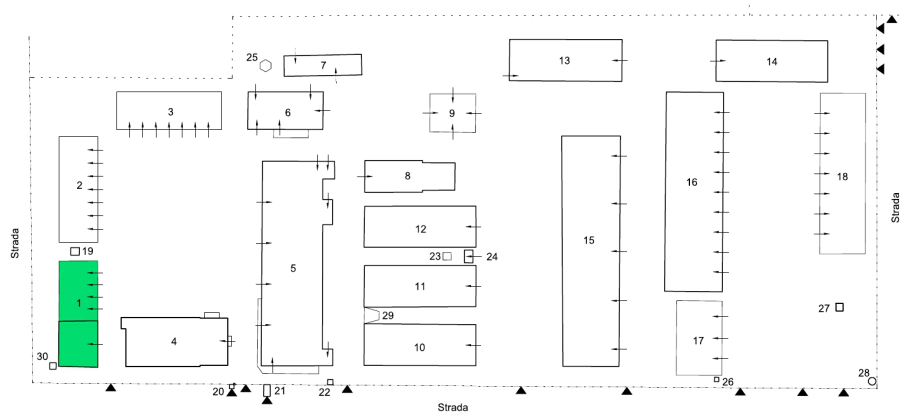
E' stata evidenziata dal Club Subacqueo Belluno l'esigenza di disporre per il compressore di una rete elettrica con determinate caratteristiche, prevedendo di provvedere autonomamente alle verifiche del caso.

E' stato individuato quale punto di accesso, sia carraio che pedonale (essendo comunque semplice raggiungere l'ingresso all'edificio posto sul lato opposto del fabbricato) quello posto tra la palazzina n.4 e la tettoia n.1.

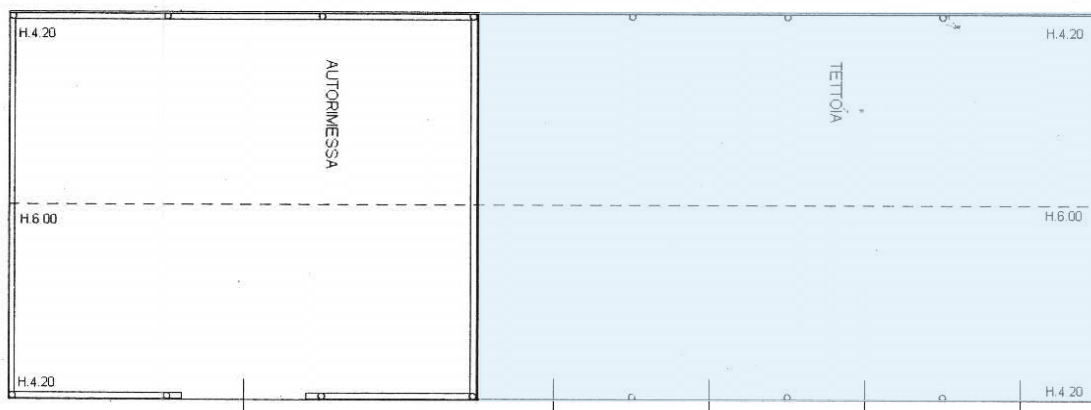
EDIFICIO N. 4 – PIANO TERRA – CLUB SUBACQUEO BELLUNO



TETTOIA N. 1



PORZIONE SENZA TAMPONAMENTO – CLUB SUBACQUEO BELLUNO



Tavolo di confronto n. 2

EDIFICIO N.5 – PORZIONE RESIDUA

All'incontro hanno partecipato le associazioni TIB Teatro, Bellunolanotte e Slowmachine.

L'associazione Bellunolanotte, ricordato che il proprio interesse specifico era per la disponibilità di un grande spazio, identificato nella autorimessa dell'edificio 5, da destinare ad eventi di pubblico spettacolo estemporanei, ha informato che a seguito dell'assegnazione dello stesso a Val Belluna Emergenza, sono in corso contatti con il Broomball Club per valutare se l'attività sarebbe compatibile con il progetto da loro previsto sull'edificio n. 15 (l'associazione è stata invitata infatti anche al tavolo di confronto relativo a tale edificio).

Gli spazi residui dell'edificio n. 5 sono stati valutati non adeguati alle esigenze dell'associazione, che ha confermato l'eventuale interesse per uno spazio da destinare a sede all'interno dell'ambito (anche eventualmente all'interno della palazzina n. 4) solo qualora gli accordi in corso con Broomball Club avessero esito positivo.

TIB Teatro ha comunicato di aver rivisto le proprie aspettative alla luce delle prime assegnazioni effettuate, prevedendo: 1) di poter concentrare nell'hangar n. 10, richiesto fin dalla prima istanza, tutte le attività di laboratorio teatro/danza con quelle di laboratorio di scenografia, illuminazione, costumistica e con il magazzino delle attrezzature, attualmente ospitate nel sottopalco del Teatro Comunale; 2) di poter realizzare negli spazi residui dell'edificio n. 5, valutati positivamente nel corso del sopralluogo del 20.08.2014, i propri uffici e gli spazi da destinare a biblioteca/mediateca.

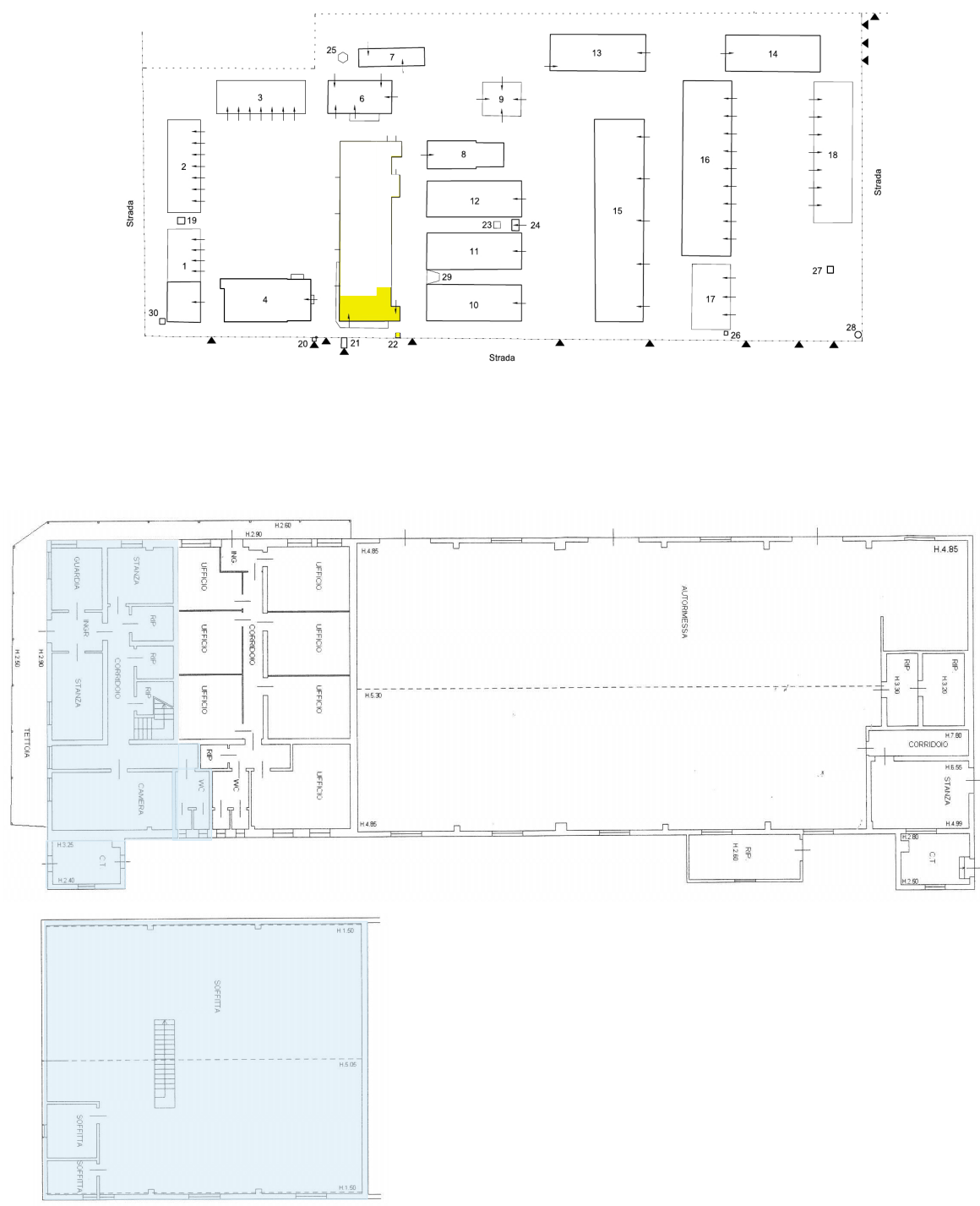
E' stata evidenziata la disponibilità a procedere con i lavori contestualmente ed in sinergia con il gruppo Val Belluna Emergenza (che dovrebbe poter avviare l'intervento in tempi rapidi), per velocizzare e rendere l'operazione di recupero complessivo dell'immobile più economica.

L'associazione Slowmachine ha sottolineato di aver rivisto radicalmente la propria proposta, alla luce delle prime assegnazioni effettuate, rinunciando sia all'edificio n. 7 che alla possibilità di disporre di spazi nell'edificio n. 5 o nella palazzina n. 4 e concentrando la propria richiesta su un hangar, in quanto lo stesso presenterebbe dimensioni e caratteristiche più adeguate alle attività in progetto, prestandosi ad essere ripensato completamente all'interno come *open space*.

E' stato sottolineato come le attività di recupero e riorganizzazione spaziale dell'hangar potrebbero essere portate avanti in sinergia con l'associazione Casa dei Beni Comuni (che aveva richiesto originariamente due hangar e ne ha avuto in assegnazione uno solo).

In conclusione quindi è emerso che gli spazi residui dell'edificio n. 5 sarebbero di interesse esclusivo di TIB Teatro, in connessione però con l'assegnazione dell'hangar n. 10, alla luce delle esigenze dell'articolato progetto di attività presentato già nella proposta iniziale.

EDIFICIO N. 5 – PORZIONE RESIDUA (CON GARITTA N. 22) – TIB TEATRO



Tavolo di confronto n. 3

HANGAR N. 10-11-13

Non potendo partecipare all'incontro, l'associazione Slowmachine ha fatto pervenire una nuova proposta scritta descrittiva del proprio progetto che, come anticipato nell'incontro del 28.08.2014, è stato ripensato per ricavare nell'hangar n. 11 un "Teatro Hangar", spazio artistico destinato ad ospitare laboratori, spettacoli, piccoli concerti ed una sala prove autonoma per il teatro contemporaneo; il progetto prevede un palco con gradinata e postazione regia, con spazi accessori (ingresso, servizi, camerini e magazzino), e l'utilizzo dei corpi minori immediatamente adiacenti all'hangar (n. 23-24-29) come biglietteria, bacheca, rimessa materiale pubblicitario.

La proposta è stata condivisa con gli altri soggetti presenti al tavolo di confronto, che non hanno espresso opposizioni rispetto alla richiesta.

Tib Teatro ha rinnovato la richiesta, già esplicitata nel corso dell'incontro del 28.08.2014, di poter disporre dell'hangar n. 10 per la realizzazione sia delle attività di teatro danza, che dei laboratori artigianali connessi all'attività teatrale (costumi, scenografie, illuminazione..) ed in parte quale magazzino per le proprie attrezzature.

L'associazione RadioClub Belluno N.O.R.E., alla luce delle esigenze espresse dagli altri soggetti, ha manifestato la propria disponibilità all'assegnazione dell'hangar n. 13 (in alternativa all'hangar 11 inizialmente richiesto) e alla condivisione di parte dell'immobile con l'associazione Radioamatori – Gruppo Val Belluna; ha però espresso l'esigenza, per garantire una maggiore linearità e semplicità di gestione della convenzione e degli adempimenti conseguenti, che l'attribuzione dell'hangar sia a titolo esclusivo.

L'associazione Radioamatori – Gruppo Val Belluna ha espresso la propria adesione a tale indicazione, comunicando nel contempo l'intenzione di valutare la possibilità di richiedere in uso esclusivo per il ricovero dei propri mezzi la porzione tamponata della tettoia n. 1, qualora le verifiche da attuare nel corso di un nuovo sopralluogo avessero confermato la funzionalità dell'immobile all'utilizzo previsto.

In considerazione del fatto che i lavori previsti sull'hangar n. 13 sarebbero di semplice manutenzione ordinaria, con l'eventualità dell'installazione di un impianto fotovoltaico per l'alimentazione dell'impianto elettrico, il gruppo RadioClub Belluno N.O.R.E. ha richiesto di tenere in considerazione nella convenzione la possibilità di consentire un utilizzo immediato della struttura per il ricovero dei mezzi, a prescindere dalla avvenuta ultimazione dei lavori.

E' stata richiamata la particolarità urbanistica dell'hangar n. 13 che, in base alle sovrapposizioni operate tra la cartografia di PRG vigente (conseguente alla modifica di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 26.02.2009) e la planimetria catastale aggiornata, risulterebbe ricadere in parte nell'azonato F.PS ed in parte nell'azonato F.II.

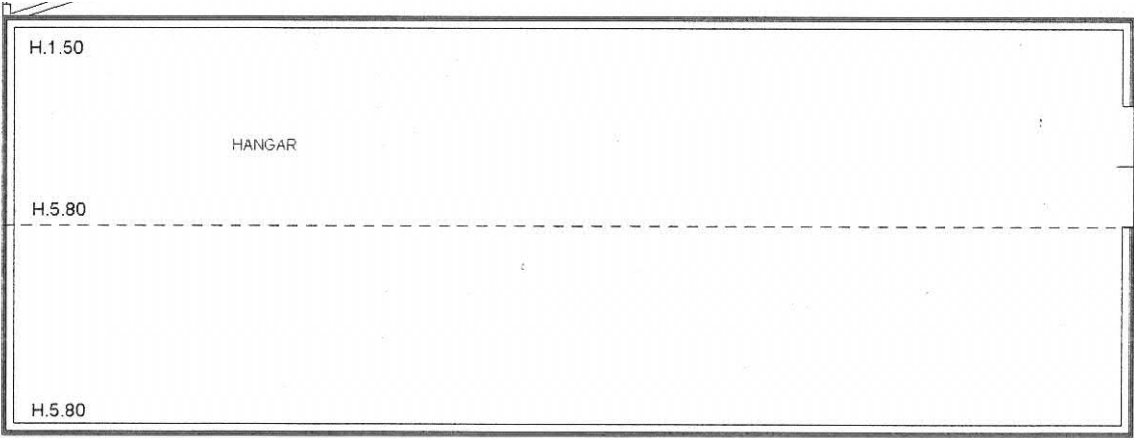
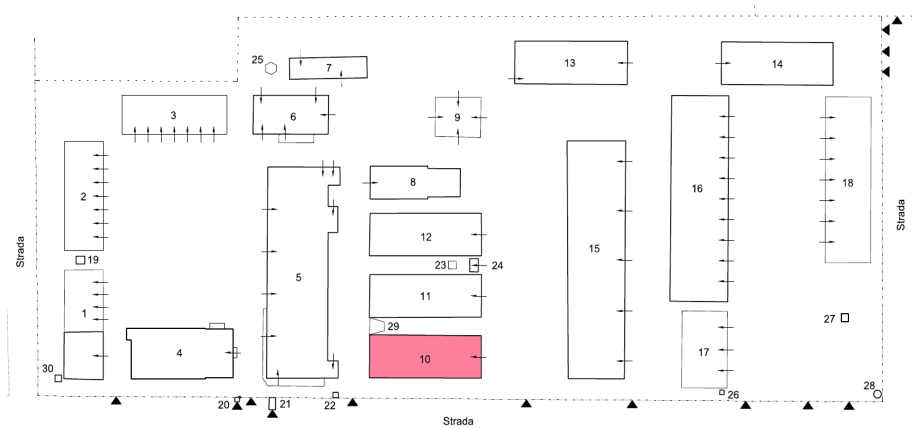
Anche se la compatibilità della attività di ricovero e manutenzione dei mezzi del gruppo RadioClub Belluno N.O.R.E. anche con la destinazione F.II – Impianti tecnologici, come normata dal P.R.G. non appare da escludersi in assoluto, è stata tuttavia evidenziata l'opportunità che, preliminarmente alla stipula della convenzione per l'assegnazione dell'hangar 13 (come dell'edificio n. 15), a soggetti che intendano destinare tali immobili ad attività genericamente di interesse pubblico, si proceda con la variazione del limite dell'azonato F.PS, se non addirittura con la trasformazione dell'intera area del compendio in F.PS, tramite la procedura di cui all'art. 7 par. 6 Nn.tt.a. P.R.G. Vigente (deliberazione del Consiglio Comunale che non comporta variante urbanistica).

L'associazione Bretelle Lasche ha comunicato che erano ancora in corso confronti con il Broomball Club Belluno per la condivisione degli spazi dell'edificio 15 e che la presenza al tavolo di confronto era stata richiesta non tanto per partecipare all'assegnazione di un hangar o parte di esso, quanto per manifestare l'esigenza di circa 60 mq. di magazzino e di uno spazio adeguato per il ricovero del furgone, qualora, a seguito degli accordi con Broomball Club, non risultasse possibile ricavarli nel citato edificio, come da progetto originario.

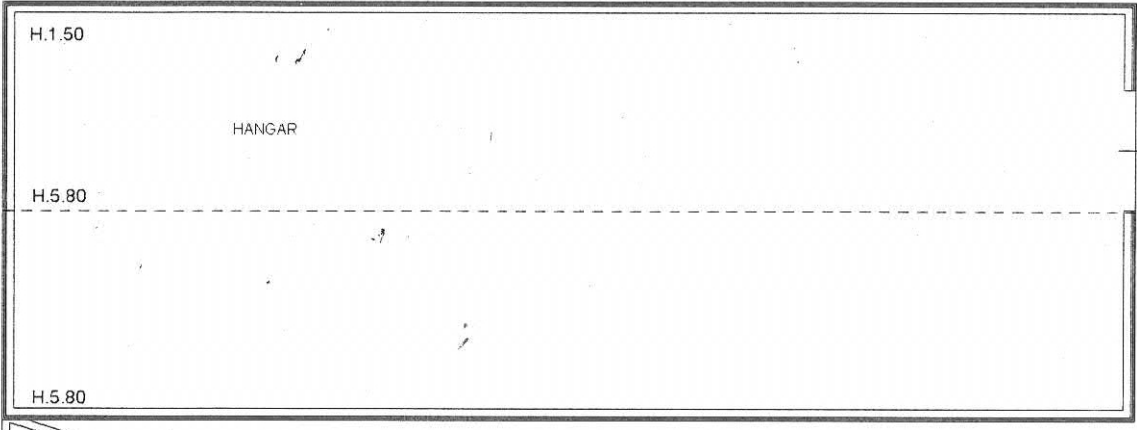
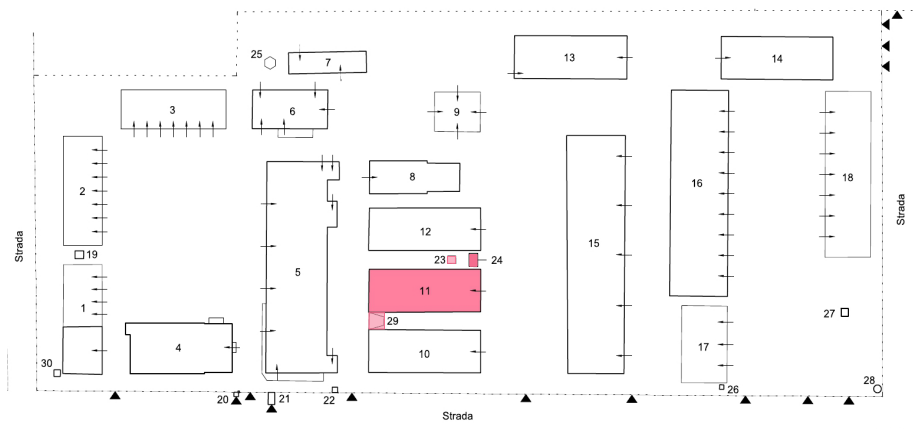
Per tutti i soggetti assegnatari degli hangar dovrà essere previsto l'accesso carraio e pedonale tramite il cancello identificato con la fotografia n.11 sull'apposita planimetria.

Per garantire l'accessibilità con mezzi all'hangar n. 13 si renderà necessaria un'opera particolarmente impegnativa di ripulitura delle aree antistanti dalle piante infestanti.

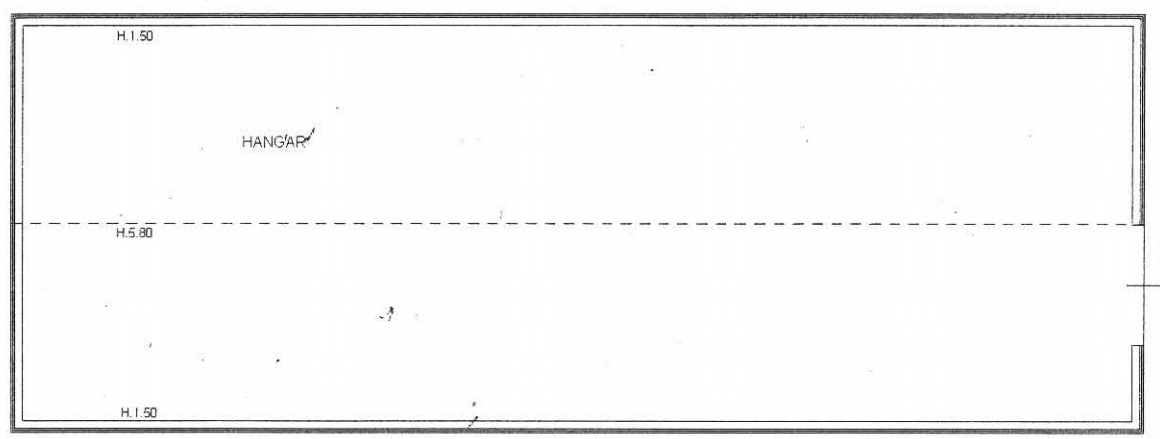
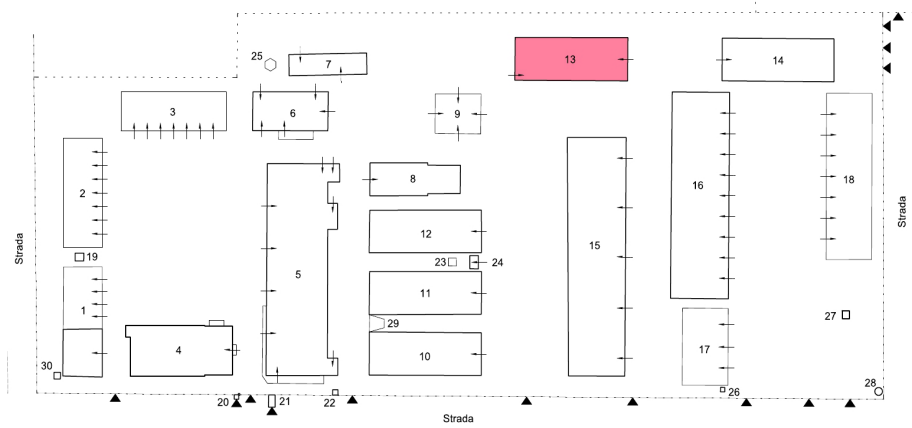
HANGAR N. 10 – TIB TEATRO



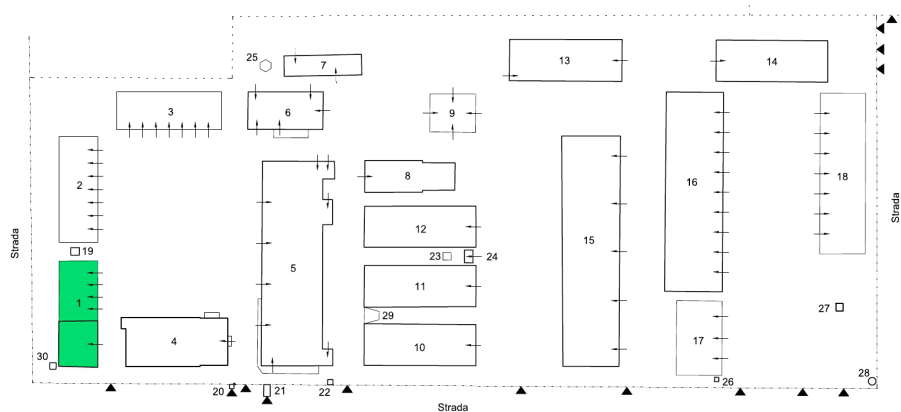
HANGAR N. 11 (CON CORPI MINORI N. 23-24-29) -ASSOCIAZIONE SLOWMACHINE



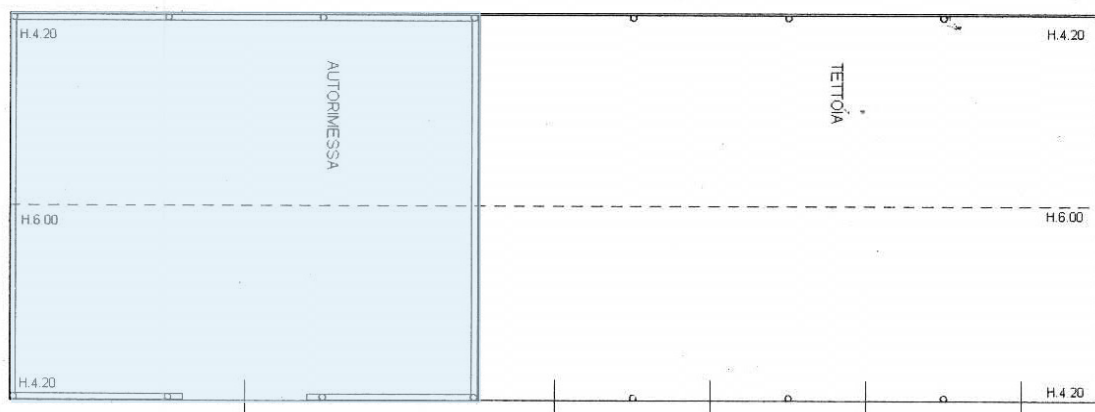
HANGAR N. 13 – ASSOCIAZIONE RADIOCLUB BELLUNO N.O.R.E.



TETTOIA N. 1



PORZIONE CON TAMPONAMENTO – ASSOCIAZIONE RADIOAMATORI – GRUPPO VAL BELLUNA



Tavolo di confronto n. 4

EDIFICIO N. 15 – PORZIONE DELLA TETTOIA N. 17

L'associazione Bellunolanotte è risultata assente.

E' stato comunque confermato da Broomball Club Belluno che sono in corso contatti con l'associazione per valutare, in caso di assegnazione dell'immobile al gruppo sportivo, la possibilità di consentire l'eventuale utilizzo estemporaneo, da parte di Bellunolanotte per eventi di pubblico spettacolo, della porzione che l'associazione intenderebbe destinare a campo da gioco multifunzionale; le specifiche esigenze di predisposizione del locale che tale utilizzo richiederebbe potrebbero essere poste a carico di Bellunolanotte.

Le associazioni Broomball Club Belluno e Bretelle Lasche hanno comunicato di avere concordato in linea di massima una possibile suddivisione dell'immobile (le prime due campate est dell'immobile a Bretelle Lasche ed il resto a Broomball Club), che consentirebbe ad entrambe le associazioni di sviluppare il progetto originario, seppure con un certo ridimensionamento.

Il nuovo assetto previsto comporterebbe per Broomball Club la rinuncia ad uno spogliatoio e per Bretelle Lasche la riduzione delle dimensioni di tutti gli spazi originariamente previsti (compreso il magazzino, che non necessiterebbe comunque di essere localizzato altrove), salvo lo spazio di ricovero per il furgone nell'ambito dell'edificio n. 15.

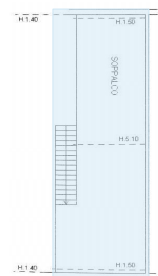
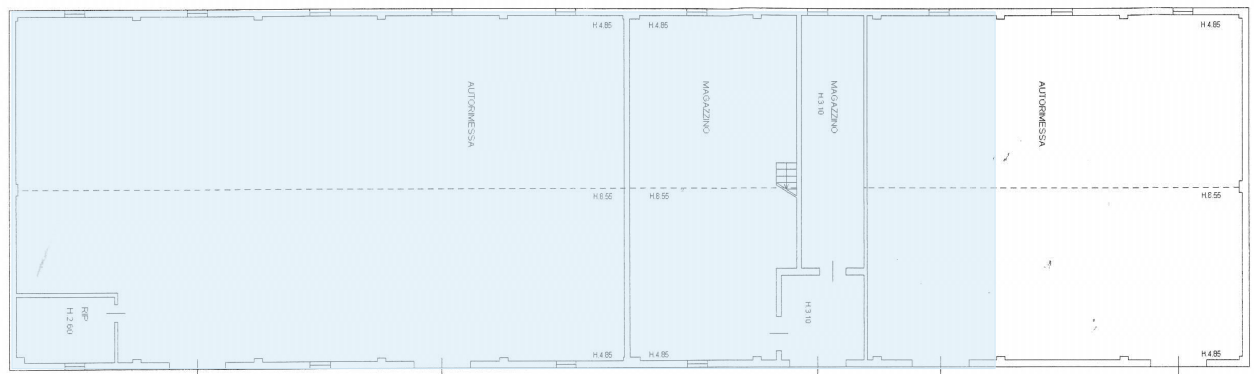
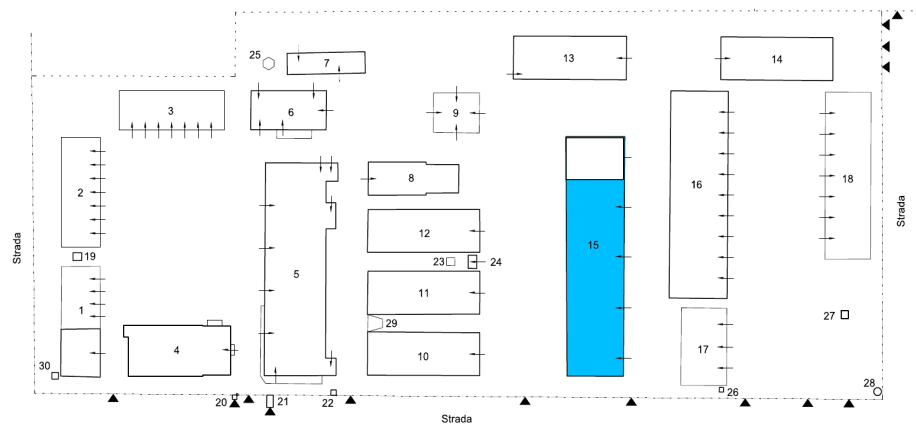
Per far fronte all'esigenza di ricovero del mezzo è stata quindi proposta la possibilità di utilizzare una porzione della tettoia n. 17, attualmente occupata da cassonetti in deposito di proprietà di Bellunum spa (in assenza di alcun accordo formale).

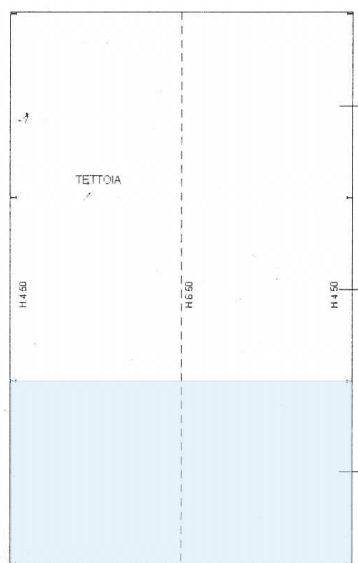
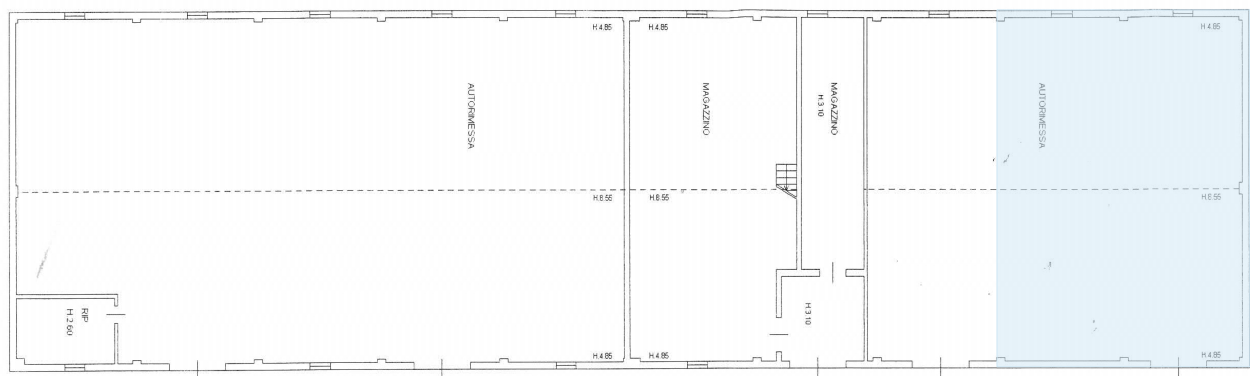
Poiché l'edificio n. 15 con la relativa area antistante costituisce un ambito a sé (con cancello riservato, identificato dalla fotografia n. 12 sulla planimetria tematica, che potrebbe anche dare accesso dal retro alla porzione di tettoia n.17), gli interventi sulle aree esterne e sui sottoservizi potrebbero essere concordati tra i soli due soggetti eventualmente assegnatari delle due distinte porzioni dell'immobile.

Anche relativamente alla compatibilità della attività di Broomball Club Belluno e Bretelle Lasche con la destinazione F.II – Impianti tecnologici dell'area in cui l'edificio n. 15 ricade, è stata evidenziata la necessità che, preliminarmente alla stipula della convenzione per l'assegnazione degli spazi, si proceda con la variazione del limite dell'azonato F.PS, se non addirittura con la trasformazione dell'intera area del compendio in F.PS, tramite la procedura di cui all'art. 7 par. 6 Nn.tt.a. P.R.G. Vigente (deliberazione del Consiglio Comunale che non comporta variante urbanistica).

EDIFICIO N. 15

PORZIONE A – A.S.D. BROOMBALL CLUB BELLUNO





ELEMENTI GENERALI

L'esigenza di una modifica dell'azzonato F.II.

Come precedentemente evidenziato, si è rilevata l'opportunità (nel caso dell'hangar n. 13) e la necessità (nel caso dell'edificio n. 15) di procedere ad una modifica nell'ambito delle tipologie dei servizi di interesse generale ammesse dalla z.t.o. F. Le alternative sono rappresentate da:

a) uno spostamento del limite dell'azzonato F.PS fino a ricomprendere l'intero Hangar n. 13 e l'edificio n. 15 (in quanto l'assegnazione a Bim Gestione Servizi Pubblici spa dell'hangar n. 14 appare compatibile con l'attuale azzonato F.II, come anche l'utilizzo delle tettoie 17 e 18 e dell'edificio n. 16 da parte di Bellunum spa);

b) l'estensione all'intero compendio della destinazione F.PS, per garantire uniformità all'area e la massima flessibilità rispetto all'insediamento di attività genericamente riconducibili ad un concetto di “pubblico servizio”.

La procedura comporterebbe, anche nell'ambito della medesima seduta di Consiglio Comunale, preliminarmente alla approvazione delle convenzioni ai sensi del dell'art. 7 NN.tt.a P.R.G vigente relative all'hangar 13 ed all'edificio n. 15, l'approvazione della delibera di modifica dell'azzonato ai sensi del medesimo articolo, par. 6 delle Nn.tt.a. P.R.G. Vigente.

La compatibilità con il Piano di Rischio Aeroportuale.

In riferimento alla compatibilità con il Piano di Rischio Aeroportuale delle attività di cui è stato proposto l'insediamento, premesso che nella normativa specifica non si rinvencono parametri numerici che consentano di definire termini piuttosto generici quali “elevato affollamento” o “numero limitato di persone” utilizzati nella variante al P.R.G., si è rilevato che le attività in progetto non dovrebbero comportare un aumento del carico antropico rispetto a quello originariamente connesso alla caserma ed anche l'eventuale realizzazione di eventi di pubblico spettacolo, che si svolgerebbero in orario notturno, non dovrebbe comportare il rischio di amplificazione delle conseguenze di incidenti aerei, non essendo l'aeroporto abilitato al volo notturno.

Si ritiene comunque che le convenzioni di concessione degli immobili dovranno riportare una specifica limitazione relativa allo svolgimento di attività o alla realizzazione di eventi che risultino potenzialmente in contrasto con le norme del Piano di Rischio aeroportuale.

La tempistica di definizione delle condizioni agevolate di concessione degli immobili e della durata della stessa.

Diversi soggetti hanno posto la questione di quando sarebbe stato possibile prevedere con una certa esattezza l'importo del canone agevolato di concessione degli immobili e la conseguente durata della concessione, in relazione agli interventi di recupero realizzati.

Gli Uffici hanno risposto che tale proiezione potrà essere operata non appena si disporrà, da un lato, degli elementi progettuali necessari ad valutazione concreta dell'investimento previsto e, dall'altro, degli elementi di stima necessari alla determinazione del possibile canone di concessione (che andrà commisurato al valore dell'immobile e dovrà tenere conto degli abbattimenti applicabili, in base all'interesse sociale delle attività insediate ed al principio di sussidiarietà, cui l'operazione nel suo complesso si ispira).

La regolamentazione dell'utilizzo degli immobili nella fase di recupero.

Da diversi soggetti è stata avanzata la richiesta di prevedere possibilità di utilizzo degli immobili anche in fase precedente alla conclusione dei lavori.

In particolare tale eventualità è stata auspicata nei casi in cui i lavori previsti non ostacolino la fruizione degli spazi per le destinazioni proposte (come nel caso dei lavori di manutenzione ordinaria della copertura dell'hangar n. 13, che non impedirebbe il ricovero dei mezzi dell'associazione), oppure nei casi in cui potessero essere previsti degli stralci funzionali di realizzazione delle opere su parti dell'edificio, garantendo un utilizzo in condizioni di sicurezza di altri spazi assegnati.

Si ritiene che tale possibilità possa essere oggetto di specifica regolamentazione caso per caso nell'ambito delle singole convenzioni per il recupero dei fabbricati.

A conclusione della fase 2) si rinvia alla Giunta la presente relazione, al fine di acquisire le determinazioni utili alla predisposizione della delibera di assegnazione degli immobili indicati.

il dirigente
arch. Carlo Erranti