



COMUNE DI BELLUNO

## DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 15 del 27/04/2018

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 - ASSOCIAZIONE "CENTRO DI SOLIDARIETA' CHARLES PEGUY".

L'anno **2018**, addì **ventisette**, del mese di **aprile**, alle ore **16:00**, nella Residenza Comunale, convocata nei modi di Legge, si è riunito il Consiglio Comunale.

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: **Filippin Maria, Salti Luca**.

Alla votazione della presente deliberazione, risultano presenti:

MASSARO JACOPO	Presente	MELIS VALENTINA	Presente
ADDAMIANO RAFFAELE	Presente	MONGILLO GIORGIO	Presente
BELLO PAOLO	Presente	NICOLINI GIANGIACOMO	Presente
BIANCHI MATTEO	Presente	OLIVOTTO ROBERTA	Presente
BORTOLUZZI IDA	Presente	PINGITORE FRANCESCO	Presente
BRISTOT FABIO	Presente	RASERA BERNA FRANCESCO	Presente
CIBIEN WALTER	Presente	REOLON ALBANO	Assente
CIOCIANO BOTTARETTO MARCO	Assente	ROCCON FRANCO	Presente
DA PIAN LUCIANO	Presente	SALA NADIA	Presente
DAL FARRA ERIKA	Assente	SALTI LUCA	Presente
DE BIASI FRANCESCA	Presente	SERRAGIOTTO GIANNI	Assente
DE COL ERMANO	Presente	SIMIELE ALBERTO	Presente
DE MOLINER FABIO	Presente	STELLA ANDREA	Presente
DE PELLEGRIN MASSIMO	Presente	TALAMINI STEFANO	Presente
FILIPPIN MARIA	Presente		
GAMBA PAOLO	Presente		
LECIS PIERENRICO	Assente		
LONGO BRUNO	Presente		
MASUT FRANCESCO	Presente		

Totale presenti: **28** Totale assenti: **5**.

Partecipa il Vice Segretario Generale dott.ssa **POL BARBARA**.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Premesso che:

- con atto di transazione in data 05/04/2012 il Comune di Belluno ha acquisito dall'Agenzia del Demanio, per il diritto di proprietà superficaria (disponendo già della proprietà dell'area), il complesso immobiliare denominato “Ex Caserma Piave”, in Via Tiziano Vecellio, attualmente censito al Catasto Fabbricati al Fg. 48, mapp 351;
- il compendio, acquisito al patrimonio disponibile del Comune, consta di un vasto appezzamento di terreno urbano (pari a circa 32.000 mq), sul quale sono presenti una serie di edifici con caratteristiche tipologiche e funzionali differenziate, con una volumetria di mc 39.706;
- l'area rientra integralmente tra le z.t.o. F, destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, normate dall'art. 7 delle NN.TT.a. del P.R.G. Vigente;
- con deliberazione del Consiglio Comunale 26/02/2009 n. 8, ai sensi dell'art. 7, par. 6 NN.TT.a. del P.R.G. Vigente è stata modificata l'originaria destinazione F.M dell'area della ex Caserma Piave prevedendo due azzonati: FII (servizi tecnologici) nella porzione sud dell'area (ritenuta all'epoca idonea per l'insediamento di un Polo Ecologico Comunale); F.PS (pubblici servizi) per il resto dell'area; una fascia lungo Via Tiziano Vecellio risulta inoltre classificata quale z.t.o. F.VV (verde vincolato ambito Variante Venegia – art. 7,18 NN.TT.a. P.R.G. vigente) e zona di rispetto stradale;
- con deliberazione 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 12/05/2009 n. 22;
- l'art. 7 delle NN.TT.a del P.R.G. vigente prevede che nelle Z.T.O. F sia ammesso l'intervento di soggetti, anche privati, subordinato alla stipula di una convenzione e che sulla ammissibilità ed opportunità dell'intervento sotto il profilo del concreto perseguimento dell'interesse pubblico e della garanzia della funzione pubblica, nonché sui conseguenti contenuti della convenzione si esprima il Consiglio Comunale attraverso apposita deliberazione;
- pur essendo a conoscenza dell'interesse da parte di numerosi soggetti di poter disporre degli immobili presenti presso l'area per attività rivolte alla produzione di beni e servizi a destinazione pubblica o collettiva, inquadrabili nel cosiddetto "Terzo Settore", l'Amministrazione comunale non dispone attualmente di risorse finanziarie in grado di poter avviare un processo di recupero e di riqualificazione dell'area e dei fabbricati ai fini di un loro utilizzo;
- nell'ambito delle proprie politiche culturali e sociali basate su solidarietà, pluralismo, sussidiarietà e sul connubio tra ambiente e cultura come mezzo per il miglioramento della qualità della vita, l'Amministrazione Comunale ha inteso pertanto promuovere l'avvio di un progetto per l'utilizzo dell'area, mirato all'insediamento di attività/iniziative 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;
- con deliberazioni del Consiglio Comunale 30/09/2014 n. 45, 17/12/2014 n. 66, 03/03/2015 n. 4, 27/05/2015 n. 29 e 25/06/2015 n. 33, sono stati approvati gli schemi di convenzione con i singoli assegnatari, ai sensi dell'art. 7 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore;
- si è successivamente provveduto alla stipula degli atti relativi ai seguenti immobili: 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”); 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.); l'hangar n. 14 (assegnato con atto n. 28/2015 di rep. Del 10/02/2015 a BIM Gestione Servizi Pubblici s.p.a.); la porzione chiusa della tettoia n. 1 (assegnata con atto n. 82/2015 di rep. Del 24/04/2015 all'associazione “Gruppo Radioamatori Valbelluna”); la porzione residua dell'edificio n. 5, assegnata con atto n. 111/2015 di rep. Del 25/06/2015 all'associazione “Val Belluna Emergenza”; l'hangar n. 13 (assegnato con atto di rep. n. 112/2015 del 30/06/2015 all'associazione “Radioclub Belluno N.O.R.E.”); l'hangar n. 11 e corpi minori annessi (assegnati con atto n. 119 di rep. del 12/05/2016 all'associazione Slowmachine);
- con deliberazione della Giunta comunale 22/10/2015 n. 170, è stato approvato lo studio “Aggiornamento sullo stato di attuazione del progetto settembre 2015” ed è stato approvato il 2° bando per la presentazione di manifestazioni di interesse per gli immobili ancora non assegnati; il 2° bando è stato pubblicato in data 29/10/2015 ed entro il termine del 31/12/2015 sono pervenute n. 4 manifestazioni di interesse; con decisione di Giunta comunale del 14/03/2016 si è stabilito di procedere con l'istruttoria di n. 3 delle richieste pervenute, provvedendo a riaprire nuovamente i termini per la presentazione di manifestazioni di interesse relative agli immobili ancora disponibili: il 3° bando è stato pubblicato in data 21/03/2016 ed entro i termine del 21/05/2016 sono pervenute n. 6 manifestazioni di interesse;
- a seguito di valutazione positiva delle istanze, con deliberazione del Consiglio Comunale 04/07/2016 n. 40, sono stati approvati gli schemi di convenzione con ulteriori 7 assegnatari;
- con decisione della Giunta comunale 21/07/2016 l'Amministrazione ha inoltre deciso di aderire alla richiesta dell'A.S.D. Scherma Dolomiti, pervenuta in data 22/06/2016 e relativa alla porzione residua dell'edificio n. 15; con deliberazione del Consiglio Comunale 30/11/2016 n. 59, è stato approvato il relativo schema di convenzione;
- si è successivamente provveduto alla stipula degli atti relativi ai seguenti immobili: l'edificio n. 6 (assegnato con atto rep. n. 223 del 21/09/2016 all'associazione A.S.D. SMERS AUTODIFESA); porzione dell'edificio n. 15 (assegnata con atto rep. n. 2278 del 22/09/2016 all'associazione Gruppo 90 Polpet); la porzione residua della tettoia n. 1 e n. 2 locali al P.T. dell'edificio n. 4 (assegnati con atto rep. n. 234 del 27/09/2016 alla Cooperativa Scout S.Giorgio); la tettoia n. 9 (assegnata con atto di repertorio n. 264 del 02/11/2016 a casa dei Beni Comuni, TIB Teatro e

Radioclub Belluno N.O.R.E.); n. 3 locali lato est al P.T. dell'edificio n. 4 (assegnati con atto di rep. n.268 del 08/11/2016 al Gruppo Scout AGESCI – Belluno 3); la porzione residua dell'edificio n. 15(assegnata all'A.S.D. Scherma Dolomiti con atto di rep. n. 316 del 14/12/2016); la porzione residua del fabbricato n. 5 (assegnato a TIB Teatro con atto di repertorio n. 331 del 16/12/2016);

- a seguito della decisione di Giunta del 10/10/2016 è stato pubblicato in data 21/10/2016 il 4° bando; è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 01/03/2017 e stipulata in data 24/03/2017 la convenzione con l'ASSOCIAZIONE DI PROMOZIONE SOCIALE I.P.B.C. INSIEME PER IL BENE COMUNE, relativa al recupero dell'edificio n. 16;

**Considerato che:**

- con nota assunta al prot. Com. n. 45728 del 07/12/2017, l'ASSOCIAZIONE “CENTRO DI SOLIDARIETA' CHARLES PEGUY”, per lo svolgimento della propria attività di stoccaggio di prodotti alimentari e preparazione di pacchi per famiglie bisognose, ha presentato una richiesta di assegnazione della porzione del P.T. dell'edificio n. 4 che era stata assegnata con Delibera di C.C. n. 40 del 04/07/2016 all'Associazione Dafne (che nel frattempo ha rinunciato alla stipula della convenzione) e di una porzione della tettoia n. 2 per il ricovero del furgone necessario per l'attività;
- l'ASSOCIAZIONE “CENTRO DI SOLIDARIETA' CHARLES PEGUY” è una associazione che persegue finalità di solidarietà sociale nel campo del disagio ed in particolare, a seguito di convenzionamento con il Banco Alimentare del Friuli V.G., provvede con cadenza mensile allo stoccaggio di prodotti alimentari provenienti dall'AGEA e dalla Colletta alimentare e alla preparazione di pacchi che i volontari consegnano alle famiglie bisognose segnalate da assistenti Sociali e Caritas Diocesana; l'associazione non dispone di locale propri ed è ospitata per l'attività presso i locali dell'oratorio della parrocchia di Sargnano;
- con decisione di Giunta Comunale del 13/02/2018 l'Amministrazione ha stabilito di aderire alla istanza, assegnando all'Associazione quanto richiesto;

**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. n. 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 di Consiglio Comunale 28/11/2014 n. 60, con la quale si è proceduto alla rettifica del punto 3) del dispositivo della delibera di 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 delle porzioni di immobili (propedeutica al successivo atto di locazione della stessa) da parte della ASSOCIAZIONE “CENTRO DI SOLIDARIETA' CHARLES PEGUY” sulla base della proposta, che prevede il recupero di un locale a P.T. dell'edificio n. 4 (per lo svolgimento dell'attività di stoccaggio di prodotti alimentari e preparazione di pacchi per famiglie bisognose) e di una porzione della tettoia n. 2 (per il ricovero del furgone);

**Considerato inoltre che:**

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

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

- l'allegata convenzione prevede un'azione di valorizzazione del relativo immobile comunale attraverso la ristrutturazione ed il riutilizzo dello spazio assegnato con oneri a carico dell'assegnatario, 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 del soggetto che andrà ad insediarsi presso l'area della ex Caserma Piave;

**Preso atto che:**

- al fine della stipula del contratto di locazione delle porzioni di immobili assegnate, che sarà sottoscritto 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 25/03/2016, conservata agli atti del Servizio stesso, ha provveduto a determinare il valore di stima allo stato attuale delle porzioni di immobili oggetto di assegnazione, sulla base del valore di mercato degli immobili in relazione alla superficie commerciale degli stessi (tenendo conto dell'età, qualità e stato di conservazione dello stesso), ricavati 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 dal soggetto sopra citato;
- i contenuti del conseguente schema di convenzione predisposto dagli Uffici, allegato alla presente deliberazione;

**Vista** la deliberazione di Consiglio Comunale 21/12/2017 n. 67, ad oggetto: "Approvazione del bilancio di previsione per il triennio 2018/2020 e relativi allegati";

**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 delle porzioni di immobili (propedeutica al successivo atto di locazione della stessa) da parte della ASSOCIAZIONE "CENTRO DI SOLIDARIETA' CHARLES PEGUY" sulla base della proposta, che prevede il recupero di un locale a P.T. dell'edificio n. 4 (per lo svolgimento dell'attività di stoccaggio di prodotti alimentari e preparazione di pacchi per famiglie bisognose) e di una porzione della tettoia n. 2 (per il ricovero del furgone);
- stabilire che le suddette porzioni di immobili interessate da interventi di 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 degli immobili allo stato attuale desunto dalla relazione di stima del Servizio Patrimonio e Demanio datata 25/03/2016 e conservata agli atti) e comunque per un termine non superiore a 9 anni;
- 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 25/03/2016 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 25/03/2016 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 25/03/2016 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 25/03/2016 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 Coordinatore dell'Ambito Tecnico l'assunzione dei provvedimenti conseguenti;
- di stabilire che qualora la stipula della convenzione con l'assegnatario non avvenga entro il termine di 6 mesi dalla approvazione del relativo schema, si prenderà atto della tacita rinuncia alla realizzazione dell'intervento di recupero degli immobili assegnati, che torneranno disponibili per una nuova assegnazione;

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

**Dato atto** che il provvedimento è stato oggetto di discussione delle Commissioni consiliari 1<sup>^</sup> e 2<sup>^</sup> nella seduta del 24/04/2018, le quali hanno espresso parere favorevole a maggioranza, come da verbale agli atti del Servizio Segreteria Generale;

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

- 1) il parere espresso dal Coordinatore dell'Ambito Tecnico, in ordine alla regolarità tecnica;
- 2) il parere espresso dal Coordinatore dell'Ambito Risorse, 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 elettronico di cui è dotata la sala consiliare, che ottiene il seguente risultato:

Presenti: n. 28

previo scomputo degli astenuti: n. 1 (Pingitore Francesco)

votanti: n. 23

con voti

favorevoli: n. 18

contrari: n. 5 (Addamiano Raffaele, Da Pian Luciano, Filippin Maria, Roccon Franco, Stella Andrea)

non votanti: n. 4 (Rasera Berna Francesco, Gamba Paolo, Longo Bruno, Olivotto Roberta),

## **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 delle porzioni di immobili (propedeutica al

successivo atto di locazione della stessa) da parte della ASSOCIAZIONE “CENTRO DI SOLIDARIETA’ CHARLES PEGUY” sulla base della proposta, che prevede il recupero di un locale a P.T. dell’edificio n. 4 (per lo svolgimento dell’attività di stoccaggio di prodotti alimentari e preparazione di pacchi per famiglie bisognose) e di una porzione della tettoia n. 2 (per il ricovero del furgone);

2) **di stabilire** che le suddette porzioni di immobili interessate da interventi di 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 25/03/2016 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 25/03/2016 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 25/03/2016 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 25/03/2016 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. 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 25/03/2016 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 Coordinatore dell'Ambito Tecnico l'assunzione dei provvedimenti conseguenti;
- 6) **di stabilire** che qualora la stipula della convenzione con l'assegnatario non avvenga entro il termine di 6 mesi dalla approvazione del relativo schema, si prenderà atto della tacita rinuncia alla realizzazione dell'intervento di recupero degli immobili assegnati, che torneranno disponibili per una nuova assegnazione.

Allegati:

- pareri di regolarità tecnica e contabile;
- schema di convenzione.

\*\*\*

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

presenti: n. 28

previo scomputo degli astenuti: n. 4 (Addamiano Raffaele, Pingitore Francesco, Roccon Franco, Stella Andrea)

votanti: n. 20

con voti

favorevoli: n. 18

contrari: n. 2 (Da Pian Luciano, Filippin Maria)

non votanti: n. 4 (Rasera Berna Francesco, Longo Bruno, Gamba Paolo, Olivotto Roberta).

Dandosi atto che l'indicazione del numero dei votanti come risultante dal verbale è frutto di erronea lettura della scheda a video.

Letto, confermato e sottoscritto con firma digitale da:

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
dott.ssa POL BARBARA

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
COMUNALE  
avv. RASERA BERNA FRANCESCO



COMUNE DI BELLUNO

## PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

### IL DIRIGENTE

Vista la proposta n. 1365/2018 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 - ASSOCIAZIONE "CENTRO DI SOLIDARIETA' CHARLES PEGUY".”, 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 12/04/2018

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



COMUNE DI BELLUNO

## **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

### **IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO FINANZIARIO**

Vista la proposta n. 1365/2018 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 - ASSOCIAZIONE "CENTRO DI SOLIDARIETA' CHARLES PEGUY".”, ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, esprime il seguente parere in ordine alla regolarità contabile:

**FAVOREVOLE**

Belluno, li 13/04/2018

**Sottoscritto Coordinatore d'Ambito Risorse Supplente  
TEDESCO ALFONSINA  
con firma digitale**



COMUNE DI BELLUNO

## CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

**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.TTA. DEL P.R.G. VIGENTE - ASSOCIAZIONE "CENTRO DI SOLIDARIETA' CHARLES PEGUY".

D'ordine del Segretario Generale, si attesta che viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Telematico della deliberazione del Consiglio comunale n. 15 del 27/04/2018 per 15 giorni consecutivi.

Belluno lì, 09/05/2018

**Sottoscritto dal**  
**delegato dal Segretario Generale**  
**GANDIN MARIALORES**  
**con firma digitale**