



COMUNE DI BELLUNO

DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 39 del 27/09/2018

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 - "SEZIONE ASSOCIAZIONE ITALIANA ARBITRI BELLUNO".

L'anno **2018**, addì **ventisette**, del mese di **settembre**, alle ore **14:30**, 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: **Lecis Pierenrico, Longo Bruno**.

Alla votazione della presente deliberazione, risultano presenti:

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

Totale presenti: **30** Totale assenti: **3**.

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con atto di transazione in data 05/04/2012, il Comune di Belluno ha acquisito dall'Agenzia del Demanio, per il diritto di proprietà superficaria (disponendo già della proprietà dell'area), il complesso immobiliare denominato "Ex Caserma Piave", in Via Tiziano Vecellio, attualmente censito al Catasto Fabbricati al Fg. 48, mapp 351;
- il compendio, acquisito al patrimonio disponibile del Comune, consta di un vasto appezzamento di terreno urbano (pari a circa 32.000 mq), sul quale sono presenti una serie di edifici con caratteristiche tipologiche e funzionali differenziate, con una volumetria di mc 39.706;
- l'area rientra integralmente tra le z.t.o. F, destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, normate dall'art. 7 delle NN.TT.a. del P.R.G. Vigente;
- con deliberazione del Consiglio Comunale 26/02/2009 n. 8, ai sensi dell'art. 7, par. 6 NN.TT.a. del P.R.G. Vigente è stata modificata l'originaria destinazione F.M dell'area della ex Caserma Piave prevedendo due azzonati: FII (servizi tecnologici) nella porzione sud dell'area (ritenuta all'epoca idonea per l'insediamento di un Polo Ecologico Comunale); F.PS (pubblici servizi) per il resto dell'area; una fascia lungo Via Tiziano Vecellio risulta inoltre classificata quale z.t.o. F.VV (verde vincolato ambito Variante Veneggia – art. 7,18 NN.TT.a. P.R.G. vigente)e zona di rispetto stradale;
- con deliberazione del Consiglio Comunale 30/09/2014 n. 42, ad oggetto: "Modifica destinazione specifica Zona Territoriale Omogenea "F"- art. 7 comma 6 delle Norme Tecniche Attuazione del PRG. - ex Caserma Piave" è stata modificata la specifica destinazione della suddetta zona;
- l'area rientra altresì integralmente nella zona di tutela "B" del Piano di Rischio Aeroportuale, di cui alla variante al P.R.G. approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione 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, nonchè 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;
 - a seguito di decisione della Giunta Comunale del 13/02/2018, è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale 27/04/2018 n. 15, la convenzione con l'ASSOCIAZIONE “CENTRO DI SOLIDARIETA' CHARLES PEGUY” relativa al recupero della porzione del P.T. dell'edificio n. 4 che era stata assegnata con deliberazione del Consiglio comunale 04/07/2016 n. 40 all'Associazione Dafne (che nel frattempo aveva rinunciato alla stipula della convenzione) e di una porzione della tettoia n. 2;

Considerato che:

- con istanza in data 06/04/2018, assunta al prot. Com.le n. 13879, la “SEZIONE ASSOCIAZIONE ITALIANA ARBITRI DI BELLUNO” ha richiesto l'assegnazione di una porzione del piano primo dell'edificio n. 4 (4 locali lato nord del Piano Primo e relativa porzione di corridoio), per la realizzazione della propria sede, con sala riunioni, ufficio ed archivio, con possibilità di utilizzo esclusivo di parte del servizio igienico presente al Piano Primo (due w.c. e relativi lavandini in prossimità della finestra);
- la “SEZIONE ASSOCIAZIONE ITALIANA ARBITRI DI BELLUNO” appartiene dal 1935 all'ente nazionale, conta 80 associati divisi nelle varie categorie arbitrali e comprende tutte le fasce di età (dai 15 agli 80 anni); essa svolge principalmente l'attività di arbitraggio, ma organizza e partecipa anche a numerosi tornei di beneficenza, programma riunioni tra gli associati e raduni con i tesserati, con test atletici ed approfondimenti disciplinari ed organizza corsi di formazione gratuiti per arbitri;
- con decisione di Giunta Comunale del 26/04/2018 l'Amministrazione ha stabilito di aderire alla richiesta, 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. 267/2000) ed ai sensi dell'art. 7 delle NN.TT.a. del P.R.G. Vigente;
- la deliberazione della Giunta Comunale 19/09/2014 n. 159, con la quale, in base agli esiti dei tavoli di confronto, si è proceduto ad individuare gli ulteriori soggetti assegnatari di immobili e/o porzioni di immobili nell'ambito del compendio;
- la deliberazione del Consiglio Comunale 30/09/2014 n. 45, ad oggetto: *“Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico attraverso il recupero e riutilizzo dell'area dismessa denominata "ex caserma Piave" - Approvazione degli schemi di convenzione con i primi soggetti assegnatari degli immobili, per il recupero degli stessi, ai sensi dell'art.7 delle NN.TT.a. del PRG vigente”*;
- la deliberazione del Consiglio Comunale 28/11/2014 n. 60, con la quale si è proceduto alla rettifica del punto 3) del dispositivo della delibera del Consiglio comunale 30/09/2014 n. 45, nelle parti in cui vengono indicate le percentuali 60, 40 e 20, sostituendo a queste i valori *“60% e 40%”*, fermo restando tutto il resto;

Visto l'allegato schema di convenzione predisposto dagli Uffici per disciplinare la fase di realizzazione dei lavori di recupero delle porzioni di immobili (propedeutica al successivo atto di locazione delle stesse) da parte della *“SEZIONE ASSOCIAZIONE ITALIANA ARBITRI DI BELLUNO”* sulla base della proposta, che prevede il recupero di una porzione del piano primo dell'edificio n. 4 (4 locali lato nord del Piano Primo e relativa porzione di corridoio), per la realizzazione della propria sede, con sala riunioni, ufficio ed archivio, con possibilità di utilizzo esclusivo di parte del servizio igienico presente al Piano Primo (due w.c. e relativi lavandini in prossimità della finestra);

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 immobile 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;
- l'Area Patrimonio e Demanio, come risulta da specifica relazione di stima datata 14/05/2018, conservata agli atti del Servizio stesso, ha provveduto a determinare il valore di stima allo stato attuale delle porzioni di immobile oggetto di assegnazione, sulla base del valore di mercato dell'immobile 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 del Consiglio Comunale 21/12/2017 n. 67, ad oggetto: *"Approvazione del bilancio di previsione per il triennio 2018/2020 e relativi allegati"* e successive variazioni;

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 immobile (propedeutica al successivo atto di locazione della stessa) da parte della "SEZIONE ASSOCIAZIONE ITALIANA ARBITRI DI BELLUNO" sulla base della proposta, che prevede il recupero di una porzione del piano primo dell'edificio n. 4 (4 locali lato nord del Piano Primo e relativa porzione di corridoio), per la realizzazione della propria sede, con sala riunioni, ufficio ed archivio, con possibilità di utilizzo esclusivo di parte del servizio igienico presente al Piano Primo (due w.c. e relativi lavandini in prossimità della finestra);
- stabilire che le suddette porzioni di immobile 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;
- 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 dell'Area Patrimonio e Demanio datata 14/05/2018 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 dell'Area Patrimonio e Demanio datata 14/05/2018 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: (importo lavori realizzati e rendicontati - importo lavori già recuperato) x 100/ (valore iniziale dell'immobile + 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 dell'Area Patrimonio e Demanio datata 14/05/2018 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);
- 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 dell'Area Patrimonio e Demanio datata 14/05/2018 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;
- demandare al Coordinatore dell'Ambito Tecnico l'assunzione dei provvedimenti conseguenti;
- 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 della Commissione consiliare 1 nella seduta del 20/09/2018, la quale ha espresso parere favorevole all'unanimità, 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;

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. 30

votanti: n. 20

previo scomputo degli astenuti: n. 9 (Bello Paolo, Da Pian Luciano, Dal Farra Erika, Longo Bruno, Olivotto Roberta, Pingitore Francesco, Roccon Franco, Serragiotto Gianni, Stella Andrea)

contrario : n. 1 (Addamiano)

con voti

favorevoli: n. 19
non votante 1 (Rasera Berna Francesco)

D E L I B E R A

- 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 immobile (propedeutica al successivo atto di locazione della stessa) da parte della "SEZIONE ASSOCIAZIONE ITALIANA ARBITRI DI BELLUNO" sulla base della proposta, che prevede il recupero di una porzione del piano primo dell'edificio n. 4 (4 locali lato nord del Piano Primo e relativa porzione di corridoio), per la realizzazione della propria sede, con sala riunioni, ufficio ed archivio, con possibilità di utilizzo esclusivo di parte del servizio igienico presente al Piano Primo (due w.c. e relativi lavandini in prossimità della finestra);
- 2) **di stabilire** che le suddette porzioni di immobile 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 dell'Area Patrimonio e Demanio datata 14/05/2018 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 dell'Area Patrimonio e Demanio datata 14/05/2018 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 dell'Area Patrimonio e Demanio datata 14/05/2018 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 dell'Area Patrimonio e Demanio datata 14/05/2018 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 dell'Area Patrimonio e Demanio datata 14/05/2018 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;

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

Presenti: n. 30

previo scomputo degli astenuti: n. 9 (Addamiano, Bello, Da Pian, Dal Farra, Longo, Olivotto, Roccon, Serragiotto, Stella)

con voti

favorevoli: n. 20

non votante 1 (Rasera Berna Francesco)

Gli interventi sono analiticamente riportati nel processo verbale.

Allegati:

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

Letto, confermato e sottoscritto con firma digitale da:

IL SEGRETARIO GENERALE
dott.ssa TEDESCO ALFONSINA

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
COMUNALE
avv. RASERA BERNA FRANCESCO

REP. N.

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI BELLUNO

PROVINCIA DI BELLUNO

SCRITTURA PRIVATA DA REGISTRARE IN CASO D'USO

OGGETTO: CONVENZIONE, AI SENSI DELL'ART. 7 DELLE NN.TT.A. DEL P.R.G. VIGENTE, TRA IL COMUNE DI BELLUNO E LA "SEZIONE ASSOCIAZIONE ITALIANA ARBITRI DI BELLUNO" PER IL RECUPERO DI PORZIONE DEL PIANO PRIMO DEL FABBRICATO N. 4 SITO PRESSO IL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX CASERMA PIAVE" IN VIA TIZIANO VECELLIO.

L'anno duemiladiciotto(2018) addì ... (...) del mese di ... (...) presso la Residenza Municipale del Comune di Belluno, Piazza Duomo, 1

TRA

1) **IL COMUNE DI BELLUNO** con sede in Piazza Duomo, n. 1, Codice Fiscale 00132550252, rappresentato dall'arch. Carlo Erranti che interviene nel presente atto in qualità di Coordinatore dell'Ambito Tecnico, autorizzato ai sensi dell'art. 46 dello Statuto comunale e dell'art. 27 del vigente regolamento comunale per la disciplina dei contratti, nonché del decreto sindacale n. 2 del 01/03/2018 "Assegnazione incarico di Coordinatore d'Ambito all'arch. Carlo Erranti"; ;

per il Comune di Belluno

E

2) **LA "SEZIONE ASSOCIAZIONE ITALIANA ARBITRI DI BELLUNO"** con sede in Belluno, Via San Lorenzo n. 74, C.F. 93051380256 rappresentata dal Sig., nato a ... il giorno, C.F., che interviene nel presente atto in qualità di Presidente pro tempore., in virtù dei poteri conferiti dal Regolamento dell'Associazione;

per l'Associazione

PREMESSO CHE:

- con atto di transazione in data 05/04/2012, repertorio notaio Palumbo in Sedico n. 31551 del 05/04/2012 registrato a Belluno il 10/04/2012 al n. 1316 serie 1T, trascritto a Belluno il 11/04/2012 ai nn 4225 e 3437 di formalità, il Comune di Belluno ha acquisito dall'Agenzia del Demanio, per il diritto di proprietà 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, cat B1, cl 1, cons. mc 39706, rendita € 36.911,49.=;
- il compendio, acquisito al patrimonio disponibile del Comune, consta di un vasto appezzamento di terreno urbano (pari a circa 32.000 mq), sul quale sono presenti una serie di edifici con caratteristiche tipologiche e funzionali differenziate, con una consistenza di mc 39.706;
- l'area rientra integralmente tra le z.t.o. F, destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, normate dall'art. 7 delle NN.TT.a. del P.R.G. Vigente;
- con deliberazione del Consiglio Comunale 26/02/2009 n. 8, ai sensi dell'art. 7, par. 6 NN.TT.a. del P.R.G. Vigente è

stata modificata l'originaria destinazione F.M dell'area della ex Caserma Piave prevedendo due azzonati: F.II (servizi tecnologici) nella porzione sud dell'area (ritenuta all'epoca idonea per l'insediamento di un Polo Ecologico Comunale); F.PS (pubblici servizi) per il resto dell'area; una fascia lungo Via Tiziano Vecellio risulta inoltre classificata quale z.t.o. F.VV (verde vincolato ambito Variante Venegia - art. 7,18 NN.TT.a. P.R.G. vigente) e zona di rispetto stradale;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 30/09/2014 ad oggetto "Modifica destinazione specifica Zona Territoriale Omogenea "F"- art. 7 comma 6 delle Norme Tecniche Attuazione del PRG. - ex Caserma Piave" è stata modificata la specifica destinazione della suddetta zona;

- l'area rientra integralmente nella zona di tutela "B" del Piano di Rischio Aeroportuale, di cui alla variante al P.R.G. approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 22 del 12/05/2009;

- l'art. 7 delle NN.TT.a del P.R.G. vigente prevede che nelle Z.T.O. F sia ammesso l'intervento di soggetti, anche privati, subordinato alla stipula di una convenzione e che sulla ammissibilità ed opportunità dell'intervento sotto il profilo del concreto perseguimento dell'interesse pubblico e della garanzia della funzione pubblica, nonché sui conseguenti contenuti della convenzione si esprima il Consiglio Comunale attraverso apposita deliberazione;

- l'Amministrazione comunale non è in grado di assumere l'impegno finanziario per il recupero e la riqualificazione dell'area e dei fabbricati ai fini della loro utilizzazione;

- nell'ambito delle proprie politiche culturali e sociali basate su solidarietà, pluralismo, sussidiarietà e sul connubio tra ambiente e cultura come mezzo per il miglioramento della qualità della vita, l'Amministrazione Comunale intende promuovere l'avvio di un progetto per l'utilizzo dell'area, mirato all'insediamento di attività/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 i seguenti obiettivi di:

- recupero degli edifici e degli spazi dell'area dell'ex Caserma Piave;

- valorizzazione del mondo del volontariato e dell'associazionismo;

- valorizzazione dei soggetti territoriali che propongano progetti innovativi e sostenibili;

- sviluppo di professionalità di settore ed opportunità di impiego;

- avvio di progettualità diffuse e continuative;

- creazione di uno stretto legame tra Amministrazione e

Comunità, che sia espressione di una progettualità complessiva di coinvolgimento dei cittadini nella vita della Città;

- con deliberazione di Giunta comunale n. 43 del 21/03/2014 sono stati approvati lo studio denominato "Ex Caserma Piave - Analisi dello stato di fatto e prospettive di valorizzazione predisposto dal Servizio Opere Pubbliche /Espropri del Settore Lavori Pubblici, Patrimonio ed Attività Socio-culturali e conservato agli atti del medesimo Servizio nonché lo schema di bando per la presentazione di manifestazioni d'interesse alla realizzazione di progetti nell'ambito dell'area della ex Caserma Piave;

- in data 01/04/2014 è stato pubblicato l'avviso per la presentazione, da parte di tutti i soggetti potenzialmente interessati, di proposte relative al recupero e all'utilizzo degli edifici presenti nell'area denominata "Ex Caserma Piave", per la realizzazione di progetti, possibilmente ad alto contenuto di innovazione, e di iniziative ed attività a specifico contenuto culturale, aggregativo, sociale, sportivo, formativo ed imprenditoriale;

- entro il termine previsto dal bando del 31/05/2014 sono pervenute n. 16 manifestazioni di interesse;

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 145 del 28/08/2014 l'Amministrazione ha approvato uno schema tipo di convenzione, in attuazione del principio di sussidiarietà (ai sensi dell'art.118 della Costituzione e dell'art. 3, comma 5 del D.Lgs. 267/2000) ed ai sensi dell'art. 7 delle NN.TT.a. del P.R.G. Vigente;

- con deliberazione di Consiglio comunale n. 45 del 30.09.2014, come successivamente rettificata con delibera di Consiglio comunale n.60 del 28/11/2014, sono state definite le percentuali di riduzione da applicare al canone di locazione previsto al termine del periodo di recupero dell'investimento effettuato dai soggetti assegnatari;

- con deliberazioni del Consiglio Comunale n.45 del 30/09/2014, n. 66 del 17/12/2014, n. 4 del 03/03/2015, n. 29 del 27/05/2015 e n. 33 del 25/06/2015 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.

per il Comune di Belluno

per l'Associazione

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 di Giunta comunale n. 170 del 22/10/2015 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 di Consiglio Comunale n. 40 del 04/07/2016 sono stati approvati gli schemi di convenzione con ulteriori 7 assegnatari;

- con Decisione di Giunta comunale del 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 di Consiglio Comunale n. 59 del 30/11/2016 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;

- a seguito di istanza assunta al prot. Com. n.45728 del 07/12/2017, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 27/04/2018 è stata assegnata all'ASSOCIAZIONE "CENTRO DI SOLIDARIETA' CHARLES PEGUY", la porzione del P.T. dell'edificio n. 4 che era stata precedentemente assegnata con Delibera di C.C. n. 40 del 04/07/2016 all'Associazione Dafne, (che nel frattempo ha rinunciato alla stipula della convenzione) ed una porzione della tettoia n. 2 per il ricovero del furgone;

- con istanza in data 06/04/2018, assunta al prot. Com. n. 13879, la "SEZIONE ASSOCIAZIONE ITALIANA ARBITRI DI BELLUNO" ha richiesto l'assegnazione di una porzione del piano primo dell'edificio n. 4 (4 locali lato nord del Piano Primo e relativa porzione di corridoio), per la realizzazione della propria sede, con sala riunioni, ufficio ed archivio, con possibilità di utilizzo esclusivo di parte del servizio igienico presente al Piano Primo (due w.c. e relativi lavandini in prossimità della finestra);

- con decisione di Giunta Comunale del 26/04/2018 l'Amministrazione ha stabilito di aderire alla richiesta, assegnando all'Associazione quanto richiesto;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. ... del ... è stato approvato il presente schema di convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Premesse

Le parti danno atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 - Oggetto

Il COMUNE, come sopra rappresentato, quale proprietario del compendio immobiliare di cui in premessa, autorizza ai fini patrimoniali la "SEZIONE ASSOCIAZIONE ITALIANA ARBITRI DI BELLUNO" allo svolgimento di lavori di recupero (manutenzione ordinaria/straordinaria) su n. 4 locali al piano primo con relativa porzione di corridoio assegnati, nonché sulla porzione concessa in utilizzo esclusivo del blocco servizi igienici presente al Piano Primo (costituita da due w.c. e relativi lavandini in prossimità della finestra) e sulle parti comuni (ingresso, scale, restante porzione di corridoio Piano Primo e restante porzione del blocco servizi igienici al Piano Primo, in condivisione con gli attuali ed eventuali altri futuri assegnatari del P.T. e Piano primo del medesimo immobile) del fabbricato n. 4, sito nell'ambito del compendio immobiliare denominato "Ex Caserma Piave" in Via Tiziano Vecellio, attualmente censito al Catasto Fabbricati al Fg 48, mapp 351 sub.14, per gli scopi ed alle condizioni indicati nel presente atto.

per il Comune di Belluno

per l'Associazione

La presente convenzione in particolare regola i rapporti che si instaurano tra il Comune di Belluno e l'Associazione per il recupero, in attuazione del principio di sussidiarietà orizzontale ed ai sensi dell'art. 7 delle Nn.Tt.a del P.R.G. vigente, delle porzioni di fabbricato meglio individuato nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A".

Art. 3 - Obblighi a carico dell'Associazione

L'Associazione, preso atto della destinazione urbanistica dell'area e dei vincoli che ne derivano, si obbliga, con oneri finanziari a proprio carico, a far redigere da un Professionista abilitato ed appositamente incaricato il progetto dei lavori di eventuale manutenzione straordinaria ed adeguamento dei locali di cui al precedente art. 2.

L'Associazione provvederà a propria cura e spese alla realizzazione degli interventi di recupero edilizio, secondo quanto previsto nel programma presentato in data 19/06/2018 comportante una spesa presunta di € 22.260,00 (ventiduemiladuecentosessanta/00).

Con riferimento all'ambito B, del quale l'edificio n. 4 fa parte, il progetto non dovrà prevedere modifiche alle aree libere esterne ai fabbricati, compresi gli interventi sui sottoservizi (fatta eccezione per le eventuali opere strettamente necessarie per garantire la funzionalità ed il migliore utilizzo della porzione di immobile assegnata).

Tali interventi dovranno infatti essere oggetto di un progetto unico riferito ad ognuno degli ambiti identificati nello studio denominato "*Ex Caserma Piave - Analisi dello stato di fatto e prospettive di valorizzazione*" (predisposto dal Servizio Opere Pubbliche/Espropri del Settore Lavori Pubblici, Patrimonio ed Attività Socio-culturali), da concordarsi tra i diversi soggetti assegnatari degli immobili compresi nell'ambito.

Il progetto di tali interventi dovrà essere presentato al Comune preliminarmente all'inizio dei lavori sulle aree libere (compresi gli interventi sui sottoservizi), per essere oggetto di specifica valutazione ed autorizzazione, con individuazione del soggetto/dei soggetti responsabili della realizzazione delle opere.

La presente convenzione, approvata ai sensi dell'art.7 delle NN.TT.a. del P.R.G. vigente, legittima i soggetti convenzionati anche all'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi da parte del Comune necessari per la realizzazione delle opere sulle aree libere (compresi gli interventi sui sottoservizi).

La spesa complessiva per la realizzazione delle opere sulle aree libere (compresi gli interventi sui sottoservizi) potrà essere rendicontata dal soggetto/dai soggetti responsabili della realizzazione delle opere (in base agli accordi liberamente definiti tra gli stessi per la realizzazione delle opere e la suddivisione dei relativi costi) e concorrerà di conseguenza alla determinazione degli oneri sostenuti dal

soggetto/dai soggetti, ai fini della stipula del successivo atto di locazione dei relativi immobili/dei locali.

Per la realizzazione delle opere sulle aree libere ricadenti nell'ambito delle singole aree di cantiere, i soggetti assegnatari degli immobili dovranno prendere accordi con il soggetto/i soggetti autorizzati alla realizzazione delle stesse.

I lavori dovranno essere eseguiti nel rispetto di tutte le normative vigenti in materia e previo ottenimento con oneri a carico della Associazione stessa dei provvedimenti autorizzativi da parte del Comune e degli Enti competenti.

Durante l'attuazione delle opere e fino al loro completamento tutti gli oneri di gestione e manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente la realizzazione delle opere sono a totale ed esclusivo carico della Associazione.

L'Associazione si impegna a comunicare al Comune l'avvenuta ultimazione dei lavori.

La procedura per l'eventuale aggiornamento delle planimetrie catastali conseguente agli interventi realizzati sarà a cura e spese del Comune.

L'Associazione si impegna, qualora necessario, a provvedere alla richiesta del certificato di agibilità dei locali, ai sensi dell'art. 25, comma 1 D.P.R. 380/01, o alla dichiarazione del direttore dei lavori (o, qualora non nominato, di un Professionista abilitato) con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, ai sensi della normativa edilizia vigente.

L'Associazione si assume l'impegno ad iniziare i lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria entro 12 (dodici) mesi dalla stipula della presente convenzione, salvo comprovati e documentati impedimenti di natura tecnica, amministrativa o finanziaria per i quali il Comune potrà concedere eventuali proroghe.

I lavori dovranno essere completati entro 1 anno dal loro inizio.

Le spese sostenute per i lavori dovranno essere rendicontate al Comune, ai fini della stipula del successivo contratto di locazione dei locali, entro 60 giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

Il corrispettivo di eventuali prestazioni di lavoro volontario non retribuito ed il valore equivalente di eventuali materiali donati o di attrezzature fornite a titolo gratuito saranno stabiliti secondo criteri parametrici, da desumere, in fase di rendicontazione, sulla base dei prezzi indicati nel Prezzario per i Lavori Pubblici della Regione Veneto.

Art. 4 - Durata

La validità della presente convenzione decorre dalla data della stipula della medesima e termina alla data di stipula del contratto di locazione del bene assegnato.

Art. 5 - Utilizzo degli immobili/aree

Il Comune di Belluno concede alla Associazione, per la durata

per il Comune di Belluno

per l'Associazione

della presente convenzione, la possibilità di accedere agli immobili esclusivamente per la realizzazione dei lavori di cui al programma presentato in data 19/06/2018, relativamente ai soli immobili oggetto di assegnazione.

La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto della convenzione.

A tal fine in data odierna vengono consegnate le chiavi di accesso al compendio immobiliare e alla porzione di fabbricato n. 4 individuato all'art. 2.

L'Associazione potrà accedere alle porzioni di fabbricati oggetto di recupero dall'accesso individuato nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "B" e potrà utilizzare e recintare le aree individuate nella medesima planimetria ai fini dell'allestimento del cantiere.

E' fatto divieto di porre alcun ostacolo al transito sulle restanti aree libere.

Art. 6 - Custodia

Gli immobili vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, noto all'Associazione.

L'Associazione è costituita custode dei beni avuti in disponibilità al fine della realizzazione dei lavori di recupero. In tale veste si obbliga a conservarli, custodirli e mantenerli con la diligenza del buon padre di famiglia per tutta la durata della presente convenzione.

Art. 7 - Proprietà del manufatto

A prescindere dagli interventi realizzati, gli immobili rimangono compresi nel patrimonio del Comune.

Art. 8 - Obblighi del Comune

Il Comune si impegna, successivamente alla presentazione del rendiconto di cui al penultimo comma dell'art. 3, a stipulare con l'Associazione uno specifico contratto di locazione di durata commisurata al recupero dell'investimento effettuato e rendicontato dall'associazione 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 dell'Area Patrimonio e Demanio datata 14/05/2018, conservata agli atti, e comunque per un termine non superiore a 9 anni.

In base alla stima del presunto investimento contenuta nella proposta di intervento inoltrata dall'associazione, pari ad € 22.260,00 ed ai canoni di mercato annuo desumibili dalla stima dell'Area Patrimonio e Demanio del 14/05/2018 (relativa alla porzione dell'edificio n. 4 assegnata all'associazione, corrispondente ai quattro locali lato nord del Piano Primo e relativa porzione di corridoio), la durata del contratto di locazione commisurato al recupero dell'investimento, sarà di anni 6 , salvo adeguamento a seguito di rendicontazione.

Alla scadenza del contratto di locazione commisurato al recupero dell'investimento, ovvero alla scadenza del termine di 9 anni, l'associazione 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 degli immobili dopo la ristrutturazione (risultante dalla somma del valore di stima attuale, desumibile dalla stima dell'Area Patrimonio e Demanio del 14/05/2018 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, desumibile dalla stima dell'Area Patrimonio e Demanio del 14/05/2018 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, desumibile dalla stima dell'Area Patrimonio e Demanio del 14/05/2018 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

per il Comune di Belluno

per l'Associazione

anni (con aggiornamento in base all'indice ISTAT FOI).
Ai sensi di quanto disposto dalla delibera C.C. N 45 del 30.09.2014, in caso di concreta ed accertata prestazione da parte dell'Associazione di attività utile al funzionamento e alla manutenzione di servizi di rete e degli spazi collettivi, la riduzione del canone di locazione sarà applicata nella misura del 80% rispetto al valore del canone di mercato come definito dai precedenti paragrafi.

L'Amministrazione comunale si riserva la possibilità di autorizzare, prima della ultimazione integrale dei lavori, l'utilizzo degli immobili assegnati o di porzioni 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 dell'Area Patrimonio e Demanio del 14/05/2018, 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.

Art. 9 - Garanzie cauzionali

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

L'Associazione si obbliga a produrre prima dell'inizio dei lavori copia della polizza di assicurazione di € 86.490,00 (pari al valore della porzione di Piano Primo assegnata, desumibile dalla stima dell'Area Patrimonio e Demanio del 14/05/2018) per danni ad impianti ed opere preesistenti. La stessa verrà svincolata ad ultimazione dei lavori.

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

Art. 10 Verifiche

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

Art. 11- Inadempienze

In caso di inosservanza da parte dell'Associazione contraente degli obblighi assunti con la presente convenzione, il Comune ha facoltà di risolvere anticipatamente la presente convenzione, previa comunicazione scritta all'Associazione medesima preceduta da formale messa in mora, senza che nulla sia dovuto a titolo di indennizzo per le opere realizzate.

Art. 12 - Cessione della convenzione

E' fatto espresso divieto alla Associazione di cedere o trasferire a qualsiasi titolo la presente convenzione, fatta salva specifica autorizzazione da parte del Comune. La

violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto della convenzione.

Art. 13 Modifiche

Ogni modifica alle condizioni della presente convenzione dovrà avvenire in forma scritta.

Art. 14. Risoluzione anticipata della convenzione

La presente convenzione può essere risolta anticipatamente oltre che per consensuale accordo tra le parti, anche in caso di scioglimento della Associazione.

In tal caso l'Amministrazione comunale rientrerà nella piena disponibilità del bene e nulla sarà dovuto all'Associazione a titolo di indennizzo o recupero per le opere realizzate.

Art. 15 Spese

Tutte le Spese inerenti la stipulazione del presente atto, compresa l'imposta di bollo, sono a carico della Associazione. La presente convenzione viene registrata solo in caso d'uso. In tal caso le spese di registrazione sono a totale carico del richiedente.

Ai soli effetti fiscali, il Comune dichiara che il valore del presente contratto è pari a € 22.260,00 (Euro tremilacinquecento/00).

Art. 16 Rinvio

Per quanto non previsto e pattuito con la presente convenzione le parti si richiamano le disposizioni, in quanto applicabili, del codice civile e delle altre leggi vigenti in materia.

Art. 17 Foro competente

Per ogni controversia derivante dal presente accordo sarà esclusivamente competente il Foro di Belluno.

Art. 18 Domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio come segue: Il Comune di Belluno presso la sede Comunale in piazza Duomo, 1 - 32100 Belluno e l'Associazione presso la sede legale in via San Lorenzo n. 74 - 32100 - Belluno.

Art. 19 Trattamento dei dati personali

Il Comune di Belluno, ai sensi dell'art. 13 e seguenti del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196, informa la parte contraente che tratterà i dati contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

per l'Associazione

per il Comune di Belluno

Sottoscritto dal dirigente
Coordinatore Ambito Tecnico
arch. Carlo Erranti

per il Comune di Belluno

per l'Associazione

con firma digitale



COMUNE DI BELLUNO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

IL DIRIGENTE

Vista la proposta n. 3109/2018 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 - "SEZIONE ASSOCIAZIONE ITALIANA ARBITRI BELLUNO".”, 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 01/09/2018

Sottoscritto dal Dirigente
ERRANTI CARLO
con firma digitale



COMUNE DI BELLUNO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

IL COORDINATORE D'AMBITO RISORSE

Vista la proposta n. 3109/2018 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 - "SEZIONE ASSOCIAZIONE ITALIANA ARBITRI BELLUNO".", 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 04/09/2018

**Sottoscritto dal Coordinatore
GALLO SERGIO
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.TT.A. DEL P.R.G. VIGENTE - "SEZIONE ASSOCIAZIONE ITALIANA ARBITRI BELLUNO".

D'ordine del Segretario Generale, si attesta che viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Telematico della deliberazione del Consiglio comunale n. 39 del 27/09/2018 per 15 giorni consecutivi.

Belluno lì, 04/10/2018

Sottoscritto dal
delegato dal Segretario Generale
GANDIN MARIALORES
con firma digitale