



COMUNE DI BELLUNO

## DETERMINAZIONE n. 878 del 25/10/2019

**OGGETTO:** LOCAZIONE CON VALORIZZAZIONE PATRIMONIALE DI FABBRICATO (EDIFICIO N. 16) SITO PRESSO IL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX CASERMA PIAVE" IN VIA TIZIANO VECELLIO A BELLUNO. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO.

### IL DIRIGENTE AMBITO TECNICO AREA PATRIMONIO E DEMANIO

**Premesso che:**

- con atto di transazione repertorio del Notaio M. Palumbo n. 31551 del 05.04.2012 registrato a Belluno il 10.04.2012 al n. 1316 serie 1T, trascritto a Belluno il 14.04.2012 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, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 48 con la particella 351, cat. B1 cl. 1 cons. m<sup>3</sup> 39.706 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 m<sup>2</sup>), sul quale sono presenti una serie di edifici con caratteristiche tipologiche e funzionali differenziate, con una volumetria di m<sup>3</sup> 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 n. 8 del 26.02.2009, ai sensi dell'art. 7, par. 6 delle 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) e 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 n. 42 del 30.09.2014 ad oggetto "modifica destinazione specifica Z.T.O. F – art.- 7 comma 6 delle NN.TT.A del P.R.G. - 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 di 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 di Giunta comunale n. 43 del 21.03.2014 è stato approvato 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 stabilito di assegnare all'Associazione “*Casa dei Beni Comuni*”, per la realizzazione del progetto presentato, l'edificio n. 8 e l'hangar n. 12 ed ha approvato uno schema tipo di convenzione, in attuazione del principio di sussidiarietà (ai sensi dell'articolo 118 della Costituzione e dell'art. 3, comma 5 del D.Lgs. n. 267/2000) e dell'articolo 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 Deliberazione 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'intervento effettuato dai soggetti assegnatari;
- con Deliberazioni di Consiglio comunale n. 45/2014, n. 66 del 17.12.2014, n. 4 del 3.03.2015, 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 P.R.G.;
- si è successivamente provveduto alla stipula degli atti relativi ai seguenti immobili: edificio n. 8 e hangar n. 12, una porzione dell'edificio n. 5 e hangar n. 10, hangar n. 14, la porzione chiusa della tettoia n. 1, la porzione residua dell'edificio n. 5, l'hangar n. 13, l'hangar n. 11 e corpi minori annessi;
- 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 d'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 d'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 d'interesse relative agli immobili ancora disponibili;
- il 3° bando è stato pubblicato in data 21.03.2016 ed entro il termine del 21.05.2016 sono pervenute n. 6 manifestazioni d'interesse ;
- a seguito di valutazione positiva delle istanze, con Deliberazione di Consiglio comunale n. 40 del 4.07.2016 sono stati approvati gli schemi di convenzione con ulteriori 7 assegnatari;
- si è successivamente provveduto alla stipula degli atti relativi ai seguenti immobili: edificio n. 6, porzione dell'edificio n. 15, la porzione residua della tettoia n. 1 e n. 2, i locali al PT dell'edificio 4, la tettoia n. 9, n. 3 locali lato est al PT dell'edificio n. 4, la porzione est dell'edificio n. 15, la porzione residua dell'edificio n. 5;
- a seguito della decisione di Giunta comunale del 10.10.2016 per la riapertura dei termini del bando per l'assegnazione degli immobili residui, entro il termine di scadenza del 4° bando, pubblicato in data 21.10.2016, è pervenuta, al protocollo 41417 del 27.10.2016, un'unica richiesta, da parte dell'Associazione di Promozione Sociale I.P.B.C. Insieme per il Bene Comune, relativa all'assegnazione dell'edificio n. 16, per la realizzazione della sede dell'associazione e lo svolgimento di una serie di attività di promozione sociale per le comunità immigrate, dedicate in particolare alle donne ed ai giovani (corsi di lingua italiana per immigrati e di lingua araba, anche per italiani; programmi di alfabetizzazione delle donne immigrate; progetti con Avis ed Ulss per diffondere la cultura sanitaria e la conoscenza del sistema sanitario italiano tra immigrati e profughi e promuovere la donazione di sangue; attività sportive, ricreative e formative per i giovani);
- l'Associazione di Promozione Sociale I.P.B.C. Insieme per il Bene Comune opera per la salvaguardia e promozione dell'identità culturale delle comunità di immigrati, in particolare di lingua araba, per il mutuo sostegno e la coesione al loro interno e per la piena inclusione delle stesse nella vita della società locale, anche attraverso l'organizzazione di iniziative d'incontro e riflessione comune (in collaborazione con le istituzioni e con altri soggetti attivi in campo sociale) sulle tematiche della pace civile, della xenofobia, dell'estremismo e odio religioso, del senso della cittadinanza in una società sempre più plurale, dell'educazione alla legalità, della mediazione linguistica e socio-culturale;
- con denuncia di variazione (Docfa) approvata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Belluno – Territorio in data 17.11.2016 protocollo n. BL0075267 la particella 351 sub 1 è stata soppressa e suddivisa in subalterni tra cui il subalterno 20 corrispondente all'edificio n. 16;
- con decisione di Giunta comunale del 16.12.2016, l'Amministrazione ha stabilito di aderire alla richiesta, assegnando all'Associazione, per la realizzazione del progetto presentato , l'edificio n. 16;
- con nota del 14.01.2017, l'Associazione di Promozione Sociale I.P.B.C. Insieme per il Bene Comune ha inoltrato il programma aggiornato delle attività da svolgere nell'immobile (che prevede ora anche cene solidali e progetti teatrali in collaborazione con altri soggetti assegnatari di spazi nel compendio) e dei lavori di recupero e manutenzione dell'edificio assegnato, che prevede la realizzazione di 5 aule per i corsi, una sala convegni, laboratori per le donne ed i ragazzi, una sala giochi per bambini, un museo orientale, una mensa per cene solidali, una cucina e 6 servizi igienici;
- con Deliberazione di Consiglio comunale n. 3 del 1.03.2017 è stato approvato lo schema di convenzione ai sensi dell'articolo 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.;
- con scrittura privata repertorio n. 66 del 24.03.2017 è stata stipulata la convenzione, ai sensi dell'articolo 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. attraverso la quale il

Comune di Belluno ha autorizzato l'Associazione di Promozione Sociale I.P.B.C. Insieme per il Bene Comune allo svolgimento dei lavori di recupero (manutenzione straordinaria) del fabbricato n. 16 sito nell'ambito del compendio immobiliare denominato "ex Caserma Piave" in via Tiziano Vecellio numero 82 e catastalmente identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 48 con la particella 351 subalterno 20 per gli scopi ed alle condizioni ivi indicate;

- con denuncia di variazione (Docfa) approvata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Belluno – Territorio in data 12.07.2019 protocollo n. BL0036343 è stata aggiornata la planimetria catastale del subalterno 20 a seguito dei lavori eseguiti;
- con nota assunta al protocollo comunale al n. 22695 del 6.06.2019, conservate agli atti dell'Area Patrimonio e Demanio, successivamente integrata via mail in data 21.06.2019, l'Associazione di Promozione Sociale I.P.B.C. Insieme per il Bene Comune ha presentato la rendicontazione delle spese sostenute per la realizzazione del progetto dei lavori di recupero dell'edificio n. 16 (articolo 2 della convenzione rep. n. 66/2017);
- la suddetta rendicontazione delle spese sostenute per complessivi € 123.004,94.= è stata successivamente approvata dal Dirigente Coordinatore d'Ambito Tecnico, con nota in data 17.07.2019 ed è conservata agli atti dell'Area Patrimonio e Demanio;

#### **Considerato che:**

- l'immobile in questione rientra nel patrimonio disponibile del Comune di Belluno;

#### **Visti:**

- il D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;
- il D.Lgs. 23.06.2011 n. 118 "Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, Enti locali e dei loro organismi";
- la delibera di Consiglio comunale n. 52 del 20.12.2018, ad oggetto "Approvazione aggiornamento documento unico di programmazione relativo al triennio 2019/2021";
- la delibera di Consiglio comunale n. 57 del 20.12.2018, dichiarata immediatamente eseguibile, ad oggetto "Approvazione del bilancio di previsione per il triennio 2019/2021 e relativi allegati";
- la delibera di Consiglio comunale n. 8 del 12.04.2019 ad oggetto "Variazione al bilancio di previsione 2019/2021 e documenti programmatici correlati – Approvazione";
- la Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 06/06/2019, ad oggetto "Variazione al bilancio di previsione 2019/2021 e documenti programmati correlati. Approvazione";
- la Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 26.07.2019, recante ad oggetto "Approvazione della variazione al DUP 2019-2021 e dello stato di attuazione dei programmi al 30.06.2019";
- la Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 26.07.2019, ad oggetto "Bilancio di previsione 2019/2021 – Variazione di assestamento generale comprendente il controllo della salvaguardia degli equilibri di bilancio – Approvazione";
- la Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 27.09.2019, ad oggetto " Variazione al bilancio di previsione 2019/2021 e documenti programmatici correlati. Approvazione";
- l'allegato schema di contratto
- il vigente Regolamento di contabilità;
- il vigente Statuto comunale;

#### **Ritenuto di:**

- provvedere alla stipula con l'Associazione di Promozione Sociale I.P.B.C. C.F. 93053430257 con sede in via dei Martiri, 12 – 32014 Ponte nelle Alpi - Belluno - di un contratto di locazione con valorizzazione patrimoniale del fabbricato "Edificio n. 16", sito nell'ambito del compendio immobiliare denominato "Ex Caserma Piave" in via Tiziano Vecellio s.n.c., per lo svolgimento delle specifiche attività associative alle principali condizioni di seguito indicate; l'unità

immobiliare, concessa in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è attualmente censita al Catasto Fabbricati al Foglio 48, particella 351, subalterno 20 Categoria B/1 Cl. 1 Cons. 5503 m<sup>3</sup> Sup. Catastale 819 m<sup>2</sup> Rendita € 5.115,70.= ed è meglio identificata nella planimetria che si allega sotto la lettera “A”, quale parte integrante e sostanziale del presente atto:

- durata: anni 8 (otto), mesi 1 (uno) e giorni 7 (sette) con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto;

- è escluso il rinnovo tacito, alla scadenza del contratto di locazione commisurato al recupero dell'investimento, l'Associazione potrà richiedere la stipula di un nuovo contratto di locazione alle condizioni di durata e di canone stabilite nella citata convenzione rep. n. 66/2017, articolo 8;

- canone di concessione annuo di € 15.177,00.= (Euro quindicimilacentosettantasette/00) esente IVA ai sensi dell'articolo 10 del D.P.R. n. 633/1972;

- scomputo totale del canone: il canone complessivo di € 122.975,86.= (Euro centoventiduemilanovecentosettantacinque/86), sarà scomputato integralmente all'Associazione in quanto interamente coperto dalla spesa sostenuta di € 123.004,94.= (Euro centoventitremilazeroquattro/94) che la stessa Associazione ha assunto a proprio carico per la realizzazione di lavori di manutenzione straordinaria ed adeguamento dei locali relativi all'edificio n. 16, ai sensi dell'articolo 2 della convenzione rep. n. 66/2017;

- interventi di manutenzione, gestione e obblighi: manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali e delle aree pertinenziali, le spese di gestione (riscaldamento, energia elettrica, acqua, asporto rifiuti, telefono), di pulizia e le altre imposte dovute per legge (es. TASI) sono a carico della Locataria;

- esonero del Comune di Belluno da ogni responsabilità per eventuali danni diretti o indiretti da atto doloso o colposo della Locataria;

- spese di gestione

- divieto di sub-locazione anche parziale dei locali e divieto di cessione o trasferimento del contratto di locazione: eventuali deroghe dovranno essere autorizzate per iscritto;

- spese contrattuali: 50% a carico del Comune di Belluno e 50% a carico dell'Associazione;

- approvare l'allegato schema contrattuale (allegato “B”), parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, che potrà subire in sede di stipula le modifiche di carattere tecnico che si dovessero rendere necessarie;

**Dato atto che** la presente determinazione è relativa a lavori realizzati da terzi (nella fattispecie in esame da parte dell'Associazione di Promozione Sociale I.P.B.C. Insieme per il Bene Comune), in nome proprio ma per conto del Comune su un'immobile di proprietà comunale, con scomputo totale del canone di locazione dello stesso immobile per l'intera durata del contratto;

**Richiamato** il principio di competenza finanziaria in forza del quale l'accertamento e l'impegno sono imputati nell'esercizio finanziario in cui l'obbligazione è esigibile;

**Dato atto che** la presente determinazione comporta una spesa complessiva, a titolo di riaddebito delle spese sostenute dall'Associazione di Promozione Sociale I.P.B.C. Insieme per il Bene Comune per conto del Comune, pari ad Euro 123.004,94.=, da imputare come indicato nella scheda contabile in allegato, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

**Dato atto che** la presente determinazione comporta altresì un'entrata complessiva, a titolo di anticipazione di canoni di locazione, pari ad Euro 122.975,86.=, da imputare come indicato nella scheda contabile in allegato, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

**Dato atto che** il crono-programma di spesa, sulla base delle norme e dei principi contabili di cui al D.Lgs. 23.06.2011, n. 118, è il seguente:

Capitolo n. 20907075/0 “Interventi Ex Caserma Piave”

Anno di contabilizzazione	Euro	Controllo di cassa
2019	123.004,94=	SI'

**Dato atto che** il crono-programma di entrata, sulla base delle norme e dei principi contabili di cui al D.Lgs. 23.06.2011, n. 118, è il seguente:

Capitolo n. 31030265/0 “ Proventi per fitti e concessioni di fabbricati”:

Anno di esigibilità	Euro	Controllo di cassa
2019	122.975,86.= esente IVA (art. 10 D.P.R. 633/72)	

che i conseguenti impegno/accertamento sono registrati dal Servizio Ragioneria e riportati nell'allegato visto di copertura finanziaria;

**Dato atto che:**

- oltre a quanto indicato nel dispositivo della presente determinazione non vi sono altri riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio del Comune, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, come modificato dal D.L. 10.10.2012, n. 174;
- il provvedimento è coerente con le previsioni e i contenuti programmatici del Documento Unico di Programmazione 2019-2021 di cui alla deliberazione del Consiglio comunale n. 52 del 20.12.2018 e successivi aggiornamenti;
- il programma dei conseguenti pagamenti è compatibile con i relativi stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica;

**Richiamati:**

- il combinato disposto degli artt. 107, comma 3, lettera d), 109, 183 e 191 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;
- l'articolo 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;
- l'art. 40 del vigente Statuto comunale;
- la deliberazione della Giunta comunale n. 34 del 28.02.2018, ad oggetto “*Approvazione nuova organizzazione uffici del Comune*”;
- il decreto del Sindaco n. 2 del giorno 1.03.2018 ad oggetto: “*Assegnazione incarico di coordinatore d’Ambito all’architetto Carlo Erranti*”;

**DETERMINA**

1) **di provvedere** alla stipula con l’Associazione di Promozione Sociale I.P.B.C. C.F. 93053430257 con sede in via dei Martiri, 12 – 32014 Ponte nelle Alpi - Belluno - di un contratto di locazione con valorizzazione patrimoniale del fabbricato “*Edificio n. 16*”, sito nell'ambito del compendio immobiliare denominato “*Ex Caserma Piave*” in via Tiziano Vecellio s.n.c., per lo svolgimento delle specifiche attività associative alle principali condizioni di seguito indicate; l'unità immobiliare, concessa in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è attualmente censita al Catasto Fabbricati al Foglio 48, particella 351, subalterno 20 Categoria B/1 Cl. 1 Cons. 5503 m<sup>3</sup> Sup. Catastale 819 m<sup>2</sup> Rendita € 5.115,70.= ed è meglio identificata nella planimetria che si allega sotto

la lettera "A", quale parte integrante e sostanziale del presente atto:

- durata: anni 8 (otto), mesi 1 (uno) e giorni 7 (sette) con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto;
  - è escluso il rinnovo tacito, alla scadenza del contratto di locazione commisurato al recupero dell'investimento, l'Associazione potrà richiedere la stipula di un nuovo contratto di locazione alle condizioni di durata e di canone stabilite nella citata convenzione rep. n. 66/2017, articolo 8;
  - canone di concessione annuo di € 15.177,00.= (Euro quindicimilacentosettantasette/00) esente IVA ai sensi dell'articolo 10 del D.P.R. n. 633/1972;
  - scomputo totale del canone: il canone complessivo di € 122.975,86.= (Euro centoventiduemilanovecentosettantacinque/86), sarà scomputato integralmente all'Associazione in quanto interamente coperto dalla spesa sostenuta di € 123.004,94.= (Euro centoventitremilazeroquattro/94) che la stessa Associazione ha assunto a proprio carico per la realizzazione di lavori di manutenzione straordinaria ed adeguamento dei locali relativi all'edificio n. 16, ai sensi dell'articolo 2 della convenzione rep. n. 66/2017;
  - interventi di manutenzione, gestione e obblighi: manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali e delle aree pertinenziali, le spese di gestione (riscaldamento, energia elettrica, acqua, asporto rifiuti, telefono), di pulizia e le altre imposte dovute per legge (es. TASI) sono a carico della Locataria;
  - esonero del Comune di Belluno da ogni responsabilità per eventuali danni diretti o indiretti da atto doloso o colposo della Locataria;
  - divieto di sub-locazione anche parziale dei locali e divieto di cessione o trasferimento del contratto di locazione: eventuali deroghe dovranno essere autorizzate per iscritto;
  - spese contrattuali: 50% a carico del Comune di Belluno e 50% a carico dell'Associazione;
- 2) **approvare** l'allegato schema contrattuale (allegato "B"), parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, che potrà subire in sede di stipula le modifiche di carattere tecnico che si dovessero rendere necessarie;
- 3) **di assumere** l'impegno di spesa per € 123.004,94.= e l'accertamento di entrata per € 122.975,86.= con imputazione nei modi e nei termini evidenziati nella scheda contabile allegata, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 4) **di trasmettere** la presente determinazione al Dirigente Ambito Risorse per l'apposizione del visto di copertura finanziaria ai sensi dell'art. 179, comma 3 e dell'articolo 183 comma 7 del D.Lgs n. 18.08.2000, n. 267.

\*\*\*\*

**Sottoscritta dal Dirigente  
Coordinatore Ambito Tecnico  
CARLO ERRANTI  
con firma digitale**

**Allegati:**

- A) planimetria;
- B) schema contrattuale.

**La determinazione diviene esecutiva alla data di apposizione del visto di regolarità contabile.**

# ELENCO MOVIMENTI PROPOSTA

## PROP - 3816 / 2019

Esercizio 2019

Pagina 1 di 1

Movimenti Anno 2019

E-S	Capitolo/Art.	Tipo Movimento	Missione/Titolo	Livello 4	Importo	Descrizione
		Causale	Programma/Tipologia	Livello 5		
		Finanziamento				
E	31030265 / 0  PROVENTI PER FITTI E CONCESSIONI DI FABBRICATI	Accertamento 1385 / 2019	3 - Entrate extratributarie  0100 - Vendita di beni e servizi e proventi derivanti dalla gestione dei beni	3010302 - Fitti, noleggi e locazioni  3010302002 - Locazioni di altri beni immobili	122.975,86	Anticipazioni dei canoni riferiti all'intero periodo della locazione (esente IVA art. 10 DPR 633/1972)
Totale Accertamenti					122.975,86	
S	20907075 / 0  Interventi ex Caserma Piave	Prenotazione impegno 3691 / 2019	01 - Servizi istituzionali, generali e di gestione  05 - Gestione dei beni demaniali e patrimoniali	2020109 - Beni immobili  2020109004 - Fabbricati industriali e costruzioni leggere	123.004,94	Spesa a titolo di riaddebito delle spese sostenute dall'Associazione
Totale Impegni					123.004,94	



COMUNE DI BELLUNO

PROVINCIA DI BELLUNO

REP. N. \_\_\_\_\_

**SCHEMA DI SCRITTURA PRIVATA**

**OGGETTO:** LOCAZIONE CON VALORIZZAZIONE PATRIMONIALE DI FABBRICATO (EDIFICIO N. 16) SITO PRESSO IL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO “EX CASERMA PIAVE” IN VIA TIZIANO VECELLIO, 82 T BELLUNO.

tra

1) \_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, che  
interviene nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente Coordinatore Ambito Tecnico – Area Patrimonio e Demanio del **Comune di Belluno**, Ente Pubblico Locale, con sede in Piazza Duomo n. 1, - 32100 Belluno, **C.F. 00132550252**, ai sensi del vigente Statuto Comunale e in virtù del Decreto del Sindaco n. 2 del giorno 1 marzo 2018 ad oggetto “*Assegnazione incarico di coordinatore d’Ambito all’arch. Carlo Erranti*”.

e

2) \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ che  
interviene nel presente atto in qualità di Presidente - Legale Rappresentante pro tempore dell’**Associazione di Promozione Sociale I.P.B.C. Insieme per il Bene Comune C.F. 93053430257** con sede in via dei Martiri, 12 – 32014 Ponte nelle Alpi - Belluno, autorizzato con verbale di nomina del giorno --  
-----, di seguito denominata anche “Locataria”.

Premesso che

- con atto di transazione repertorio del Notaio M. Palumbo n. 31551 del 05.04.2012 registrato a Belluno il 10.04.2012 al n. 1316 serie 1T, trascritto a

Belluno il 14.04.2012 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, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 48 con la particella 351, cat. B1 cl. 1 cons. m<sup>3</sup> 39.706 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 m<sup>2</sup>), sul quale sono presenti una serie di edifici con caratteristiche tipologiche e funzionali differenziate, con una volumetria di m<sup>3</sup> 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 n. 8 del 26.02.2009, ai sensi dell'art. 7, par. 6 delle 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) e 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 n. 42 del 30.09.2014 ad oggetto “*modifica destinazione specifica Z.T.O. F – art.- 7 comma 6 delle NN.TT.A del P.R.G. - 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/iniziativa 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 di 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 di Giunta comunale n. 43 del 21.03.2014 è stato approvato 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 stabilito di assegnare all'Associazione “*Casa dei Beni Comuni*”, per la realizzazione del progetto presentato, l'edificio n. 8 e l'hangar n. 12 ed ha approvato uno schema tipo di convenzione, in attuazione del principio di sussidiarietà (ai sensi dell'articolo 118 della Costituzione e

dell'art. 3, comma 5 del D.Lgs. n. 267/2000) e dell'articolo 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 Deliberazione 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'intervento effettuato dai soggetti assegnatari;
- con Deliberazioni di Consiglio comunale n. 45/2014, n. 66 del 17.12.2014, n. 4 del 3.03.2015, 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 P.R.G.;
- si è successivamente provveduto alla stipula degli atti relativi ai seguenti immobili: edificio n. 8 e hangar n. 12, una porzione dell'edificio n. 5 e hangar n. 10, hangar n. 14, la porzione chiusa della tettoia n. 1, la porzione residua dell'edificio n. 5, l'hangar n. 13, l'hangar n. 11 e corpi minori annessi;
- 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 d'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 d'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 d'interesse relative agli immobili ancora disponibili;

- il 3° bando è stato pubblicato in data 21.03.2016 ed entro il termine del 21.05.2016 sono pervenute n. 6 manifestazioni d'interesse;
- a seguito di valutazione positiva delle istanze, con Deliberazione di Consiglio comunale n. 40 del 4.07.2016 sono stati approvati gli schemi di convenzione con ulteriori 7 assegnatari;
- si è successivamente provveduto alla stipula degli atti relativi ai seguenti immobili: edificio n. 6, porzione dell'edificio n. 15, la porzione residua della tettoia n. 1 e n. 2, i locali al PT dell'edificio 4, la tettoia n. 9, n. 3 locali lato est al PT dell'edificio n. 4, la porzione est dell'edificio n. 15, la porzione residua dell'edificio n. 5;
- a seguito della decisione di Giunta comunale del 10.10.2016 per la riapertura dei termini del bando per l'assegnazione degli immobili residui, entro il termine di scadenza del 4° bando, pubblicato in data 21.10.2016, è pervenuta, al protocollo 41417 del 27.10.2016, un'unica richiesta, da parte dell'Associazione di Promozione Sociale I.P.B.C. Insieme per il Bene Comune, relativa all'assegnazione dell'edificio n. 16, per la realizzazione della sede dell'associazione e lo svolgimento di una serie di attività di promozione sociale per le comunità immigrate, dedicate in particolare alle donne ed ai giovani (corsi di lingua italiana per immigrati e di lingua araba, anche per italiani; programmi di alfabetizzazione delle donne immigrate; progetti con Avis ed Ulss per diffondere la cultura sanitaria e la conoscenza del sistema sanitario italiano tra immigrati e profughi e promuovere la donazione di sangue; attività sportive, ricreative e formative per i giovani);
- l'Associazione di Promozione Sociale I.P.B.C. Insieme per il Bene Comune opera per la salvaguardia e promozione dell'identità culturale delle

comunità di immigrati, in particolare di lingua araba, per il mutuo sostegno e la coesione al loro interno e per la piena inclusione delle stesse nella vita della società locale, anche attraverso l'organizzazione di iniziative d'incontro e riflessione comune (in collaborazione con le istituzioni e con altri soggetti attivi in campo sociale) sulle tematiche della pace civile, della xenofobia, dell'estremismo e odio religioso, del senso della cittadinanza in una società sempre più plurale, dell'educazione alla legalità, della mediazione linguistica e socio-culturale;

- con denuncia di variazione (Docfa) approvata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Belluno – Territorio in data 17.11.2016 protocollo n. BL0075267 la particella 351 sub 1 è stata soppressa e suddivisa in subalterni tra cui il subalterno 20 corrispondente all'edificio n. 16;
- con decisione di Giunta comunale del 16.12.2016, l'Amministrazione ha stabilito di aderire alla richiesta, assegnando all'Associazione, per la realizzazione del progetto presentato, l'edificio n. 16;
- con nota del 14.01.2017, l'Associazione di Promozione Sociale I.P.B.C. Insieme per il Bene Comune ha inoltrato il programma aggiornato delle attività da svolgere nell'immobile (che prevede ora anche cene solidali e progetti teatrali in collaborazione con altri soggetti assegnatari di spazi nel compendio) e dei lavori di recupero e manutenzione dell'edificio assegnato, che prevede la realizzazione di 5 aule per i corsi, una sala convegni, laboratori per le donne ed i ragazzi, una sala giochi per bambini, un museo orientale, una mensa per cene solidali, una cucina e 6 servizi igienici;
- con Deliberazione di Consiglio comunale n. 3 del 1.03.2017 è stato approvato lo schema di convenzione ai sensi dell'articolo 7 delle Norme

Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.;

- con scrittura privata repertorio n. 66 del 24.03.2017 è stata stipulata la convenzione, ai sensi dell'articolo 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. attraverso la quale il Comune di Belluno ha autorizzato l'Associazione di Promozione Sociale I.P.B.C. Insieme per il Bene Comune allo svolgimento dei lavori di recupero (manutenzione straordinaria) del fabbricato n. 16 sito nell'ambito del compendio immobiliare denominato “*ex Caserma Piave*” in via Tiziano Vecellio numero 82 e catastalmente identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 48 con la particella 351 subalterno 20 per gli scopi ed alle condizioni ivi indicate;
- con denuncia di variazione (Docfa) approvata dall’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Belluno – Territorio in data 12.07.2019 protocollo n. BL0036343 è stata aggiornata la planimetria catastale del subalterno 20 a seguito dei lavori eseguiti;
- con nota assunta al protocollo comunale al n. 22695 del 6.06.2019, conservate agli atti dell’Area Patrimonio e Demanio, successivamente integrata via mail in data 21.06.2019, l’Associazione di Promozione Sociale I.P.B.C. Insieme per il Bene Comune ha presentato la rendicontazione delle spese sostenute per la realizzazione del progetto dei lavori di recupero dell’edificio n. 16 (articolo 2 della convenzione rep. n. 66/2017);
- la suddetta rendicontazione delle spese sostenute per complessivi € 123.004,94.= è stata successivamente approvata dal Dirigente Coordinatore d’Ambito Tecnico con nota in data 17.07.2019 ed è conservata agli atti dell’Area Patrimonio e Demanio;
- l'immobile in oggetto rientra nel patrimonio disponibile del Comune di



Belluno;

- con Determinazione del Dirigente Coordinatore Ambito Tecnico – Area Patrimonio e Demanio n. ----- del ----- è stato approvato il relativo schema contrattuale di locazione con valorizzazione patrimoniale.

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

#### **Art. 1 – Premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### **Art. 2 – Oggetto**

Il Comune di Belluno proprietario, come sopra rappresentato, concede all'Associazione di Promozione Sociale "*I.P.B.C. Insieme per il Bene Comune*", come sopra rappresentata, che accetta in locazione con valorizzazione il fabbricato edificio n. 16, sito nell'ambito del compendio immobiliare denominato "*Ex Caserma Piave*" in via Tiziano Vecellio 82/T., attualmente censito al Catasto Fabbricati al Foglio 48, particella 351, subalterno 20, per gli scopi ed alle condizioni indicati nel presente atto:

#### DESCRIZIONE CATASTALE

Comune di Belluno

Catasto Fabbricati Foglio 48 particella 351 subalterno 20 Categoria B/1 Cl. 1  
Cons. 5503 m<sup>3</sup> Sup. Catastale 819 m<sup>2</sup> Rendita € 5.115,70.=;

l'unità immobiliare, concessa in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, appartiene al patrimonio disponibile del Comune di Belluno ed è meglio identificata nella planimetria che si allega sotto la lettera "A", quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### **Art. 3 – Durata**

Ai sensi dell'articolo 8, commi 1 e 2, della citata convenzione repertorio delle scritture private n. 660/2017, la durata del contratto di locazione con valorizzazione dell'edificio n. 16, è di anni 8 (otto) mesi 1 (uno) e giorni 7 (sette) con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente atto.

La durata del contratto di locazione è commisurata al recupero dell'investimento effettuato e rendicontato dall'Associazione, pari ad € 123.004,94.=, rispetto al valore del canone annuo di mercato pari a € 15.177,00.= determinato in base al valore di stima dell'immobile e desunto dalla relazione di stima del Servizio Patrimonio e Demanio datata 11.01.2017 e conservata agli atti.

Alla scadenza del termine sopra indicato la Locataria si impegna a lasciare liberi i locali da persone e cose, fatta salva la possibilità di richiedere la stipula di un nuovo contratto di locazione, alle condizioni di durata e di canone stabiliti all'art. 8, comma 3, caso b), della citata convenzione rep. n. 66/2017.

È espressamente vietato il rinnovo tacito.

La Locataria potrà recedere anticipatamente dal contratto dandone comunicazione al Comune stesso, con un preavviso di 180 (centottanta) giorni, con lettera raccomandata o a mezzo di posta elettronica certificata.

#### **Art. 4 – Canone**

L'importo del canone annuo di locazione determinato in base al valore di stima dell'immobile e desunto dalla relazione di stima del Servizio Patrimonio e Demanio datata 11.01.2017 e conservata agli atti, è pari ad € 15.177,00.= (Euro quindicimilacentosettantasette/00), esente I.V.A. ai sensi dell'articolo 10 del D.P.R. n. 633/1972, e quindi per l'intera durata del contratto di anni 8,

mesi 1 e giorni 7, ammonta ad € 122.975,86.= (Euro centoventiduemilanovecentosettantacinque/86), esente I.V.A. ai sensi dell'articolo 10 del D.P.R. n. 633/1972.

Il suddetto canone complessivo di € 122.975,86.= sarà scomputato all'Associazione di Promozione Sociale "*I.P.B.C. Insieme per il Bene Comune*" in quanto coperto dalla spesa, pari ad € 123.004,94.=, sostenuta dall'Associazione stessa per la realizzazione dei lavori di recupero dei locali relativi all'edificio 16, ai sensi dell'articolo 2 della convenzione Rep. n. 66/2017.

La somma di € 29,08.=, relativa a lavori eseguiti e rendicontati, che non è possibile recuperare nell'ambito del presente contratto di locazione, sarà tenuta in considerazione nel caso di stipula di un nuovo contratto di locazione, ai sensi dell'art. 8, comma 3, caso b), della convenzione rep. n. 66/2017.

#### **Art. 5 – Spese di gestione**

La manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali e delle aree pertinenziali, le spese di gestione (riscaldamento, energia elettrica, acqua, asporto rifiuti, telefono), di pulizia e le altre imposte dovute per legge (es. TASI) sono a carico della Locataria.

#### **Art. 6 – Utilizzo, Custodia e Responsabilità**

L'immobile viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alla parte contraente.

L'Associazione di Promozione Sociale "*I.P.B.C. Insieme per il Bene Comune*" preso atto della destinazione urbanistica (Zona Omogenea F. PS-AS - *Pubblici servizi e attrezzature sociali* – artt. 7, 7.8 e 7.9 delle NN.TT.A del P.R.G.), nonché delle finalità per le quali viene concessa la locazione, si

obbliga ad utilizzare l'unità immobiliare concessa in locazione per lo svolgimento di una serie di attività di promozione sociale come indicato nelle premesse;

La Locataria s'impegna a custodire l'immobile locato, a mantenerlo con la diligenza del buon padre di famiglia e a restituirlo alla scadenza del contratto integro, salvo il normale deterioramento per l'uso.

La Locataria è responsabile dei danni arrecati a persone o cose in conseguenza dell'attività svolta nell'esercizio della locazione e pertanto si impegna a tenere sempre e costantemente sollevato il Comune di Belluno per danni, molestie, oneri e spese che potessero conseguire dall'esercizio della propria attività.

A tal fine la Locataria dichiara di aver stipulato adeguata polizza assicurativa a copertura della Responsabilità civile, propria e delle persone per le quali deve rispondere per Legge, a copertura degli eventuali danni derivanti da incendio, scoppio, rischio d'uso e con l'obbligo a proprio carico di mantenere in vigore la copertura assicurativa per tutta la durata della locazione. Qualora la copertura assicurativa risultasse inadeguata o insufficiente, la Locataria risponderà direttamente per l'ammontare dei risarcimenti non coperti dall'assicurazione.

#### **Art. 7 - Titolarità dell'immobile**

Il Comune di Belluno dichiara che l'immobile locato è nella piena disponibilità del Comune ed è libero da diritti di terzi, personali o reali, che possano in alcun modo limitare la piena e completa disponibilità da parte della Locataria, che resta pertanto manlevata da ogni evizione o pretesa a qualsiasi titolo, comunque avente causa od occasione dalla fruizione del bene locato.

Alla scadenza del termine di cui all'articolo 3 (durata), la proprietà di quanto realizzato nei locali concessi in locazione sarà acquisita al patrimonio del Comune a titolo gratuito senza che la Locataria possa vantare pretese di alcun genere.

#### **Art. 8 - Verifiche**

La Locataria dovrà consentire in ogni tempo previa richiesta scritta o telefonica anticipata l'accesso ai locali e alle aree locate da parte del Comune di Belluno, tramite proprio personale a ciò autorizzato o tramite personale esperto, anche esterno alla struttura comunale, parimenti autorizzato, per consentire tutte le ispezioni e le verifiche che si riterranno necessarie per verificare lo stato di manutenzione e l'adempimento di tutti gli obblighi contrattuali.

#### **Art. 9 – Cessione - Sublocazione**

Le Parti convengono che in caso di cessione, a qualsiasi titolo, dell'immobile locato il Comune di Belluno resti obbligato a trasferire al nuovo titolare dell'immobile il presente contratto, sostituendolo a sé nella posizione di Locatore.

E' vietata la sub-locazione, anche parziale, dei locali e delle aree in oggetto e la cessione o il trasferimento del presente contratto. Ogni eventuale deroga dovrà essere autorizzata per iscritto.

Nel caso in cui si dovessero verificare modifiche degli scopi statuari che incidano sulle finalità del presente contratto riguardanti l'Associazione di Promozione Sociale "I.P.B.C. Insieme per il Bene Comune", tali circostanze dovranno essere comunicate da quest'ultima all'Amministrazione comunale nel termine di 90 (novanta giorni) con lettera raccomandata o a mezzo di

posta elettronica certificata.

#### **Art. 10 – Recesso e Risoluzione**

Il Comune di Belluno si riserva il diritto di recedere in qualsiasi momento per comprovate esigenze del Comune stesso, comunicandolo alla Locataria con un preavviso di 180 (centottanta) giorni, da comunicarsi mediante raccomandata con avviso di ricevimento o a mezzo di posta elettronica certificata.

Il presente contratto potrà essere risolto nei seguenti casi:

- a) mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel presente contratto;
- b) in caso di omessa manutenzione dell'immobile oggetto della locazione;
- c) in caso di mancato rispetto del divieto di sub-locazione e di cessione o trasferimento.

Prima di pronunciare la risoluzione il Comune di Belluno notificherà alla Locataria una diffida con la quale assegnerà un termine per rimuovere le inadempienze.

Il presente contratto potrà essere risolto anticipatamente, oltre che per consensuale accordo tra le parti, anche in caso di modifiche degli scopi statutari dell'Associazione che contrastino con le finalità del presente atto e che non siano compatibili con l'interesse pubblico.

In tal caso l'Amministrazione comunale rientrerà nella piena disponibilità del bene e nulla sarà dovuto all'Associazione di Promozione Sociale "*I.P.B.C. Insieme per il Bene Comune*" a titolo d'indennizzo o recupero per le opere realizzate.

In caso di risoluzione anticipata del presente contratto per comprovate

esigenze dell'Amministrazione comunale, il Comune stesso dovrà provvedere alla restituzione della quota del canone di locazione residua già anticipata al momento della stipula del presente atto.

#### **Art. 11 - Spese contrattuali**

Le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione e registrazione della presente scrittura, bolli, diritti di segreteria e quant'altro saranno suddivise nella misura del 50% tra le Parti.

Ai soli effetti fiscali il Comune dichiara che il valore del presente contratto è pari ad € 122.975,86.= (Euro centoventiduemilanovecentosettantacinque/86) esente I.V.A. ai sensi dell'articolo 10 del D.P.R. n. 633/1972.

#### **Art. 12 - Modifiche**

Ogni modifica e/o integrazione alle condizioni della presente locazione dovrà essere concordata fra le Parti in forma scritta e produrrà effetto dalla data di sottoscrizione.

#### **Art. 13 – Attestato di Prestazione Energetica**

In conformità all'articolo 6 comma 3 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192 come modificato dalla Legge 3 agosto 2013 n. 90 di conversione del Decreto Legge 4 giugno 2013 n. 63 di attuazione della direttiva 2010/31/UE, la Concessionaria, dà atto di ricevere, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, le informazioni e la documentazione in ordine all'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile in oggetto.

Attestato, con codice identificativo n. 87165/2019 redatto in data 9.10.2019 dall'architetto \_\_\_\_\_ con studio professionale a Belluno in via \_\_\_\_\_, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Belluno al n. \_\_\_\_\_.

La Concessionaria dichiara altresì di essere edotta che i suddetti attestati hanno una validità temporale massima di 10 (dieci) anni a partire dal loro rilascio e devono essere aggiornati ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio.

#### **Art. 14 – Rinvio**

Per quanto non previsto e pattuito con il presente contratto, le Parti si richiamano al Codice Civile ed alle disposizioni di Legge vigenti.

#### **Art. 15 – Trattamento dati personali**

Il Comune di Belluno, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679, informa la Locataria che il titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Belluno e che i dati saranno trattati per le finalità di cui al presente atto e per le altre finalità pubbliche.

I dati saranno conservati nella raccolta degli atti repertoriati dal Comune di Belluno.

#### **Art. 16 – Domicilio fiscale - Foro competente**

A tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono espressamente domicilio legale:

- il Comune di Belluno presso la sede di Piazza Duomo, 1 – 32100 Belluno;
- l'Associazione di Promozione Sociale “*I.P.B.C. Insieme per il Bene Comune*”, in via dei Martiri, 12 - 32014 Ponte nelle Alpi - Belluno;

In caso di controversie il foro competente ed esclusivo è quello del Tribunale di Belluno.

Redatto, letto e liberamente sottoscritto dalle parti contraenti per incondizionata accettazione.

**Belluno,** \_\_\_\_\_



Per l'Associazione di Promozione Sociale "I.P.B.C. Insieme per il Bene Comune"

Per il Comune di Belluno  
Arch. Carlo Erranti (in modalità digitale)  
\*\*\*\*\*

La Locataria per gli effetti di cui all'articolo 1341 comma 2 del Codice Civile, dichiara di aver letto e di approvare tutti gli articoli della presente scrittura ed in particolare approva espressamente per iscritto gli articoli 3 (Durata), 4 (Canone), 6 (Utilizzo, Custodia e Responsabilità), 8 (Verifiche), 9 (Cessione Sub-locazione) 10 (Recesso e Risoluzione), 11 (Spese contrattuali).

Per l'Associazione di Promozione Sociale "I.P.B.C. Insieme per il Bene Comune"



COMUNE DI BELLUNO

## VISTO DI COPERTURA FINANZIARIA

**OGGETTO:** LOCAZIONE CON VALORIZZAZIONE PATRIMONIALE DI FABBRICATO (EDIFICIO N. 16) SITO PRESSO IL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX CASERMA PIAVE" IN VIA TIZIANO VECELLIO A BELLUNO. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO.

Vista la determinazione dirigenziale n. 878 del 25/10/2019 si appone, ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria nei termini indicati nella scheda contabile allegata al presente provvedimento.

Si dà atto altresì che la spesa di € 123.004,94 è interamente finanziata con avanzo economico.

Belluno li, 25/10/2019

**Sottoscritto dal**  
**Coordinatore dell'Ambito Risorse**  
**GALLO SERGIO**  
**con firma digitale**