



COMUNE DI BELLUNO

DETERMINAZIONE N. 1195 DEL 17/12/2020

OGGETTO: LOCAZIONE CON VALORIZZAZIONE PATRIMONIALE DI PORZIONE DI FABBRICATO AL PIANO TERRA (EDIFICIO N. 4) E PORZIONE DI TETTOIA (N. 1) PRESSO IL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO EX CASERMA PIAVE IN VIA TIZIANO VECELLIO, 82 A BELLUNO. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO.

**IL DIRIGENTE
COORDINATORE AMBITO TECNICO
AREA PATRIMONIO E DEMANIO**

Visti:

- l'art. 107 del d.lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm., nella parte in cui prevede che sono attribuiti ai dirigenti tutti i compiti di attuazione degli obiettivi e dei programmi, tra i quali, in particolare, secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, gli atti di gestione finanziaria, ivi compresa l'assunzione di impegni di spesa;
- l'art. 12 del regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi, approvato con delibera di giunta comunale del 28.02.2018, n. 33, esecutiva, il quale prevede che il coordinatore d'ambito: adotta gli atti e i provvedimenti amministrativi che impegnano il Comune verso l'esterno; è responsabile dell'organizzazione della struttura e della gestione del personale assegnato; assume gli atti di gestione finanziaria, ivi compresa l'assunzione degli impegni di spesa e gli accertamenti di entrata;
- l'art. 42 del regolamento di contabilità, approvato con delibera di consiglio comunale del 06.04.2017, n. 13, esecutiva, il quale prevede che tutte le determinazioni di impegno di spesa devono essere comunicate al responsabile del servizio finanziario con l'indicazione dell'ammontare della spesa e degli elementi necessari per stabilire l'imputazione della stessa;
- l'art. 36 del regolamento di contabilità, approvato con delibera di consiglio comunale del 06.04.2017, n. 13, esecutiva, il quale stabilisce che l'accertamento dell'entrata avviene nel rispetto del principio di competenza finanziaria potenziata di cui al d.lgs. n. 118/2011;
- l'organizzazione degli uffici del Comune approvata con delibera di giunta comunale del 02.03.2020, n. 45, esecutiva;
- il decreto sindacale del 1.03.2018, n. 2, con il quale si nominava il dirigente arch. Carlo Erranti, coordinatore dell'ambito tecnico;
- il vigente Regolamento di contabilità;
- il Regolamento comunale per la disciplina dei contratti, approvato con delibera di consiglio comunale n. 17 del 04.03.2020 e ss.mm.;
- l'allegato schema di contratto;

Viste altresì:

- la delibera del 27.12.2019, n. 50, esecutiva, con la quale il consiglio comunale ha approvato il documento unico di programmazione 2020-2022 e ss.mm.;
- la delibera del 27.12.2019, n. 55, esecutiva, con la quale il consiglio comunale ha approvato il

bilancio di previsione 2020-2022 e ss.mm.;

- la delibera del 10.02.2020, n. 16, esecutiva, con la quale la giunta comunale ha approvato il piano esecutivo di gestione 2020-2022 – piano delle performance 2020 e ss.mm.

Visti, infine, gli artt. 42, 48, 107, d.lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm., e rilevato che nel caso di specie la competenza risulta ascrivibile al coordinatore d'ambito.

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 superficiaria (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, categoria B/1 classe 1 consistenza m³ 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 m²), sul quale sono presenti una serie di edifici con caratteristiche tipologiche e funzionali differenziate, con una volumetria di m³ 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 delibera 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: FII (servizi tecnologici) nella porzione sud dell'area (ritenuta all'epoca idonea per l'insediamento di un polo ecologico comunale) e FPS (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 delibera 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 delibera 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 delibera 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 delibera 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'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 delibera 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'intervento effettuato dai soggetti assegnatari;
- con delibere del consiglio comunale n. 45 del 30.09.2014, 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.;
- con delibera 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 d'interesse;
- con decisione di giunta comunale del 14.03.2016 l'Amministrazione ha stabilito 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 il termine del 21.05.2016 sono pervenute n. 6 manifestazioni d'interesse;
- in particolare con nota assunta al protocollo comunale n. 18804 del 19.05.2016, la “*Cooperativa Scout S. Giorgio*” Soc. Coop. a R.L. ha presentato una proposta relativa al recupero della porzione aperta della tettoia n. 1 (da destinare a deposito di legna da costruzione per attività Scout, automezzi, carrello tenda, etc.) e di n. 2 locali sul lato ovest del piano terra della palazzina n. 4, destinati ad ospitare un deposito di uniformi, tende, utensili, articoli sportivi, oltre a materiale didattico e ad una sala per riunioni dei soci, con biblioteca sociale; è stata anche richiesta l'autorizzazione all'utilizzo occasionale del piazzale dell'ambito A;
- la “*Cooperativa Scout San Giorgio*” Soc. Coop. a R.L. opera, senza scopo di lucro, nell'ambito del distretto di Belluno-Trentino Alto Adige curando: l'acquisto, la conduzione e la gestione di terreni ed immobili per campi mobili Scout, soggiorni invernali ed estivi, feste di gruppo e distretto; l'acquisto, costruzione, produzione e vendita di attrezzature per le attività scoutistiche (tende, utensili, uniformi, materiale didattico, etc.) e vettovagliamenti; attività di formazione dei

capi, campi scuola, relazioni con i gruppi Scout all'interno ed all'esterno del distretto; promozione dello scoutismo e cura e finanziamento di una biblioteca sociale e di biblioteche di gruppo con orientamento specifico; promozione e sostegno di pattuglie Scout di protezione civile;

- con decisione di giunta comunale del 6.06.2016 l'Amministrazione ha stabilito di aderire alla richiesta, assegnando alla Cooperativa, per la realizzazione del progetto presentato, la porzione aperta della tettoia n. 1, n. 2 locali sul lato ovest del piano terra dell'edificio n. 4, l'utilizzo (in condivisione con gli altri assegnatari di locali al piano terra del medesimo immobile) del locale di ingresso della palazzina, del corridoio di distribuzione e del blocco servizi igienici, oltre alla autorizzazione all'utilizzo (a titolo non esclusivo) del piazzale asfaltato dell'ambito A;
- in esecuzione della delibera del consiglio comunale n. 40 del 4.07.2016, con scrittura privata repertorio n. 234 del 27.09.2016 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 ai fini patrimoniali, per gli scopi ed alle condizioni ivi indicate, la "*Cooperativa Scout S. Giorgio*" Soc. Coop. a R.L. allo svolgimento dei lavori di recupero (manutenzione ordinaria/straordinaria) della porzione aperta della tettoia n. 1, dei due locali lato ovest e, in condivisione con gli altri assegnatari del piano terra del medesimo immobile, delle parti comuni (ingresso, corridoio e blocco servizi igienici) del piano terra del fabbricato n. 4, siti nell'ambito del compendio immobiliare denominato "*ex Caserma Piave*" in via Tiziano Vecellio n. 82, e catastalmente identificato nel catasto fabbricati al foglio 48 con la particella 351;
- con denuncia di variazione (Docfa) approvata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Belluno – Territorio in data 28.04.2015 protocollo n. BL0028719 la particella 351 è stata soppressa e suddivisa in subalterni (1-9) tra cui il subalterno 3 corrispondente alla tettoia n. 1;
- con denuncia di variazione (Docfa) approvata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Belluno – Territorio in data 17.11.2016 protocollo n. BL0075267, con soppressione del subalterno 1 sono stati creati i nuovi subalterni tra cui il subalterno 14 corrispondente all'edificio n. 4;
- con successiva denuncia di variazione (Docfa) approvata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Belluno – Territorio in data 17.03.2017 protocollo n. BL0017561 tra gli altri è stato creato il subalterno 25 come bene non censibile – corte comune;
- con successiva denuncia di variazione (Docfa) approvata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Belluno – Territorio in data 23.01.2020 protocollo n. BL0003664, il subalterno 14 è stato oggetto di variazione per quanto riguarda i locali al piano primo;
- le unità immobiliari, concesse in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, sono attualmente censite nel catasto fabbricati al foglio 48, con la particella 351, subalterno 3 (categoria B/1 classe 1 consistenza 831 m³ rendita € 772,51) e subalterno 14/parte (categoria B/1 classe 1 consistenza 3.000 m³ superficie catastale 826 m² rendita € 2.788,86.=);

Considerato che:

- con nota a firma del Presidente, assunta al protocollo comunale al n. 517 del 7.01.2019, conservata agli atti dell'Area Patrimonio e Demanio, la "*Cooperativa Scout S. Giorgio*" Soc. Coop. a R.L. ha presentato la rendicontazione delle spese sostenute per la realizzazione del progetto dei lavori di recupero della porzione aperta della tettoia n. 1 e di n. 2 locali al piano terra lato ovest dell'edificio n. 4 (articolo 2 della convenzione rep. n. 234/2016), ammontanti ad € 15.641,03.= al netto dell'I.V.A. al 22%;
- la suddetta rendicontazione delle spese sostenute per € 15.641,03.= è stata approvata, con rinvio alla valutazione di dettaglio, dal Dirigente Coordinatore d'Ambito Tecnico, con nota datata 09.01.2019, conservata agli atti dell'Area patrimonio e demanio;
- con successiva nota approvata dal Dirigente Coordinatore d'Ambito Tecnico, datata 29.01.2019, è stata aggiornata la suddetta rendicontazione escludendo la spesa relativa agli elementi di arredo

pari ad € 1.160,00, non rientrante tra le voci rendicontabili e quindi l'importo dei lavori risulta ammontante ad € 14.481,03.= al netto dell'I.V.A. al 22%;

- il Comune di Belluno, in riferimento al presente contratto di locazione, opta per l'imponibilità ai fini I.V.A., ai sensi dell'art. 10, punto 8 del d.P.R. 633/1972;
- l'immobile in oggetto rientra nel patrimonio disponibile del Comune di Belluno;

Ritenuto di:

- provvedere alla stipula con la "*Cooperativa Scout S. Giorgio*" Soc. Coop. a R.L. di un contratto di locazione con valorizzazione patrimoniale relativamente alle unità immobiliari site nell'ambito del compendio denominato "*ex Caserma Piave*" in via Tiziano Vecellio, civici 82/B e 82/E e precisamente di una porzione aperta della tettoia n. 1 e di n. 2 locali al piano terra lato ovest dell'edificio n. 4 e, in condivisione con gli altri assegnatari del piano terra del medesimo immobile, le parti comuni (ingresso, corridoio e blocco servizi igienici), per lo svolgimento delle specifiche attività associative alle principali condizioni di seguito indicate:
 - canone di concessione annuo: determinato in base ai valori di stima degli immobili desunti dalle relazioni di stima del Servizio patrimonio datate 06.11.2014 e 25.03.2016, di € 2.825,57.= (euro duemilaottocentocinquante/57) oltre all'I.V.A. 22% pari ad € 621,63.= (euro seicentoventuno/63) e quindi per un totale di € 3.447,20.= (euro tremilaquattrocentoquarantasette/20);
 - durata: (commisurata al recupero dell'investimento effettuato e rendicontato dalla "*Cooperativa Scout S. Giorgio*", pari ad € 14.481,03.= al netto dell'I.V.A. al 22%, rispetto al valore del canone annuo stabilito pari ad € 2.825,57.= al netto dell'I.V.A. al 22%) anni 5 (cinque), mesi 1 (uno) e giorni 15 (quindici) con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto;
 - rinnovo tacito: escluso; alla scadenza del contratto di locazione commisurato al recupero dell'investimento, la Locataria potrà richiedere la stipula di un nuovo contratto di locazione alle condizioni di durata e di canone stabilite nella citata convenzione rep. n. 234/2016, articolo 8;
 - scomputo totale del canone: il canone complessivo di € 14.481,03.= + € 3.185,83.= per I.V.A. 22% pari ad € 17.666,86.=, riferito all'intera durata del contratto, sarà scomputato alla "*Cooperativa Scout S. Giorgio*" in quanto coperto dalla spesa, di € 14.481,03.= + € 3.185,83.= per I.V.A. 22% pari ad € 17.666,86.=, sostenuta dalla Cooperativa stessa per la realizzazione dei lavori di recupero dei locali in oggetto, ai sensi dell'articolo 2 della convenzione rep. n. 234/2016;
 - 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 della Locataria;

Dato atto che la presente determinazione è relativa a lavori realizzati da terzi, 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 locataria per conto del Comune, pari ad € 14.481,03.= +

I.V.A. al 22%, da imputare come indicato nella scheda contabile in allegato, parte integrante e sostanziale della presente determinazione;

Dato atto che la presente determinazione comporta altresì un'entrata complessiva, a titolo di anticipazione dei canoni di locazione, pari ad € 14.481,03.= + I.V.A. al 22%, 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
2020	17.666,86.= di cui: 14.481,03.= imponibile 3.185,83.= (I.V.A. 22%)	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
2020	17.666,86.= di cui: 14.481,03.= imponibile 3.185,83.= (I.V.A. 22%)	

Dato atto che che i conseguenti impegno/accertamento sono registrati dall'Area bilancio gestione contabile e fiscale e riportati nell'allegato visto di copertura finanziaria;

Dato atto che per motivi contabili la fattura relativa alle spese sostenute per conto del Comune sarà emessa da parte della “Cooperativa Scout S. Giorgio” Soc. Coop. a R.L., alla quale sarà di conseguenza intestata la fattura che emetterà il Comune a titolo di anticipazione dei canoni di locazione;

Dato atto che:

- l'obbligazione contratta con la ditta sopra citata è esigibile;
- oltre a quanto indicato nel dispositivo della presente determinazione non vi sono altri riflessi diretti ed indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio del Comune, ai sensi dell'art. 49 d.lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm.;
- la presente determinazione è coerente con le previsioni e i contenuti programmatici del documento unico di programmazione relativo al triennio 2020-2022;

DETERMINA

1. **di dichiarare** la premessa parte integrante del presente dispositivo;
2. **di provvedere** alla stipula con la “Cooperativa Scout S. Giorgio” Soc. Coop. a R.L. di un

contratto di locazione con valorizzazione patrimoniale relativamente alle unità immobiliari site nell'ambito del compendio denominato "ex Caserma Piave" in via Tiziano Vecellio, civici 82/B e 82/E e precisamente di una porzione aperta della tettoia n. 1 e di n. 2 locali al piano terra lato ovest dell'edificio n. 4 e, in condivisione con gli altri assegnatari del piano terra del medesimo immobile, le parti comuni (ingresso, corridoio e blocco servizi igienici), per lo svolgimento delle specifiche attività associative alle principali condizioni indicate in premessa;

3. **di approvare** l'allegato schema contrattuale (allegato "A"), parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, che potrà subire in sede di stipula le modifiche di carattere tecnico che si dovessero rendere necessarie
4. **di assumere** l'impegno di spesa per € 17.666,86.= (14.481,03.= + 3.185,83.= per IVA 22%) e l'accertamento di entrata per € 17.666,86.= (14.481,03.= + 3.185,83.= per IVA 22%) con imputazione nei modi e nei termini evidenziati nella scheda contabile allegata, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
5. **di dare atto** che con la sottoscrizione della determinazione viene esercitato il controllo preventivo di regolarità amministrativa dell'articolo 147-bis, comma 1., d.lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss. mm.;
6. **di dare atto**, ai sensi dell'art. 6-bis legge 07.08.1990, n. 241 e ss.mm. e dell'art. 7 d.P.R. 16.04.2013, n. 62, dell'insussistenza di conflitto di interessi, anche solo potenziale, del sottoscrittore del presente provvedimento con il procedimento in parola;
7. **di trasmettere** la presente determinazione al servizio finanziario per l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria della stessa, ai sensi e per gli effetti degli artt. 153, comma 5., 179 e 183, comma 7., 191 d.lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm. e degli artt. 42, comma 7. e 51, comma 2. del regolamento di contabilità;

il Dirigente
Coordinatore d'Ambito
CARLO ERRANTI

Allegati:

1. "A" Schema di contratto.

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi e per gli effetti degli artt. 20 e 21 d.lgs. 07.03.2005, n. 82 e ss. mm.; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

ELENCO MOVIMENTI PROPOSTA PROP - 4757 / 2020

Esercizio 2020

Pagina 1 di 1

Movimenti Anno 2020

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 1316 / 2020	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	17.666,86	(euro 14.481,03 + euro 3.185,83.= per IVA 22%) anticipazione dei canoni di locazione per l'intera durata del contratto.
Totale Accertamenti					17.666,86	
S	20907075 / 0 Interventi ex Caserma Piave	Prenotazione impegno 4180 / 2020	01 - Servizi istituzionali, generali e di gestione 05 - Gestione dei beni demaniali e patrimoniali	2020109 - Beni immobili 2020109004 - Fabbricati industriali e costruzioni leggere	17.666,86	(euro 14.481,03 + euro 3.185,83 per IVA 22%) spesa complessiva a titolo di riaddebito delle spese sostenute dall'Associazione locataria.
Totale Impegni					17.666,86	

COMUNE DI BELLUNO

PROVINCIA DI BELLUNO

REP. N. _____

SCHEMA DI SCRITTURA PRIVATA

OGGETTO: LOCAZIONE CON VALORIZZAZIONE PATRIMONIALE DI PORZIONE DEL PIANO TERRA DELL'EDIFICIO N. 4 E PORZIONE DELLA TETTOIA N. 1 PRESSO IL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX CASERMA PIAVE" IN VIA TIZIANO VECELLIO, 82 A BELLUNO.

tra

1) _____ nato ad _____, che interviene nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di 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. _____*".

e

2) _____ che interviene nel presente atto in qualità di presidente del consiglio di amministrazione - legale rappresentante della "*Cooperativa Scout San Giorgio*" Soc. Coop. a r.l. C.F. e P. IVA **00777940255** con sede in via Roma, 37 – 32013 Longarone (BL), 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, categoria B/1 classe 1 consistenza m³ 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 m²), sul quale sono presenti una serie di edifici con caratteristiche tipologiche e funzionali differenziate, con una volumetria di m³ 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 delibera 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: FII (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 delibera 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 delibera 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 delibera 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 delibera 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'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 delibera 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'intervento effettuato dai soggetti assegnatari;
- con delibere del consiglio comunale n. 45 del 30.09.2014, 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'articolo 7 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore;
- con delibera della 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 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 di 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;
- in particolare con nota assunta al protocollo comunale n. 18804 del 19.05.2016, la “*Cooperativa Scout S. Giorgio*” Soc. Coop. a R.L. ha presentato una proposta relativa al recupero della porzione aperta della tettoia n. 1 (da destinare a deposito di legna da costruzione per attività Scout,

automezzi, carrello tenda, etc.) e di n. 2 locali sul lato ovest del piano terra della palazzina n. 4, destinati ad ospitare un deposito di uniformi, tende, utensili, articoli sportivi, oltre a materiale didattico e ad una sala per riunioni dei soci, con biblioteca sociale; è stata anche richiesta l'autorizzazione all'utilizzo occasionale del piazzale dell'ambito A;

- la “*Cooperativa Scout San Giorgio*” Soc. Coop. a R.L. opera, senza scopo di lucro, nell'ambito del distretto di Belluno-Trentino Alto Adige curando: l'acquisto, la conduzione e la gestione di terreni ed immobili per campi mobili Scout, soggiorni invernali ed estivi, feste di gruppo e distretto; l'acquisto, costruzione, produzione e vendita di attrezzature per le attività scoutistiche (tende, utensili, uniformi, materiale didattico, etc.) e vettovagliamenti; attività di formazione dei capi, campi scuola, relazioni con i gruppi Scout all'interno ed all'esterno del distretto; promozione dello scoutismo e cura e finanziamento di una biblioteca sociale e di biblioteche di gruppo con orientamento specifico; promozione e sostegno di pattuglie Scout di protezione civile;

- con decisione di giunta comunale del 6.06.2016 l'Amministrazione ha stabilito di aderire alla richiesta, assegnando alla Cooperativa, per la realizzazione del progetto presentato, la porzione aperta della tettoia n. 1, n. 2 locali sul lato ovest del piano terra dell'edificio n. 4, l'utilizzo (in condivisione con gli altri assegnatari di locali al piano terra del medesimo immobile) del locale di ingresso della palazzina, del corridoio di distribuzione e del blocco servizi igienici, oltre alla autorizzazione all'utilizzo (a titolo non esclusivo) del piazzale asfaltato dell'ambito A;

- in esecuzione della delibera del consiglio comunale n. 40 del 4.07.2016,

con scrittura privata repertorio n. 234 del 27.09.2016 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 ai fini patrimoniali, per gli scopi ed alle condizioni ivi indicate, la “*Cooperativa Scout S. Giorgio*” Soc. Coop. a R.L. allo svolgimento dei lavori di recupero (manutenzione ordinaria/straordinaria) della porzione aperta della tettoia n. 1, dei due locali lato ovest e, in condivisione con gli altri assegnatari del piano terra del medesimo immobile, delle parti comuni (ingresso, corridoio e blocco servizi igienici) del piano terra del fabbricato n. 4, siti nell’ambito del compendio immobiliare denominato “*ex Caserma Piave*” in via Tiziano Vecellio n. 82, e catastalmente identificato nel catasto fabbricati al foglio 48 con la particella 351;

- con denuncia di variazione (Docfa) approvata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Belluno – Territorio in data 28.04.2015 protocollo n. BL0028719 la particella 351 è stata soppressa e suddivisa in subalterni (1-9) tra cui il subalterno 3 corrispondente alla tettoia n. 1;
- con denuncia di variazione (Docfa) approvata dall’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Belluno – Territorio in data 17.11.2016 protocollo n. BL0075267, con soppressione del subalterno 1 sono stati creati i nuovi subalterni tra cui il subalterno 14 corrispondente all’edificio n. 4;
- con successiva denuncia di variazione (Docfa) approvata dall’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Belluno – Territorio in data 17.03.2017 protocollo n. BL0017561 tra gli altri è stato creato il subalterno 25 come bene non censibile – Corte comune;
- con successiva denuncia di variazione (Docfa) approvata dall’Agenzia

delle Entrate – Ufficio Provinciale di Belluno – Territorio in data 23.01.2020 protocollo n. BL0003664, il subalterno 14 è stato oggetto di variazione per quanto riguarda i locali al piano primo;

- con nota a firma del presidente, assunta al protocollo comunale al n. 517 del 7.01.2019, conservata agli atti dell'Area patrimonio e demanio, la “Cooperativa Scout S. Giorgio” Soc. Coop. a R.L. ha presentato la rendicontazione delle spese sostenute per la realizzazione del progetto dei lavori di recupero della porzione aperta della tettoia n. 1 e di n. 2 locali al piano terra lato ovest dell'edificio n. 4 (articolo 2 della convenzione rep. n. 234/2016), ammontanti ad € 15.641,03.= al netto dell'I.V.A. al 22%;
- la suddetta rendicontazione delle spese sostenute per € 15.641,03.= è stata approvata, con rinvio alla valutazione di dettaglio, dal coordinatore d'Ambito tecnico, con nota datata 09.01.2019, conservata agli atti dell'Area patrimonio e demanio;
- con successiva nota approvata dal coordinatore d'Ambito tecnico, datata 29.01.2019, è stata aggiornata la suddetta rendicontazione escludendo la spesa relativa agli elementi di arredo pari ad € 1.160,00, non rientrante tra le voci rendicontabili e quindi l'importo dei lavori risulta ammontante ad € 14.481,03.= al netto dell'I.V.A. al 22%;
- l'immobile in oggetto rientra nel patrimonio disponibile del Comune di Belluno;
- il Comune di Belluno, in riferimento al presente contratto di locazione, opta per l'imponibilità ai fini I.V.A., ai sensi dell'art. 10, punto 8 del d.P.R. 633/1972;
- con determinazione del 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 alla “Cooperativa Scout S. Giorgio” Soc. Coop. a R.L.”, come sopra rappresentata, che accetta la locazione con valorizzazione patrimoniale della porzione aperta della tettoia n. 1 e di n. 2 locali al piano terra lato ovest dell’edificio n. 4, con condivisione con gli altri assegnatari del piano terra del medesimo immobile delle parti comuni (ingresso, corridoio e blocco servizi igienici), per gli scopi ed alle condizioni indicati nel presente atto; unità immobiliari site nell’ambito del compendio denominato “ex Caserma Piave” in via Tiziano Vecellio, civici 82/B e 82/E.

DESCRIZIONE CATASTALE

Comune di Belluno

catasto fabbricati foglio 48 particella 351 subalterno 3 categoria B/1 Cl. 1 consistenza 831 m³ rendita € 772,51.=;

catasto fabbricati foglio 48 particella 351 subalterno 14/parte categoria B/1 classe 1 consistenza 3.000 m³ superficie catastale 829 m² rendita € 2.788,86.=;

le unità immobiliari, concesse in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, appartengono al patrimonio disponibile del Comune di Belluno e sono meglio identificate nella planimetria che si allega sotto la lettera “A”,

quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 3 – Durata

La durata del contratto di locazione con valorizzazione delle unità immobiliari sopra descritte, è di anni 5 (cinque), mesi 1 (uno) giorni 15 (quindici) con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente atto.

Con riferimento all'articolo 8 della citata convenzione repertorio delle scritture private n. 234/2016, la durata del contratto di locazione è commisurata al recupero dell'investimento effettuato e rendicontato dalla “*Cooperativa Scout S. Giorgio*”, pari ad € 14.481,03.= al netto dell’I.V.A. al 22%, rispetto al valore del canone annuo stabilito pari ad € 2.825,57.= al netto dell’I.V.A. al 22%.

Le opere realizzate saranno destinate all'utilizzo esclusivo della “*Cooperativa Scout S. Giorgio*” Soc. Coop. a R.L.”, per l'esercizio della propria attività.

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, della citata convenzione rep. n. 234/2016.

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 ai valori di stima degli immobili desunti dalle relazioni di stima del Servizio patrimonio e demanio datate 6.11.2014 e 25.03.2016 conservate agli atti, è pari ad €

2.825,57.= (euro duemilaottocentoventicinque/57), oltre all'I.V.A. 22% pari ad € 621,63.= (euro seicentoventuno/63) e quindi per un totale di € 3.447,20.= (euro tremilaquattrocentoquarantasette/20).

Il canone complessivo di € 14.481,03.= + € 3.185,83.= per I.V.A. 22% pari ad € 17.666,86.=, riferito all'intera durata del contratto, sarà scomputato alla "Cooperativa Scout S. Giorgio" in quanto coperto dalla spesa, di € 14.481,03.= + € 3.185,83.= per I.V.A. 22% pari ad € 17.666,86.=, sostenuta dalla Cooperativa stessa per la realizzazione dei lavori di recupero dei locali in oggetto, ai sensi dell'articolo 2 della convenzione rep. n. 234/2016.

Art. 5 – Spese di gestione

La manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali e delle aree pertinenziali sono a carico della Locataria, così come le spese di pulizia, riscaldamento, energia elettrica, acqua, telefono, asporto rifiuti, oltre a tutte le imposte eventualmente dovute per legge.

Art. 6 – Utilizzo, Custodia e Responsabilità

Gli immobili vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, noto alla parte contraente.

La "Cooperativa Scout S. Giorgio", 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 le unità immobiliari concesse in locazione per lo svolgimento di attività connesse alle finalità della Cooperativa stessa ed in particolare presso la tettoia n. 1 come deposito di legna da costruzione per attività Scout, automezzi, carrello tenda, etc. e presso i n. 2 locali sul lato ovest del piano terra della palazzina n. 4, come luogo da

destinare ad ospitare un deposito di uniformi, tende, utensili, articoli sportivi, oltre a materiale didattico e ad una sala per riunioni dei soci, con biblioteca sociale.

La Locataria s'impegna a custodire gli immobili locati, a mantenerli con la diligenza del buon padre di famiglia e a restituirli alla scadenza del contratto integri, 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 gli immobili locati sono nella piena disponibilità del Comune ed sono liberi 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 dei beni locati.

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, degli immobili locati 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 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 statutari che incidano sulle finalità del presente contratto riguardanti la “*Cooperativa Scout S. Giorgio*”, 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 della Cooperativa 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 alla “*Cooperativa Scout S. Giorgio*” 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 di € 14.481,03.= + € 3.185,83.= per I.V.A. 22% pari ad € 17.666,86.=.

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

Relativamente all'edificio n. 4, 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 Locataria, dà atto di ricevere, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, le informazioni e la documentazione in ordine all'attestato di prestazione energetica (APE).

Attestato, con codice certificato n. ----- redatto in data ----- da-----con studio professionale a -----, iscritto all'Ordine degli ----- della provincia di Belluno al n. -----.

La Locataria dichiara altresì di essere edotta che il suddetto attestato ha una validità temporale massima di 10 (dieci) anni a partire dal suo rilascio e deve essere aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio.

Relativamente alla tettoia n. 1, l'immobile, costituito esclusivamente da locali che non devono garantire comfort abitativo, ovvero locali di servizio non destinati a permanenza prolungata di persone ma per il ricovero dei mezzi speciali di proprietà della Cooperativa e per il deposito temporaneo di materiali e attrezzature, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, lettera e) del d.lgs. 19.08.2005, n. 192 e ss.mm.ii. è escluso dall'obbligo di dotazione di attestato di prestazione energetica (APE). I suddetti locali risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26.08.1993, n. 412 il cui utilizzo standard preveda l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi.

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;
- la “Cooperativa Scout S. Giorgio” Soc. Coop. a R.L. presso la sede di via
----- 32100 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 la “Cooperativa Scout S. Giorgio” Soc. Coop. a R.L.

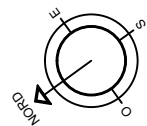
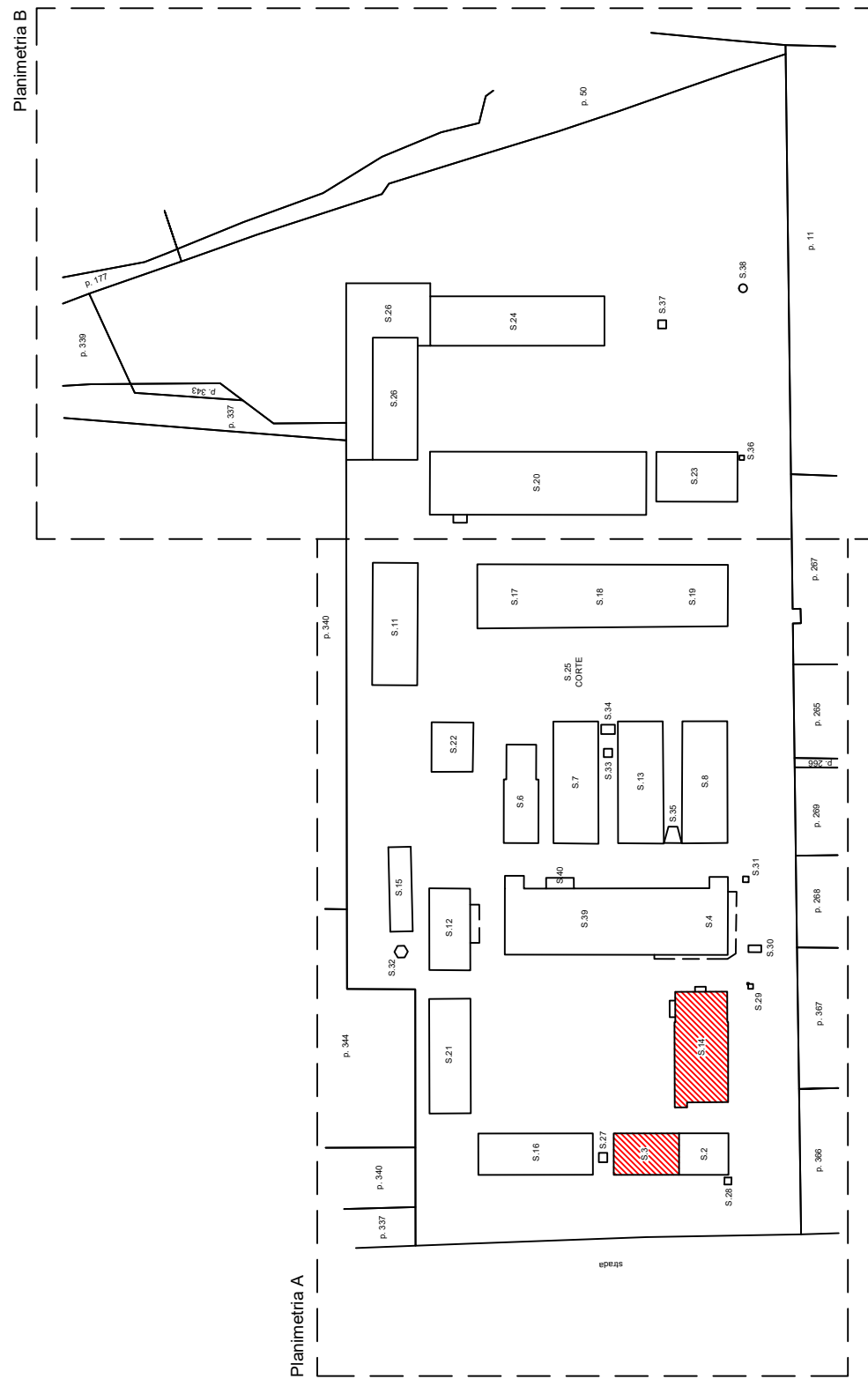
Per il Comune di Belluno

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 la “Cooperativa Scout S. Giorgio” Soc. Coop. a R.L.

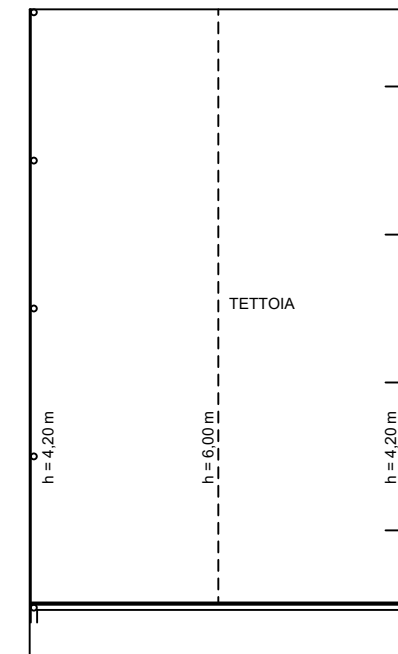
EX CASERMA PIAVE - VIA TIZIANO VECELLIO

QUADRO D'UNIONE



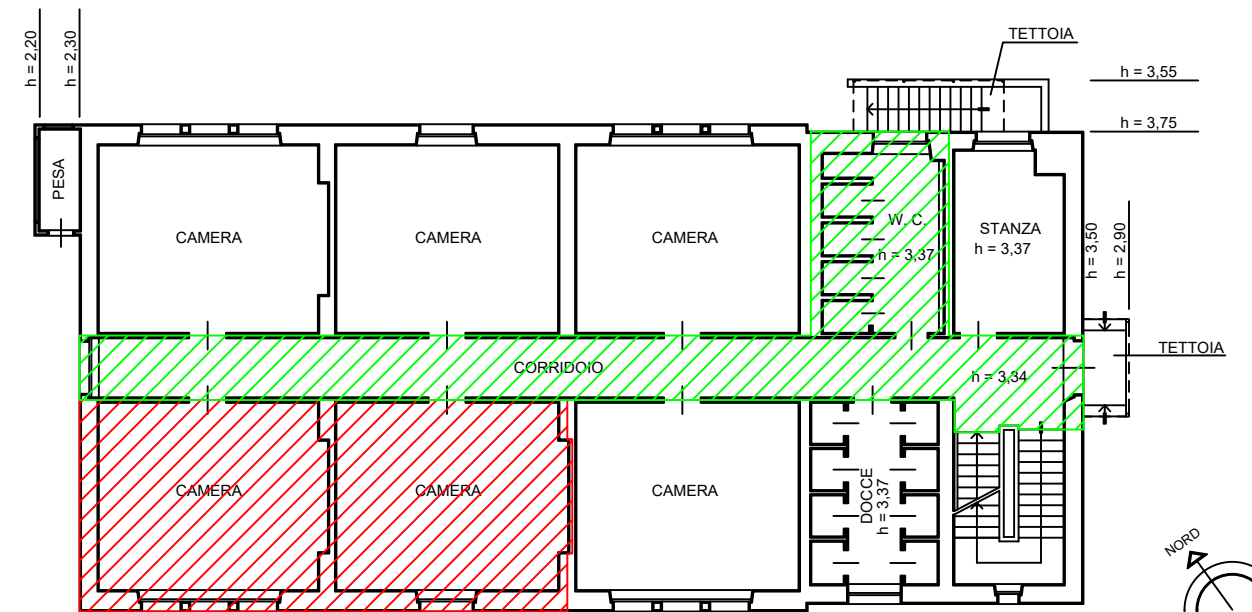
EX CASERMA PIAVE - VIA TIZIANO VECELLIO
COMUNE DI BELLUNO

TETTOIA N. 1 civico 82/B
FOGLIO 48 P.LLA 351 SUB. 3
PIANO TERRA

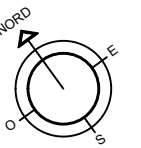


EDIFICIO N. 4 civico 82/E
FOGLIO 48 P.LLA 351 SUB. 14
PIANO TERRA

PIANO TERRA h = 3,20



- PARTI COMUNI
- PARTI ESCLUSIVE



SCALA 1:200



COMUNE DI BELLUNO

**CONTROLLO SUCCESSIVO DI REGOLARITÀ CONTABILE
VISTO DI REGOLARITÀ CONTABILE**

Artt. 147-bis, comma 2. e 183, comma 7. d.lgs. 18/08/2000, n. 267 e ss.mm.

Vista la determinazione del 17/12/2020, n. 1195 ad oggetto “LOCAZIONE CON VALORIZZAZIONE PATRIMONIALE DI PORZIONE DI FABBRICATO AL PIANO TERRA (EDIFICIO N. 4) E PORZIONE DI TETTOIA (N. 1) PRESSO IL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO EX CASERMA PIAVE IN VIA TIZIANO VECELLIO, 82 A BELLUNO. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO.”, si appone il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria e il controllo successivo di regolarità contabile della stessa.

La citata determinazione è esecutiva dalla data di apposizione del presente visto.

Di dare atto che la circolare agenzia entrate 27/2017 ha chiarito che le operazioni di permuta ed i rapporti compensativi (scambio reciproco di cose o diritti senza ulteriori attribuzioni di denaro) non sono soggetti allo split payment.

Belluno, 17/12/2020

Il coordinatore d'ambito
SERGIO GALLO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi e per gli effetti degli artt. 20 e 21 d.lgs. 07/03/2005, n. 82 e ss.mm.; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



COMUNE DI BELLUNO

**ALBO PRETORIO
ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE**

Art. 124 d.lgs. 18/08/2000, n. 267 e ss.mm.

Il sottoscritto MARIALORES GANDIN, in qualità di responsabile della pubblicazione degli atti della Città di Belluno, certifica che duplicato informatico della determinazione dirigenziale del 17/12/2020, n. 1195 ad oggetto “LOCAZIONE CON VALORIZZAZIONE PATRIMONIALE DI PORZIONE DI FABBRICATO AL PIANO TERRA (EDIFICIO N. 4) E PORZIONE DI TETTOIA (N. 1) PRESSO IL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO EX CASERMA PIAVE IN VIA TIZIANO VECELLIO, 82 A BELLUNO. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO. ” è stato pubblicato all’albo pretorio dal giorno 17/12/2020 ove rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Belluno, 17/12/2020

Il responsabile della pubblicazione
MARIALORES GANDIN

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi e per gli effetti degli artt. 20 e 21 d.lgs. 07/03/2005, n. 82 e ss.mm.; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.