



COMUNE DI BELLUNO

DETERMINAZIONE N. 1083 DEL 13/12/2022

OGGETTO: LOCAZIONE CON VALORIZZAZIONE PATRIMONIALE DI PORZIONE DELL'EDIFICIO N. 5, DELL'HANGAR N. 10 E DELLA GARITTA N. 22 PRESSO IL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX CASERMA PIAVE" IN VIA TIZIANO VECELLIO, 82 A BELLUNO. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO.

IL COORDINATORE DELL'AMBITO AFFARI GENERALI 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 giorno 1.03.2021 n. 35, esecutiva, ad oggetto "*modifica della struttura organizzativa*" e la delibera di Giunta comunale del giorno 8.03.2021 n. 43, esecutiva, ad oggetto "*differimento data entrata in vigore della nuova struttura organizzativa*";
- il decreto sindacale del 22.03.2021 n. 13, ad oggetto "*assegnazione incarico di coordinatore dell'Ambito affari generali alla dott.ssa Maura Florida*";
- 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 01.03.2022, n. 14, esecutiva, con la quale il Consiglio comunale ha approvato il

documento unico di programmazione 2022-2024 e ss.mm.;

- la delibera del 01.03.2022, n. 15, esecutiva, con la quale il Consiglio comunale ha approvato il bilancio di previsione 2022-2024 e ss.mm.;
- la delibera del 14.03.2022, n. 43, esecutiva, con la quale la Giunta comunale ha approvato il piano esecutivo di gestione 2022-2024 e il piano degli obiettivi – performance 2022 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 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;
- nell'ambito delle proprie politiche culturali e sociali basate su solidarietà, pluralismo, sussidiarietà e sul connubio tra ambiente e cultura come mezzo per il miglioramento della qualità della vita, l'Amministrazione comunale ha inteso 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 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;
- 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;
- in particolare con nota del 31.05.2014 assunta al protocollo comunale n. 16439, Tib Teatro Società Cooperativa Sociale Onlus ha presentato una proposta per l'utilizzo, in alternativa, del fabbricato n. 5 o del fabbricato n. 15 e dell'hangar n. 10 o di altro hangar, per la realizzazione di un centro permanente di promozione sociale della cultura e dell'arte (intesi come mezzi per favorire l'aggregazione e l'incontro intergenerazionale, la prevenzione del disagio e dell'isolamento, la creazione di nuove professionalità e sbocchi occupazionali), da porre in rete con altri simili a livello europeo, costituito da una “*Casa delle Arti*” (destinata ad ospitare una scuola per bambini e giovani, laboratori per insegnanti ed educatori, corsi di teatro per adulti e anziani, corsi di danza, laboratori di scrittura, arti visive e video-arte, incontri con artisti, master e workshop di teatro e danza) e da una “*Officina delle Arti*” (nella quale ospitare laboratori illuminotecnici, scenotecnici, di costruzione scenografie, sartoria teatrale, di arti visive e tecniche multimediali);
- Tib Teatro Società Cooperativa Sociale Onlus, organismo teatrale riconosciuto e finanziato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali e dalla Regione Veneto, opera dal 1994 a Belluno e nell'intera provincia, anche in regime di convenzione con l'Amministrazione cittadina e diversi altri Comuni e nell'ambito di rapporti stabili con enti ed istituzioni di varia natura e livello (Ministero dell'Istruzione, Università degli studi di Padova e di Torino e Università Ca' Foscari di Venezia, Regione Veneto, ecc.) e si qualifica come soggetto di elevata professionalità e consolidata esperienza nel proprio settore, ideatore e realizzatore in maniera stabile e continuativa di un articolato progetto di attività culturale permanente sul e per il territorio, caratterizzato da un programma organico di produzione, formazione e promozione teatrale; in relazione alla proposta avanzata nell'ambito della ex caserma, Tib Teatro Società Cooperativa Sociale Onlus si propone inoltre come capofila di un gruppo costituito anche da altri soggetti operanti nel settore del teatro e della danza;
- 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. 159 del 19.09.2014 Tib Teatro Società Cooperativa Sociale Onlus, a seguito degli esiti dei tavoli di confronto attivati, ha stabilito di assegnare alla Locataria, per la realizzazione del progetto presentato (con particolare riferimento alla “*Casa delle Arti*”) una porzione dell'edificio n. 5, l'hangar n. 10 e la garitta n. 22;
- a seguito dell'assegnazione, in data 01.12.2014 Tib Teatro Società Cooperativa Sociale Onlus ha inoltrato un dettagliato progetto di recupero degli immobili (con previsione di un primo stralcio di manutenzione dei locali dell'edificio n. 5, da destinare a sede operativa, per le attività organizzative e gestionali, ed un secondo stralcio per la ristrutturazione dell'hangar n. 10, destinato allo svolgimento dei corsi e delle attività in progetto), con quadro di spesa e computo metrico estimativo;
- in esecuzione della delibera del Consiglio comunale n. 66 del 17.12.2014, con scrittura privata repertorio n. 7 del 15.01.2015 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, Tib Teatro Società Cooperativa Sociale Onlus allo svolgimento dei lavori di recupero della porzione assegnata dell'edificio n. 5, dell'hangar n. 10 e della garitta n. 22, 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 nei subalterni da 1 a 9;
- 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 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. 18787 del 19.05.2016, Tib Teatro Società Cooperativa Sociale Onlus ha presentato una proposta relativa al recupero della porzione residua dell'edificio n. 5 (blocco uffici e autorimessa) per la riproposizione nella forma originaria (presentata nel 2014, ed all'epoca modificata in sede di tavolo di confronto, per contemperare le esigenze dei diversi soggetti richiedenti) del progetto del “*centro permanente di promozione della cultura e dell'arte*” con sede operativa (in corso di realizzazione) nella porzione dell'edificio 5 già nella disponibilità della cooperativa a seguito della suddetta convenzione rep. 7/2015; “*Casa delle Arti*” (scuola di teatro per bambini e giovani, laboratori per insegnanti ed educatori, corsi di teatro per adulti e anziani, corsi di danza, laboratori di scrittura, arti visive e video-arte, incontri con artisti, master e workshop di teatro e danza) da ricavarli nella restante parte del medesimo immobile, oggetto della richiesta; “*Officina delle Arti*” (laboratori illuminotecnici, scenografici, di costruzione scenografie, sartoria teatrale, di arti visive e tecniche multimediali), oltre che magazzino, nell'hangar n. 10 (già nella disponibilità della cooperativa a seguito della suddetta convenzione rep. n. 7/2015);
- Tib Teatro Società Cooperativa Sociale Onlus, soggetto di elevata professionalità e consolidata esperienza nel settore della proposta, che nell'ambito della ex caserma Piave è stato attivo fin dalla fase di ripulitura dell'area ed ha realizzato significativi interventi di manutenzione ordinaria

degli immobili assegnati e delle aree di pertinenza degli stessi ed ha collaborato attivamente con gli uffici e con gli altri assegnatari nella risoluzione delle varie problematiche emerse nella fase di avvio concreto del progetto di rigenerazione urbana, conferma con la proposta attuale la concretezza dell'impegno ad incentrare negli immobili assegnati nell'ambito del compendio la propria attività (comprese le collaborazioni già attivate con diversi altri soggetti operanti nel medesimo campo), articolata in un programma ricco, definito e dettagliato;

- con decisione di Giunta comunale del 6.06.2016, l'Amministrazione ha stabilito di aderire alla richiesta, assegnando alla Tib Teatro Società Cooperativa Sociale Onlus, per la realizzazione del progetto presentato, la porzione residua (blocco uffici e autorimessa) dell'edificio n. 5;
- in esecuzione della delibera del Consiglio comunale n. 40 del 4.07.2016, con scrittura privata repertorio n. 331 del 16.12.2016 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 Tib Teatro Società Cooperativa Sociale Onlus allo svolgimento dei lavori di recupero della porzione residua (blocco uffici ed autorimessa) del fabbricato n. 5, sito 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 subalterno 5 (incluso il vano centrale termica ed escluso il vano ripostiglio, presenti sul lato sud ed accessibili direttamente dall'esterno);
- 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 dal n. 10 al n. 24;
- con successiva denuncia di variazione (Docfa) approvata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Belluno – Territorio in data 17.03.2017 protocollo n. BL0017561 è stato creato il subalterno 25 come bene non censibile – corte comune e sono stati costituiti i subalterni dal n. 26 al n. 40.

Considerato che:

- Tib Teatro Società Cooperativa Sociale Onlus ha fatto pervenire, al protocollo n. 47625 del 29.11.2020, la rendicontazione dei lavori ultimati ed eseguiti su hangar n. 10, garitta n. 22 e su porzione dell'edificio n. 5 (blocco uffici) entro il 01.10.2020, dalla quale risulta l'ammontare delle spese sostenute pari a complessivi € 126.542,02 (€ 98.405,23 per fatture e scontrini ed € 28.136,79 per opere eseguite a titolo volontario);
- con istruttoria e verifica della suddetta rendicontazione redatta dall'Ambito tecnico – Area opere pubbliche ed espropri datata 03.12.2020 ed approvata dal coordinatore dell'Ambito tecnico con nota del 14.12.2020, rispetto a quanto presentato dalla cooperativa, è stata riconosciuta la spesa complessiva per i lavori svolti pari a lordi € 122.152,84.= (Euro centoventiduemilacentocinquantadue/84);
- è necessario provvedere con lo scorporo dell'I.V.A. e della ritenuta d'acconto sull'imponibile laddove presenti e quindi la spesa da riconoscere alla Locataria risulta essere pari a complessivi € 119.654,73 (€ 91.517,94 per fatture e scontrini + € 28.136,79 per opere eseguite a titolo volontario);
- con successiva denuncia di variazione (Docfa) approvata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Belluno – Territorio in data 23.06.2021 protocollo n. BL0032177 il subalterno 39 corrispondente a parte dell'edificio n. 5 è stato frazionato e sono stati creati i subalterni 41 (blocco uffici – oggetto della presente locazione) e 42 (autorimessa – oggetto di futura locazione);
- le unità immobiliari, oggetto di concessione 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 8 (hangar 10) subalterno 31 (garitta 22) e subalterni 4 e 41 (porzioni dell'edificio 5);
- 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;

- gli immobili in oggetto rientrano nel patrimonio disponibile del Comune di Belluno.

Ritenuto di:

- provvedere alla stipula con *Tib Teatro Società Cooperativa Sociale Onlus* 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, civico 82 e specificatamente delle unità censite nel catasto fabbricati al foglio 48, con la particella 351 subalterno 8 (hangar 10) subalterno 31 (garitta 22) e subalterni 4 e 41 (porzioni dell'edificio 5) 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 19.09.2014 e 06.11.2014) di € 11.651,00.= (euro undicimilaseicentocinquantuno) oltre all'I.V.A. al 22% pari ad € 2.563,22= (euro duemilacinquecentosessantatré/22) e quindi per un totale di € 14.214,22.= (euro quattordicimiladuecentoquattordici/22);
 - durata: ai sensi dell'articolo 8, commi 1 e 2, delle citate convenzioni repertorio delle scritture private n. 7/2015 e 331/2016, la durata del contratto di locazione commisurata al recupero dell'investimento effettuato dalla *Tib Teatro Società Cooperativa Sociale Onlus*, pari ad € 119.654,73.=, rispetto al valore del canone annuo stabilito dalle relazioni di stima del Servizio Area patrimonio e demanio del 19.09.2014 e 06.11.2014 pari a complessivi € 11.651,00.= risulterebbe di anni 10 e mesi 3 circa ma viene fissato in anni 9 (nove) come termine massimo ammissibile, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione;
 - 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 nelle citate convenzioni rep. n. 7/2015 e 331/2016, articolo 8;
 - scomputo del canone: la durata novennale del contratto di locazione determina il recupero parziale, per la somma di € 104.859,00.= al netto dell'I.V.A. al 22% (anni 9 x canone annuo € 11.651,00.= al netto dell'I.V.A. al 22%) rispetto all'investimento effettuato e riconosciuto ai fini della rendicontazione dalla Locataria pari ad € 119.654,73.= al netto dell'I.V.A. al 22%; è possibile il futuro recupero della rimanente spesa, pari ad € 14.795,73.= + I.V.A. al 22% (€ 119.654,73 - € 104.859,00 + I.V.A. al 22%), ai sensi dell'articolo 8 delle suddette convenzioni rep. 7/2015 e rep. 331/2016;
 - 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 immobili di proprietà comunale, con scomputo del canone di locazione 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 dalla Locataria per conto del Comune, pari ad € 119.654,73 + 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 di canoni di locazione, pari ad € 104.859,00.= + 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
2022	145.978,77.= (119.654,73 + 26.324,04 per 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
2022	127.927,98.= (104.859,00 + 23.068,98 per 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 motivi contabili la fattura relativa alle spese sostenute per conto del Comune di Belluno sarà emessa da parte della Locataria alla quale sarà di conseguenza intestata la fattura che emetterà il Comune locatore 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 2022-2024.

DETERMINA

1. **di dichiarare** la premessa parte integrante del presente dispositivo;
2. **di provvedere** alla stipula con *Tib Teatro Società Cooperativa Sociale Onlus* 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, civico 82 e specificatamente delle unità censite nel catasto fabbricati al foglio 48, con la particella 351 subalterno 8 (hangar 10) subalterno 31 (garitta 22) e subalterni 4 e 41 (porzioni dell’edificio 5) 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 complessivi € 145.978,77.= e l’accertamento di entrata per complessivi € 127.927,98.= con imputazione nei modi e nei termini evidenziati nella scheda contabile allegata, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
5. **di dare atto** che è previsto, ai sensi dell’articolo 8 delle citate convenzioni rep. 7/2015 e 331/2016, il possibile futuro recupero della rimanente spesa pari ad € 14.795,73.= + I.V.A. al 22% (€ 119.654,73 - € 104.859,00);
6. **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.;
7. **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;
8. **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 coordinatore d’Ambito
MAURA FLORIDA

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 - 4529 / 2022

Esercizio 2022

Pagina 1 di 1

Movimenti Anno 2022

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 1545 / 2022	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	127.927,98	Anticipazione dei canoni di locazione per l'intera durata dovuti da Tib Teatro.(iva inc)
Totale Accertamenti					127.927,98	
S	20907075 / 0 Interventi ex Caserma Piave	Prenotazione impegno 3720 / 2022	01 - Servizi istituzionali, generali e di gestione 05 - Gestione dei beni demaniali e patrimoniali	2020109 - Beni immobili 2020109004 - Fabbricati industriali e costruzioni leggere	145.978,77	Spesa a titolo di riaddebito spese sostenute da Tib Teatro per conto del Comune per l'esecuzione dei lavori negli spazi assegnati.(iva inc)
Totale Impegni					145.978,77	

COMUNE DI BELLUNO

PROVINCIA DI BELLUNO

REP. N. _____

SCHEMA DI SCRITTURA PRIVATA

OGGETTO: LOCAZIONE CON VALORIZZAZIONE PATRIMONIALE DI PORZIONE DELL'EDIFICIO N. 5, DELL'HANGAR N. 10 E DELLA GARITTA N. 22 PRESSO IL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX CASERMA PIAVE" IN VIA TIZIANO VECELLIO, 82 A BELLUNO.

tra

1) ----- , che interviene nel presente atto non in proprio ma in qualità di coordinatore Ambito affari generali - Area patrimonio e demanio - del Comune di Belluno, ai sensi del vigente Statuto comunale e in virtù del decreto del Sindaco n. -- del -----, di seguito denominato anche "Locatore";

e

2) -----, nato a -----, il giorno ----- (--) ----- millenovecento----- (19--) che interviene nel presente atto in qualità di ----- del TIB TEATRO SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS con sede in Belluno piazzale Marconi, 2/b, codice fiscale e partita I.V.A. 00906790258 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 Locatore 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 Locatore, 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 azionati: 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;
- il Locatore 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, ha inteso 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 Locatore 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;
- 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;
- in particolare con nota del 31.05.2014, assunta al protocollo comunale n. 16439, la Locataria ha presentato una proposta per l'utilizzo, in alternativa, del fabbricato n. 5 o del fabbricato n. 15 e dell'hangar n. 10 o di altro hangar, per la realizzazione di un centro permanente di promozione sociale della cultura e dell'arte (intesi come mezzi per favorire l'aggregazione e l'incontro intergenerazionale, la prevenzione del disagio e dell'isolamento, la creazione di nuove professionalità e sbocchi occupazionali), da porre in rete con altri simili a livello europeo, costituito da una “*Casa delle Arti*” (destinata ad ospitare una scuola per bambini e giovani, laboratori per insegnanti ed educatori, corsi di teatro per adulti e anziani, corsi di danza, laboratori di

scrittura, arti visive e video-arte, incontri con artisti, master e workshop di teatro e danza) e da una “*Officina delle Arti*” (nella quale ospitare laboratori illuminotecnici, scenotecnici, di costruzione scenografie, sartoria teatrale, di arti visive e tecniche multimediali);

- la Locataria, organismo teatrale riconosciuto e finanziato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali e dalla Regione Veneto, opera dal 1994 a Belluno e nell’intera provincia, anche in regime di convenzione con l’Amministrazione cittadina e diversi altri Comuni e nell’ambito di rapporti stabili con enti ed istituzioni di varia natura e livello (Ministero dell’Istruzione, Università degli studi di Padova e di Torino e Università Ca’ Foscari di Venezia, Regione Veneto, ecc.) e si qualifica come soggetto di elevata professionalità e consolidata esperienza nel proprio settore, ideatore e realizzatore in maniera stabile e continuativa di un articolato progetto di attività culturale permanente sul e per il territorio, caratterizzato da un programma organico di produzione, formazione e promozione teatrale; in relazione alla proposta avanzata nell’ambito della ex caserma la Locataria si propone inoltre come capofila di un gruppo costituito anche da altri soggetti operanti nel settore del teatro e della danza;
- con delibera di Giunta comunale n. 145 del 28.08.2014, il Locatore 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 di Giunta comunale n. 159 del 19.09.2014 il Locatore, a seguito degli esiti dei tavoli di confronto attivati, ha stabilito di assegnare alla Locataria, per la realizzazione del progetto presentato (con particolare riferimento alla "*Casa delle Arti*") una porzione dell'edificio n. 5, l'hangar n. 10 e la garitta n. 22;
- a seguito dell'assegnazione, in data 01.12.2014 la Locataria ha inoltrato un dettagliato progetto di recupero degli immobili (con previsione di un primo stralcio di manutenzione dei locali dell'edificio n. 5, da destinare a sede operativa, per le attività organizzative e gestionali, ed un secondo stralcio per la ristrutturazione dell'hangar n. 10, destinato allo svolgimento dei corsi e delle attività in progetto), con quadro di spesa e computo metrico estimativo;
- in esecuzione della delibera del Consiglio comunale n. 66 del 17.12.2014, con scrittura privata repertorio n. 7 del 15.01.2015 è stata stipulata la convenzione, ai sensi dell'articolo 7 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. attraverso la quale il Locatore ha autorizzato ai fini patrimoniali, per gli scopi ed alle condizioni ivi indicate, la Locataria allo svolgimento dei lavori di recupero della porzione assegnata dell'edificio n. 5, dell'hangar n. 10 e della garitta n. 22, 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 nei subalterni da 1 a 9;
- 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. 18787 del 19.05.2016, la Locataria ha presentato una proposta relativa al recupero della porzione residua dell’edificio n. 5 (blocco uffici e autorimessa) per la riproposizione nella forma originaria (presentata nel 2014, ed all’epoca modificata in sede di tavolo di confronto, per contemperare le esigenze dei diversi soggetti richiedenti) del progetto del “*centro permanente di promozione della cultura e dell’arte*” con sede operativa (in corso di

realizzazione) nella porzione dell'edificio 5 già nella disponibilità della Locataria a seguito della suddetta convenzione rep. 7/2015; “*Casa delle Arti*” (scuola di teatro per bambini e giovani, laboratori per insegnanti ed educatori, corsi di teatro per adulti e anziani, corsi di danza, laboratori di scrittura, arti visive e video-arte, incontri con artisti, master e workshop di teatro e danza) da ricavarsi nella restante parte del medesimo immobile, oggetto della richiesta; “*Officina delle Arti*” (laboratori illuminotecnici, scenografici, di costruzione scenografie, sartoria teatrale, di arti visive e tecniche multimediali), oltre che magazzino, nell'hangar n. 10 (già nella disponibilità della Locataria a seguito della suddetta convenzione rep. n. 7/2015);

- la Locataria, soggetto di elevata professionalità e consolidata esperienza nel settore della proposta, che nell'ambito della ex caserma Piave è stato attivo fin dalla fase di ripulitura dell'area ed ha realizzato significativi interventi di manutenzione ordinaria degli immobili assegnati e delle aree di pertinenza degli stessi ed ha collaborato attivamente con gli uffici e con gli altri assegnatari nella risoluzione delle varie problematiche emerse nella fase di avvio concreto del progetto di rigenerazione urbana, conferma con la proposta attuale la concretezza dell'impegno ad incentrare negli immobili assegnati nell'ambito del compendio la propria attività (comprese le collaborazioni già attivate con diversi altri soggetti operanti nel medesimo campo), articolata in un programma ricco, definito e dettagliato;
- con decisione di Giunta comunale del 06.06.2016 il Locatore ha stabilito di aderire alla richiesta, assegnando alla Locataria, per la realizzazione del progetto presentato, la porzione residua (blocco uffici e autorimessa) dell'edificio n. 5;

- in esecuzione della delibera del Consiglio comunale n. 40 del 4.07.2016, con scrittura privata repertorio n. 331 del 16.12.2016 è stata stipulata la convenzione, ai sensi dell'articolo 7 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. attraverso la quale il Locatore ha autorizzato ai fini patrimoniali la Locataria allo svolgimento dei lavori di recupero della porzione residua (blocco uffici ed autorimessa) del fabbricato n. 5, sito 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 subalterno 5 (incluso il vano centrale termica ed escluso il vano ripostiglio, presenti sul lato sud ed accessibili direttamente dall'esterno);
- 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 dal n. 10 al n. 24;
- con successiva denuncia di variazione (Docfa) approvata dall’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Belluno – Territorio in data 17.03.2017 protocollo n. BL0017561 è stato creato il subalterno 25 come bene non censibile – corte comune e sono stati costituiti i subalterni dal n. 26 al n. 40;
- la Locataria ha fatto pervenire, al protocollo n. 47625 del 29.11.2020, la rendicontazione dei lavori ultimati ed eseguiti su hangar n. 10, garitta n. 22 e su porzione dell’edificio n. 5 (blocco uffici) entro il 01.10.2020, dalla quale risulta l’ammontare delle spese sostenute pari a complessivi € 126.542,02.= (€ 98.405,23.= per fatture e scontrini ed € 28.136,79.= per opere eseguite a titolo volontario);

- con istruttoria e verifica della suddetta rendicontazione redatta dall'Ambito tecnico – Area opere pubbliche ed espropri datata 03.12.2020 ed approvata dal coordinatore dell'Ambito tecnico con nota del 14.12.2020, rispetto a quanto presentato dalla Locataria è stata riconosciuta la spesa complessiva per i lavori svolti pari a lordi € 122.152,84.= (Euro centoventiduemilacentocinquantadue/84);
- è necessario provvedere con lo scorporo dell'I.V.A. e della ritenuta d'acconto sull'imponibile laddove presenti e quindi la spesa da riconoscere alla Locataria risulta essere pari a complessivi € 119.654,73.= (€ 91.517,94.= per fatture e scontrini + € 28.136,79.= per opere eseguite a titolo volontario) + I.V.A. al 22%;
- con successiva denuncia di variazione (Docfa) approvata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Belluno – Territorio in data 23.06.2021 protocollo n. BL0032177 il subalterno 39 corrispondente a parte dell'edificio n. 5 è stato frazionato e sono stati creati i subalterni 41 (blocco uffici oggetto della presente locazione) e 42 (autorimessa oggetto di futura locazione);
- le unità immobiliari, oggetto di concessione 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 8 (hangar 10) subalterno 31 (garitta 22) e subalterni 4 e 41 (porzioni dell'edificio 5);
- gli immobili in oggetto rientrano 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 dirigenziale 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 TIB TEATRO SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS, come sopra rappresentata, che accetta la locazione con valorizzazione patrimoniale dell'hangar n. 10, della garitta n. 22 e di porzione dell'edificio n. 5 (blocco uffici), 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.

DESCRIZIONE CATASTALE

Comune di Belluno

hangar n. 10 – civico 82/M:

catasto fabbricati foglio 48 particella 351 subalterno 8, categoria B/1, cl. 1, consistenza m³ 1.572, rendita € 1.461,36.=;

garitta n. 22 – civico snc:

catasto fabbricati foglio 48 particella 351 subalterno 31, categoria B/1, classe 1, consistenza m³ 4, superficie catastale m² 2, rendita € 3,72.=;

edificio n. 5 – civico 82/F:

catasto fabbricati foglio 48 particella 351 subalterno 4, categoria B/1, classe 1, consistenza m³ 1.554, rendita € 1.444,63.=;

catasto fabbricati foglio 48 particella 351 subalterno 41, categoria B/1, classe 1, consistenza m³ 531, superficie catastale m² 162, rendita € 493,63.=;

le unità immobiliari, concesse in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, appartengono al patrimonio disponibile del Locatore e sono meglio identificate nelle planimetrie che si allegano sotto la lettera "A", quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 3 – Durata

Ai sensi dell'articolo 8, commi 1 e 2, delle citate convenzione repertorio delle scritture private n. 7/2015 e 331/2016, la durata del contratto di locazione commisurata al recupero dell'investimento effettuato dalla Locataria, riconosciuti ai fini della rendicontazione pari ad € 119.654,73.=, rispetto al valore del canone annuo stabilito dalle relazioni di stima del Servizio patrimonio e demanio del 19.09.2014 e 06.11.2014 pari a complessivi € 11.651,00.= risulterebbe di anni 10 e mesi 3 circa ma viene fissato **in anni 9 (nove)** come termine massimo ammissibile, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente atto.

Hangar 10: m² 330 x €/m² 300 = € 99.000,00.=

Garitta 22: m² 1,38 x €/m² 200 = € 276,00.=

Edificio 5/parte:

piano terra: m² 146,32 + m² 161,55 = 307,87 x €/m² 500 = € 153.935,00.=

piano primo: m² 190,32 x €/m² 200 = € 38.064,00.=

€ 29.1275,00 x 4% = € 11 651,00.=/anno

È espressamente vietato il rinnovo tacito.

La durata novennale del contratto di locazione determina il recupero parziale, per la somma di € 104.859,00.= al netto dell'I.V.A. al 22% (anni 9 x canone

annuo € 11.651,00.= al netto dell'I.V.A. al 22%) rispetto all'investimento effettuato e riconosciuto ai fini della rendicontazione dalla Locataria pari ad € 119.654,73.= al netto dell'I.V.A. al 22% e quindi con possibile futuro recupero della rimanente spesa pari ad € 14.795,73.= + I.V.A. al 22%.

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, delle citate convenzioni rep. n. 7/2015 e 331/2016 ovvero la Locataria potrà chiedere la stipula di un nuovo contratto di locazione alle condizioni di durata e di canone in base al suddetto articolo 8 e quindi:

caso a) qualora sia stato recuperato l'intero importo dei lavori eseguiti e rendicontati:

- canone: il valore del canone di locazione di mercato, al netto di eventuali oneri fiscali, sarà determinato nella misura del 4% del valore di stima degli immobili dopo la ristrutturazione (risultante dalla somma del valore di stima attuale, come da relazioni di stima del Servizio patrimonio e demanio aggiornato in base all'indice ISTAT FOI, e del valore dell'investimento effettuato e rendicontato in base ai lavori eseguiti), con una riduzione nella misura del 60% (con conseguente attribuzione di un beneficio economico, che dovrà essere pubblicizzato nelle forme di legge);

- durata: 4 anni, con possibilità di rinnovo per successivi 4 anni (con aggiornamento in base all'indice ISTAT FOI);

caso b) qualora non sia stato recuperato l'intero importo dei lavori eseguiti e rendicontati:

- canone fino al recupero totale dell'importo dei lavori eseguiti e rendicontati determinato come nel caso precedente, con una percentuale aggiuntiva di riduzione, correlata all'incidenza percentuale dell'importo residuo dei lavori eseguiti e rendicontati, non ancora recuperato, rispetto al valore finale dell'immobile (risultante dalla somma del valore di stima attuale, come da relazioni di stima del Servizio patrimonio e demanio aggiornato in base all'indice ISTAT FOI, e del valore dell'investimento effettuato e rendicontato in base ai lavori eseguiti) (con conseguente attribuzione di un beneficio economico, che dovrà essere pubblicizzato nelle forme di legge), calcolata secondo la formula: $(\text{importo lavori realizzati e rendicontati} - \text{importo lavori già recuperato}) \times 100 / (\text{valore iniziale dell'immobile} + \text{importo lavori realizzati e rendicontati})$;

- canone oltre il termine sopra citato: il valore del canone di locazione di mercato, al netto di eventuali oneri fiscali, sarà determinato nella misura del 4% del valore di stima dell'immobile dopo la ristrutturazione (risultante dalla somma del valore di stima attuale, come da relazioni di stima del Servizio patrimonio e demanio aggiornato in base all'indice ISTAT FOI, e del valore dell'investimento effettuato e rendicontato in base ai lavori eseguiti), con una riduzione nella misura del 60% (con conseguente attribuzione di un beneficio economico, che dovrà essere pubblicizzato nelle forme di legge);

- durata: commisurata ai tempi di recupero dell'intero importo dei lavori eseguiti e rendicontati, con un minimo di 4 anni, con possibilità di rinnovo per successivi 4 anni (con aggiornamento in base all'indice ISTAT FOI).

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 19.09.2014 e 06.11.2014 conservate agli atti, è pari ad € 11.651,00.= (Euro undicimilaseicentocinquantuno/00), oltre all'I.V.A. 22% pari ad € 2.563,22.= (Euro duemilacinquecentosessantatré/22) e quindi per un totale di € 14.214,22.= (Euro quattordicimiladuecentoquattordici/22).

Il canone complessivo di € 104.859,00.= + € 23.068,98.= per I.V.A. 22% pari ad € 127.927,98.=, riferito all'intera durata del contratto, sarà scomputato alla Locataria in quanto coperto dalla spesa, di € 119.654,73.= + € 26.324,04.= per I.V.A. 22% pari ad € 145.978,77.=, sostenuta dalla cooperativa stessa per la realizzazione dei lavori di recupero dei locali in oggetto, ai sensi dell'articolo 2 delle convenzioni rep. n. 7/2015 e 331/2016.

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 Locataria, 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 Locataria stessa.

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 Locatore per danni, molestie, oneri e spese che potessero conseguire dall'esercizio della propria attività.

La Locataria dichiara di aver stipulato adeguata polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi per l'importo massimale di € ----- (euro -----), giusta polizza ----- stipulata con decorrenza dal ----- con la compagnia ----- – agenzia di ----- con l'obbligo a proprio carico di mantenere in vigore la copertura assicurativa per tutta la durata della locazione per un importo minimo di almeno € 500.000,00.= (euro cinquecentomila). Qualora la copertura assicurativa risultasse inadeguata o insufficiente, la Locataria risponderà direttamente per l'ammontare dei risarcimenti non coperti dall'assicurazione, manlevando il Locatore da ogni responsabilità per danni a persone o cose.

Art. 7 - Titorità dell'immobile

Il Locatore dichiara che gli immobili locati sono nella sua piena disponibilità e 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 Locatore 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 Locatore 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 Locatore 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 statuari che incidano sulle finalità del presente contratto riguardanti la Locataria, tali circostanze dovranno essere comunicate da quest'ultima al Locatore nel termine di 90 (novanta giorni) con lettera raccomandata o a mezzo di posta elettronica certificata.

Art. 10 – Recesso e Risoluzione

Il Locatore si riserva il diritto di recedere in qualsiasi momento per proprie comprovate esigenze dello 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 Locatore 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 Locataria che contrastino con le finalità del presente atto e che non siano compatibili con l'interesse pubblico.

In tal caso il Locatore rientrerà nella piena disponibilità del bene e nulla sarà dovuto alla Locataria 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 Locatore 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.

Agli effetti fiscali si dichiara che il valore del presente contratto è di € 104.859,00.= + I.V.A. 22%.

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. 5, 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 agli attestati di prestazione energetica (APE).

Attestato, con codice certificato n. ----- redatto in data ----- da -----, ----- con studio professionale a ----- in via -----, iscritto all'Ordine dei ----- 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 all'hangar n. 10 ed alla garitta n. 22, gli immobili, costituiti 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 Locatore, 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.

Maggiori e più puntuali precisazioni sulle finalità di trattamento sono fornite nella scheda “*informativa dettagliata*” disponibile al link https://www.comune.belluno.it/myportal/C_A757/informativa-privacy

Art. 16 – Domicilio fiscale - Foro competente

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

- il Locatore presso la PEC : belluno.bl@cert.ip-veneto.net

- la Locataria presso la PEC : tibteatro@legalmail.it

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 TIB TEATRO SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS

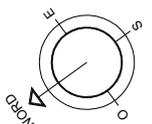
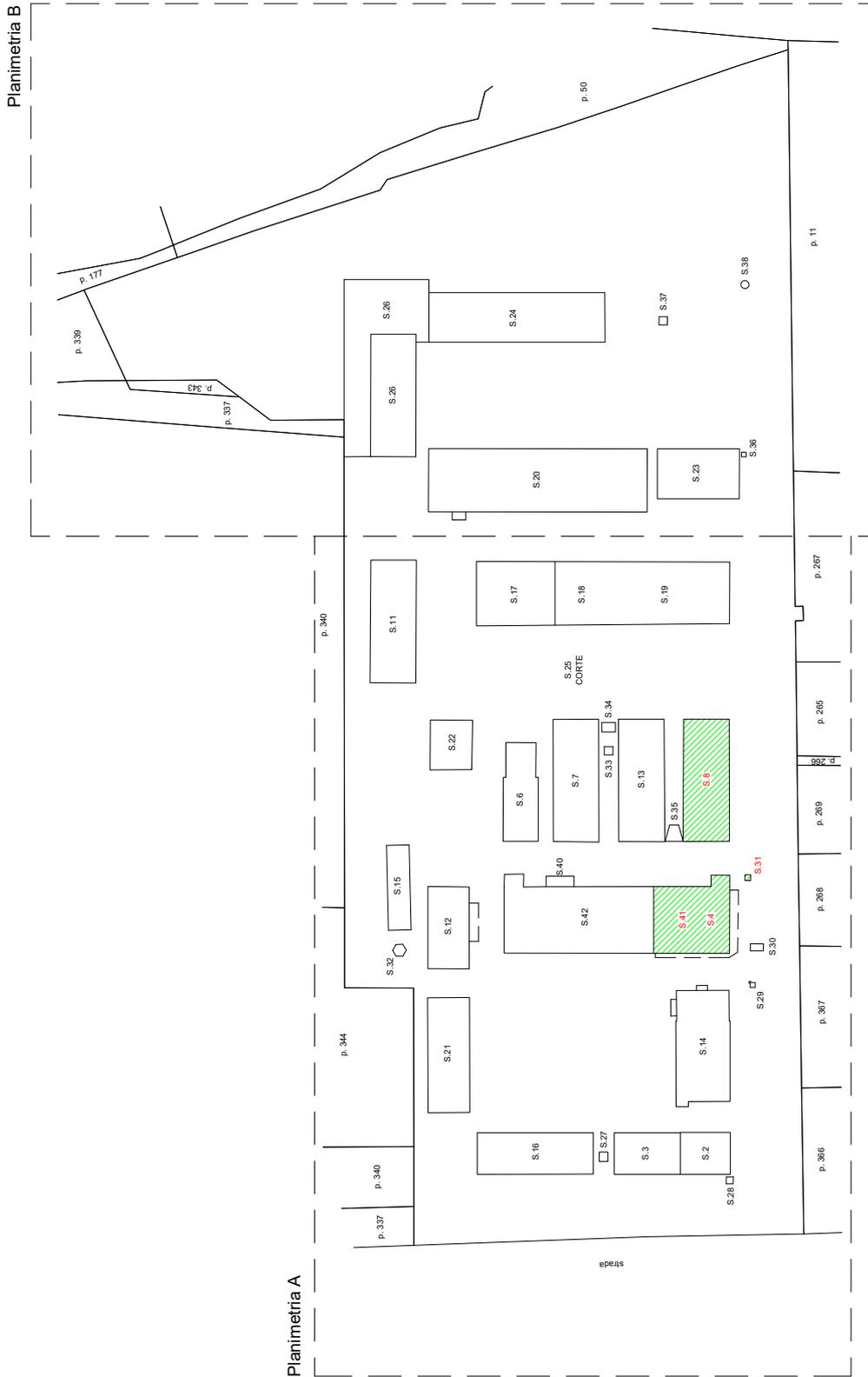
Per il Comune di Belluno

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).

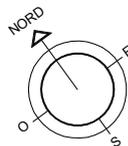
Per TIB TEATRO SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS

EX CASERMA PIAVE - VIA TIZIANO VECELLIO

QUADRO D'UNIONE



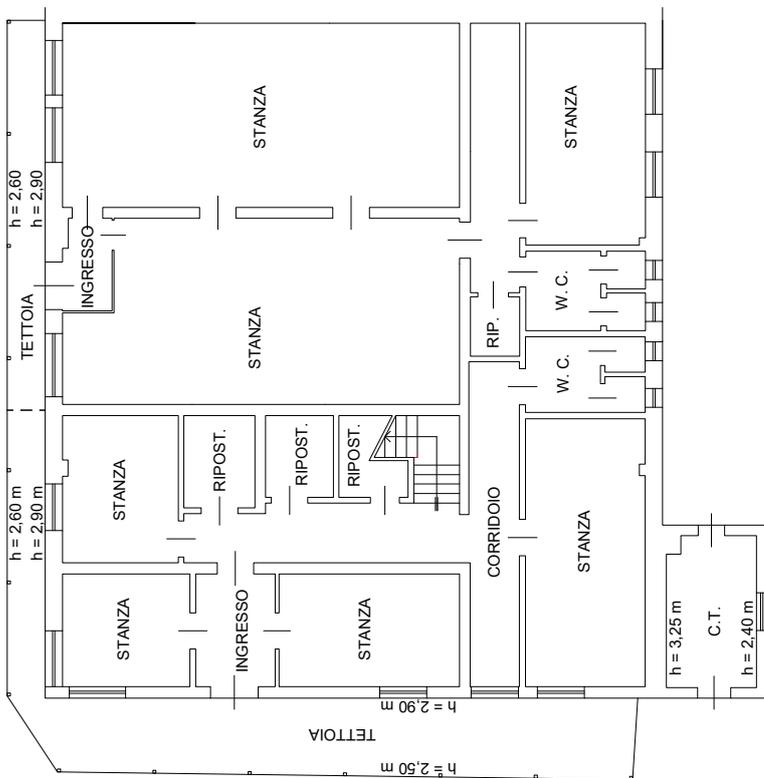
SCALA 1:200



COMUNE DI BELLUNO
EX CASERMA PIAVE - VIA T. VECELLIO
FABBRICATO N. 5 civico 82/F
FOGLIO 48 P.LLA 351 SUBB. 4 e 41

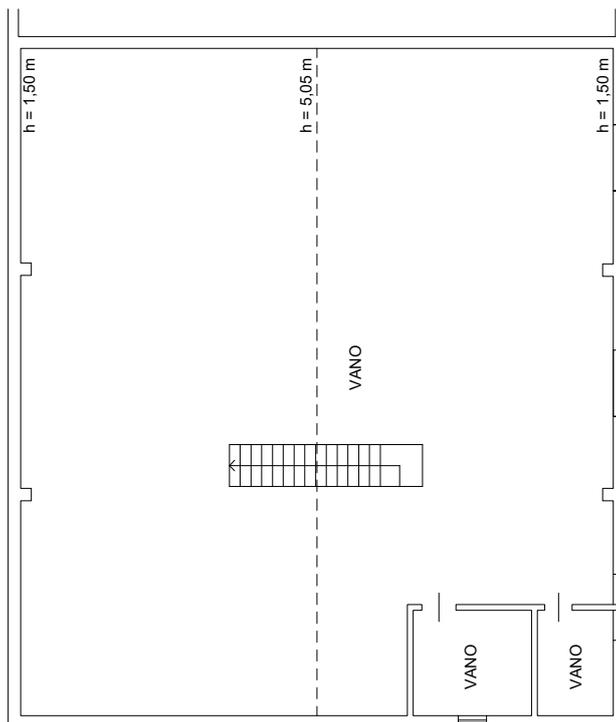
PIANO TERRA

H=3,00 m
Subb 4 e 41



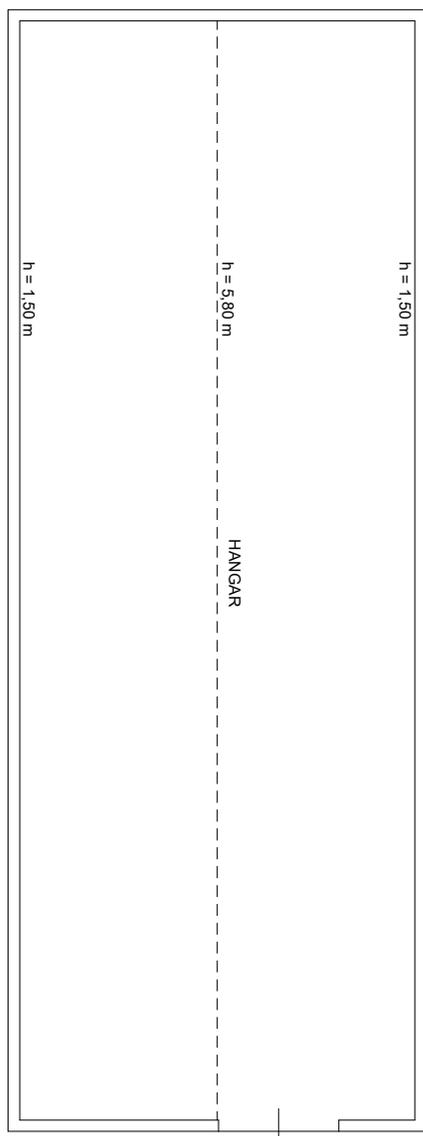
PIANO PRIMO

Sub 4



COMUNE DI BELLUNO
EX CASERMA PIAVE - VIA TIZIANO VECELLIO
FOGLIO 48 P.LLA 351 SUBB. 8 e 31

HANGAR N. 10 civico 82/M

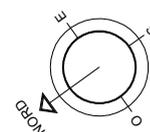


PIANO TERRA

GARITTA N. 22



PIANO TERRA



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 13/12/2022, n. 1083 ad oggetto “LOCAZIONE CON VALORIZZAZIONE PATRIMONIALE DI PORZIONE DELL'EDIFICIO N. 5, DELL'HANGAR N. 10 E DELLA GARITTA N. 22 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.

Di dare atto che la spesa di € 145.978,77 è finanziata con avanzo economico.

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

Belluno, 15/12/2022

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 13/12/2022, n. 1083 ad oggetto “LOCAZIONE CON VALORIZZAZIONE PATRIMONIALE DI PORZIONE DELL'EDIFICIO N. 5, DELL'HANGAR N. 10 E DELLA GARITTA N. 22 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 15/12/2022 ove rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Belluno, 15/12/2022

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.