

REGIONE VENETO
REJON VENETO



PROVINCIA DI BELLUNO
PROVINCIA DE BELUN

COMUNE DI CORTINA D'AMPEZZO COMUN DE ANPEZO

CAP 32043 – Corso Italia, 33 – Tel. 0436 4291 Fax 0436 868445 C.F. - P.IVA 00087640256

COPIA

DELIBERA N. 99
DEL 22/06/2021

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

OGGETTO: ATTO DI INDIRIZZO SULL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN LOCALITA' ZUEL DI SOTTO 101 (EX CENTRO STUDI ANTONELLI)

L'anno **duemilaventuno** addì **ventidue** dalle ore **14:25** del mese di **giugno** nella residenza Municipale, si è riunita la Giunta Comunale.

Eseguito l'appello risultano:

Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
Sindaco	GHEDINA GIANPIETRO	Si	
Vice Sindaco	ALVERA' LUIGI	Si	
Assessore	GIRARDI GIULIA	Si	
Assessore	COLETTI PAOLA	Si	
Assessore	GAFFARINI BENEDETTO	Si	

Partecipa il Segretario **Dott. GIACOMO D'ANCONA**

Il Sindaco **Dott. GIANPIETRO GHEDINA** assunta la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta.

*Gli assessori Luigi Alverà e Benedetto Gaffarini sono presenti alla seduta in videoconferenza ai sensi del Regolamento per lo svolgimento in videoconferenza delle sedute degli Organi Collegiali del Comune e di riunioni approvato con delibera di Consiglio n.67 del 5 Novembre 2020.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Cortina d'Ampezzo, tra i beni facenti parte del proprio patrimonio disponibile, ha un immobile identificato come Ex Centro Studi Antonelli, sito a Cortina d'Ampezzo in Località Zuel di Sotto 101, identificato con la p.ed 2432, di mq. 2474, in P.T.3028 del Libro Fondiario di Ampezzo;

- il Comune ha acquisito la proprietà dell'immobile a seguito di Convenzione edilizia e cessione gratuita stipulata in data 23/05/2007 con la società Centro Studi Antonelli sas. Il valore della cessione gratuita venne calcolato con perizia asseverata in € 3.000.000,00. All'epoca dell'acquisizione l'Associazione Facciamo un Nido era già presente all'interno dello stabile con contratto di locazione il cui canone di affitto ammontava ad € 3.600,00 mensili;

- il Comune, acquisito l'immobile, previa adozione della Deliberazione di Giunta n.171 del 17/09/2008, ha stipulato con l'Associazione Facciamo Un Nido il contratto di locazione rep. n. 35 del 22/12/2008 per l'assegnazione dei locali precedentemente utilizzati con integrazione dei locali al piano attico del blocco nord, al canone mensile di € 4.000,00 complessivi;

DATO ATTO CHE l'immobile è attualmente utilizzato dall'Associazione "Facciamo Un Nido", con sede a Cortina d'Ampezzo in Località Zuel di Sotto 101, Codice Fiscale 90005940250, Partita Iva 00878490259; il termine di scadenza dell'utilizzo in questione è il 30 giugno 2021, in base a delibera di Giunta n. 177 del 19/11/2020; tale associazione gestisce un istituto scolastico attuando un percorso di continuità didattico-educativa nella fascia di età da 0 a 11 anni (Area infanzia sistema integrato 0-6 anni ex art. 17, lettera c), L. R, Veneto n. 32/1990 ed Area primaria istruzione di primo grado) utilizzando il Metodo Educativo Montessori, unico nel territorio di riferimento;

CONSIDERATO che le vicende dell'immobile in questione, utilizzato dall'Associazione *Facciamo Un Nido*, sono state contraddistinte nel corso degli anni da situazioni tali che ad oggi risulta necessario definire nei dovuti modi i criteri per l'utilizzo di detto immobile, in particolar modo il titolo giuridico in base a cui esso potrà essere utilizzato dopo il termine dell'attuale utilizzo da parte della suddetta Associazione, che potrà fruirne sino al 30 giugno 2021; in tale ottica si esprime l'orientamento che per esso debba essere fatto un contratto di locazione previa procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione del soggetto conduttore, come più sotto verrà esplicitato;

RICORDATO CHE:

- durante la vigenza dell'appena citato contratto la Giunta Comunale all'epoca in carica, con propria delibera n. 38 del 29.02.2012 avente ad oggetto "*Ridefinizione utilizzo immobile di proprietà comunale denominato "Ex Centro Studi Antonelli" da parte dell'Associazione Facciamo un Nido*", aveva assunto determinazioni differenti rispetto all'utilizzo di detto immobile da parte del soggetto occupante e precisamente aveva definito l'utilizzo in argomento sotto l'egida della disciplina del comodato, contratto essenzialmente gratuito; tuttavia non è stata data attuazione a tale delibera, non essendo mai stato stipulato dalle parti un contratto di comodato;

- nel frattempo il contratto di locazione sopra citato arrivava a formale scadenza il 30/09/2014; dal 1° ottobre 2014 quindi l'utilizzo dell'immobile in questione ricadeva nella disciplina dell'occupazione *sine titulo*, con riserva, da parte del soggetto proprietario, di definire un canone di occupazione dell'immobile stesso, che ha continuato ad essere utilizzato dalla citata Associazione per lo svolgimento della propria attività;

- con delibera numero 136 del 24 luglio 2018 la Giunta della nuova Amministrazione Comunale tuttora in carica, insediatasi da pochi mesi, aveva disposto *di stabilire che l'Associazione "Facciamo un Nido", in ragione di quanto stabilito all'art. 19 del "Regolamento per l'uso da parte di terzi di beni immobili di proprietà ed in uso al Comune di Cortina d'Ampezzo", godrà di una riduzione del canone locazione pari al 90% e dovrà quindi corrispondere un canone mensile pari a € 602,76 con decorrenza al 01/08/2018 e scadenza al 31/08/2020, in coincidenza alla Convenzione in essere;* (Convenzione rep. 6674 stipulata in data 04/02/2016 tra il Comune - Settore Servizi Sociali e l'Associazione "Facciamo un Nido");

- la motivazione di quanto approvato con l'appena citata delibera n. 136/2018 dalla Giunta Comunale da poco insediatasi era quella di definire una volta per tutte una situazione risalente ad anni addietro, con l'obiettivo di cercare un accordo fra le parti rispettoso della legittimità nell'ottica di non interrompere un servizio importante per la collettività, e con il pagamento dei canoni di locazione pregressi e delle indennità di occupazione *sine titulo*; va sottolineato che la Giunta ha approvato quanto appena adesso esposto dopo diversi incontri con i rappresentanti dell'Associazione Facciamo Un Nido, organizzati dall'amministrazione Comunale già dalla tarda estate del 2017; il canone estremamente calmierato di Euro 602,76 mensili era stato previsto anche per consentire all'Associazione di poter far fronte al pregresso e permettere la prosecuzione dell'attività; da ultimo va detto che il Comune, durante le predette riunioni, aveva fatto presente all'Associazione come fosse necessario procedere con un accordo per definire le modalità di utilizzo dei locali nel periodo dal 01/02/2012 al 31/07/2018, vista la mancata stipula del contratto di comodato e considerato che il precedente contratto di locazione rep. 35/2008 era rimasto valido quantomeno fino alla data del 31/09/2014;

- tuttavia, anche il contratto di locazione previsto dalla delibera di Giunta n. 136/2018, con canone calmierato, non è stato stipulato, non avendo l'Associazione Facciamo Un Nido accettato quanto proposto dal Comune di Cortina d'Ampezzo che, unitamente al contratto di locazione da stipularsi per il periodo dal 01/08/2018 al 31/08/2020, ha chiesto all'Associazione la definizione ed il pagamento delle pendenze pregresse;

- sono seguiti altri incontri tra le parti allo scopo di definire quanto sopra esposto;

- la Giunta Comunale, da ultimo, con propria delibera numero 177 del 19/11/2020, sempre con il primario obiettivo di non interrompere un servizio importante per la collettività, ha tra l'altro disposto:

1. di incaricare il Dirigente competente (Dirigente del Settore Tecnico) a voler:

a) instaurare immediatamente con la stessa gli opportuni contatti al fine di determinare gli spazi fisici di effettivo utilizzo dell'immobile sino al 30 giugno 2021 anche in vista di futuri utilizzi che dovessero necessitare al Comune in dipendenza di altri eventi o di possibili necessità di terzi;

b) determinare un canone di occupazione sino al 30 giugno 2021 che tenga anche in considerazione l'attività svolta e il valore sociale della stessa;

2. di incaricare la Dirigente competente (Dirigente dell'Area Funzionale di progetto), senza che ne discendano pregiudizi di alcun genere rispetto alla pendenza della vertenza giudiziale in essere con l'Associazione innanzi al Tribunale di Belluno, oltre che operate le decurtazioni di cui sopra in motivazione e/o quelle maggiori o minori che ritenesse necessarie eventualmente anche coordinandosi con i legali che assistono il Comune, ad adottare gli atti e provvedimenti necessari all'erogazione del contributo per l'anno 2020/2021 sulla base del nuovo *"Regolamento Comunale per la concessione di contributi economici in materia di asili nido, scuole dell'infanzia e servizi per la prima infanzia non statali"* approvato con deliberazione consiliare n. 27 del 12/6/2020 e della nuova convenzione sottoscritta in data 18 settembre 2020 tra la Presidente dell'Associazione Facciamo Un Nido e della Dirigente dell'Area Funzionale di Progetto;

ACCERTATO CHE, dopo molteplici incontri e proposte, con determinazione n. 331 del 03/03/2021 la dirigente dell'Area Funzionale di Progetto provvedeva alla liquidazione del contributo servizi infanzia A.S. 2020/2021 al Centro Montessori Cortina/Associazione "Facciamo Un Nido" per un importo di euro € 107.010,53;

ACCERTATO CHE il Dirigente del Settore Tecnico, con comunicazioni del 30/03/2021 e del 07/05/2021, ha adempiuto agli indirizzi ricevuti dalla Giunta esponendo:

- i possibili valori locativi dell'immobile di interesse, valori su cui la medesima Giunta può determinare eventuali riduzioni ai sensi dell'art. 19 del "Regolamento per l'uso da parte di terzi di beni immobili di proprietà ed in uso al Comune di Cortina d'Ampezzo", ciò anche al fine di determinare il residuo canone di occupazione sino al 30 giugno 2021;

- le risultanze dei contatti con i rappresentanti dell'Associazione Facciamo Un Nido, anche al fine di verificare quali fossero gli spazi dell'immobile effettivamente occupati e se ve ne fossero di non necessari per l'Associazione;

PRESO ATTO che, nonostante i numerosi solleciti (lett. prot. n. 7423 del 05/05/2020, lett. prot. n. 15196 del 04/09/2020 lett. Prot. n. 20163 del 17/11/2020), l'Associazione non ha liberato i locali occupati "sine titulo";

RICHIAMATA la delibera n. 177 del 19/11/2020 con la quale la Giunta ha disposto di concedere l'occupazione "sine titulo" fino alla data del 30/06/2021, data di cessazione dell'attività didattica ex deliberazione della giunta regionale del Veneto n. 1051 del 28 luglio 2020, in BUR n. 117 del 31/07/2020, per non creare un disservizio all'utenza durante l'anno scolastico;

RAVVISATO che, a seguito della citata delibera, il Settore Tecnico-Ufficio Patrimonio, mediante un confronto con i legali incaricati, si è adoperato al fine di ottenere il bene libero da persone e cose, condizione necessaria per la ricollocazione del bene stesso sul mercato locativo;

DATO ATTO che:

-ogni tentativo messo in atto, volto alla stipula di un regolare atto di locazione e contestuale recupero di canoni pregressi a far data dal lontano anno 2012, non ha avuto alcun esito;

-nonostante i solleciti non è pervenuto alcun riscontro da parte dell'Associazione volto a dimostrare la volontà di liberare detti locali;

-nemmeno è pervenuta alcuna proposta alternativa concreta da parte dell'Associazione volta a risolvere le questioni di cui sopra;

- non risulta fattibile avviare una procedura concorsuale per l'utilizzo dell'immobile, come previsto dalla normativa, senza avere preventivamente ottenuto il pieno possesso dello stesso;

CONSIDERATO CHE il Dirigente del Settore Tecnico ha presentato, su richiesta della Giunta comunale, le note dd 30/03/2021 e dd 07/05/2021 chiedendo che la Giunta stessa, sulla base dell'art.19 del "Regolamento per l'uso da parte di terzi di beni immobili di proprietà e in uso al Comune di Cortina d'Ampezzo", definisse un eventuale abbattimento del canone d'affitto e approvasse un apposito provvedimento che, definito l'ammontare complessivo del canone di occupazione nel periodo compreso tra il 19/11/2020 e il 30/06/2021, stabilisca definitivamente il *quantum* economico dovuto al Comune per il relativo periodo di occupazione;

DATO ATTO che la Giunta comunale, in ottemperanza alla vigente normativa e nel rispetto dei principi costituzionali e comunitari di economicità ed efficacia si propone di incaricare gli uffici competenti a:

- predisporre apposito provvedimento che, definito l'ammontare complessivo del canone di occupazione nel periodo compreso tra il 19/11/2020 e il 30/06/2021, stabilisca i criteri per definire il *quantum* economico dovuto al Comune per il relativo periodo di occupazione;

- predisporre – ferma la liberazione dei locali - gli atti necessari ad avviare una procedura ad evidenza pubblica per la locazione ad uso scolastico dell'immobile identificato come Ex Centro Studi Antonelli, sito a Cortina d'Ampezzo in Località Zuel di Sotto 101, identificato con la p.ed 2432, di mq. 2474, in P.T.3028 del Libro Fondiario di Ampezzo - Piani Terra e Piano Primo per un totale di c.a. 650 mq. lordi, a far data dal momento in cui i locali come sopra identificati rientreranno in pieno possesso del Comune;

- prevedere, in alternativa, il rilascio di una garanzia fideiussoria come impegno, da parte dell'attuale occupante, a rilasciare i locali una volta espletata la gara con eventuale aggiudicazione ad altro soggetto;

- la locazione dovrà quindi riguardare le seguenti porzioni dell'immobile in questione: piano terra, blocco nord, per 220 mq. lordi, destinazione Asilo Nido; piano primo, blocco nord, per 220 mq. lordi, destinazione Scuola Materna; piano terra, blocco sud, per 220 mq. lordi, destinazione Scuola Elementare;

- nel bando di locazione non rientrerà la porzione di immobile così identificata: piano mansarda, blocco nord, di 220 mq. lordi, destinazione residenziale, porzione che dovrà essere liberata dal soggetto attualmente occupante, al pari delle altre porzioni appena adesso elencate, e che resterà a disposizione per esigenze di utilizzo di questa Amministrazione Comunale;

- stabilire un importo mensile posto a base di gara in qualità di canone di locazione degli spazi effettivamente ricompresi nel futuro utilizzo, prendendo in considerazione il valore minimo catastale abbattuto del 90% per gli usi di asilo nido/asilo integrato/scuola materna (non per la porzione ad utilizzo Scuola Elementare), tenuto conto della destinazione dell'immobile e del valore sociale dell'attività, così determinato ai sensi dell'articolo 19 del "Regolamento per l'uso da parte di terzi di beni immobili di proprietà ed in uso al Comune di Cortina d'Ampezzo";

- stabilire che alla procedura ad evidenza pubblica per la locazione ad uso scolastico potranno accedere i soggetti (persone fisiche o persone giuridiche) che, al momento dell'approvazione del bando, non risultino inadempienti nei confronti del Comune o che quest'ultimo non vanti da essi crediti non definiti da apposito accordo;

- mettere a disposizione, al fine di permettere all'Associazione Facciamo Un Nido la prosecuzione della propria attività, considerato il valore sociale della stessa, dei locali presso altra sede scolastica del territorio comunale e che, in ipotesi di mancata partecipazione alla procedura di gara o di non aggiudicazione della stessa da parte dell'Associazione, potrebbe costituire l'eventuale nuova sede per lo svolgimento dell'attività;

Dato atto che il presente provvedimento si configura come atto di indirizzo, dunque non sono necessari i pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile ex art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000;

Con voti unanimi favorevoli, espressi in forma palese per alzata di mano, esito proclamato dal Sindaco,

DELIBERA

1. DI APPROVARE - per le motivazioni esposte in premessa, da intendersi qui integralmente riportate – i seguenti indirizzi:

- predisporre apposito provvedimento che, definito l'ammontare complessivo del canone di occupazione nel periodo compreso tra il 19/11/2020 e il 30/06/2021, stabilisca i criteri per definire il *quantum* economico dovuto al Comune per il relativo periodo di occupazione;

- predisporre – ferma la liberazione dei locali - gli atti necessari ad avviare una procedura ad evidenza pubblica per la locazione ad uso scolastico dell'immobile identificato come Ex Centro Studi Antonelli, sito a Cortina d'Ampezzo in Località Zuel di Sotto 101, identificato con la p.ed 2432, di mq. 2474, in P.T.3028 del Libro Fondiario di Ampezzo - Piani Terra e Piano Primo per un totale di c.a. 650 mq. lordi, a far data dal momento in cui i locali come sopra identificati rientreranno in pieno possesso del Comune;

- prevedere, in alternativa, il rilascio di una garanzia fideiussoria come impegno, da parte dell'attuale occupante, a rilasciare i locali una volta espletata la gara con eventuale aggiudicazione ad altro soggetto;

- la locazione dovrà quindi riguardare le seguenti porzioni dell'immobile in questione: piano terra, blocco nord, per 220 mq. lordi, destinazione Asilo Nido; piano primo, blocco nord, per 220 mq. lordi, destinazione Scuola Materna; piano terra, blocco sud, per 220 mq. lordi, destinazione Scuola Elementare;

- nel bando di locazione non rientrerà la porzione di immobile così identificata: piano mansarda, blocco nord, di 220 mq. lordi, destinazione residenziale, porzione che dovrà essere liberata dal soggetto attualmente occupante, al pari delle altre porzioni appena adesso elencate, e che resterà a disposizione per esigenze di utilizzo di questa Amministrazione Comunale;

- stabilire un importo mensile posto a base di gara in qualità di canone di locazione degli spazi effettivamente ricompresi nel futuro utilizzo, prendendo in considerazione il valore minimo catastale abbattuto del 90% per gli usi di asilo nido/asilo integrato/scuola materna (non per la porzione ad utilizzo Scuola Elementare), tenuto conto della destinazione dell'immobile e del valore sociale dell'attività, così determinato ai sensi dell'articolo 19 del "Regolamento per l'uso da parte di terzi di beni immobili di proprietà ed in uso al Comune di Cortina d'Ampezzo";

- stabilire che alla procedura ad evidenza pubblica per la locazione ad uso scolastico potranno accedere i soggetti (persone fisiche o persone giuridiche) che, al momento dell'approvazione del bando, non risultino inadempienti nei confronti del Comune o che quest'ultimo non vanti da essi crediti non definiti da apposito accordo;

- mettere a disposizione, al fine di permettere all'Associazione Facciamo Un Nido la prosecuzione della propria attività, considerato il valore sociale della stessa, dei locali presso altra sede scolastica del territorio comunale e che, in ipotesi di mancata partecipazione alla procedura di gara o di non aggiudicazione della stessa da parte dell'Associazione, potrebbe costituire l'eventuale nuova sede per lo svolgimento dell'attività.

2. Successivamente, con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese per alzata di mano, esito proclamato dal Sindaco, questa delibera viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000, stante la necessità di dar rapido corso a quanto esplicitato nelle premesse e nella parte dispositiva

La Giunta comunale, ravvisata l'urgenza, con votazione separata, unanime e palese, dichiara il provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4°, del D.Lgs. 267/2000

La presente deliberazione all'atto della pubblicazione va comunicata ai capigruppo, ai sensi dell'art.125 del D.Lgs.267/2000.

**REGIONE VENETO
REJON VENETO**



**PROVINCIA DI BELLUNO
PROVINZIA DE BELUN**

**COMUNE DI CORTINA D'AMPEZZO
COMUN DE ANPEZO**

CAP 32043 – Corso Italia, 33 – Tel. 0436 4291 Fax 0436 868445 C.F. - P.IVA 00087640256

**OGGETTO: ATTO DI INDIRIZZO SULL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE
SITO IN LOCALITA' ZUEL DI SOTTO 101 (EX CENTRO STUDI
ANTONELLI)**

Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto come segue

Il Sindaco

Dott. GIANPIETRO GHEDINA

*(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'articolo 21 D. Lgs. 82/2005 e
s.m.i.)*

Il Segretario

Dott. GIACOMO D'ANCONA

*(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'articolo 21 D. Lgs. 82/2005 e
s.m.i.)*

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il Sottoscritto Castellan Marco certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio on-line n. **1174** il **25/06/2021** e dovrà rimanervi per 15 gg. consecutivi.

Lì, **25/06/2021**

L'addetto alla pubblicazione
Castellan Marco