

CONCESSIONE PER LA VALORIZZAZIONE E LA GESTIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
DEL FORTE COSENZ

L'anno 2018 il giorno ____ del mese di _____, presso la Direzione Regionale Acquisti AA.GG. e Patrimonio, sono presenti:

....., il quale interviene al presente atto non per sé, ma in nome e per conto della Regione del Veneto, con sede in Venezia, Dorsoduro 3901, C.F. 80007580279, nella sua qualità di Direttore regionale della Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio.

....., in nome e per conto dell'OCRAD, nella qualità di Presidente;

Premesso che:

- con DGR. n. 1721 del 07.11.2017 la Regione del Veneto ha approvato lo schema di Accordo di valorizzazione tra la stessa Regione, il Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per il Veneto e l'Agenzia del Demanio – Direzione regionale del Veneto, che ha previsto l'acquisizione, a titolo non oneroso, della porzione del compendio immobiliare denominato Forte Cosenz, in Località Dese, Favaro Veneto (VE), relativamente all'edificio del Forte e all'edificio denominato "Fabbricato truppa e ricovero mezzi", oltre alle aree pertinenziali scoperte, per un totale di 8 ettari; nell'Accordo di valorizzazione è stato previsto il trasferimento del bene alla Regione del Veneto da effettuarsi entro 90 giorni dalla sottoscrizione dello stesso;
- nel medesimo atto è stato approvato il "*Programma di valorizzazione*" del compendio immobiliare, redatto nell'anno 2014 ed aggiornato nell'aprile 2017;
- nel Programma di valorizzazione del compendio immobiliare in argomento è stata contemplata la possibilità di "... concedere il complesso alla gestione dell'OCRAD che da anni si occupa della tutela e valorizzazione di uno dei fabbricati e della relativa area scoperta";

Accertato che, secondo quanto previsto dallo Statuto dell'OCRAD, in particolare dal combinato disposto degli articoli 1, 2 e 3, la natura giuridica di "Associazione no profit" assunta dallo stesso Organo e la decennale esperienza acquisita nella gestione di parte del bene in argomento costituiscono presupposto per l'affidamento in concessione all'OCRAD del compendio storico – artistico in oggetto.

Vista la nota prot. n. 249 del 17.11.2017 con la quale l'OCRAD ha comunicato alla Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio la disponibilità a gestire il compendio in oggetto.

Vista la DGR n. ____ del _____ con la quale la Giunta regionale ha approvato il presente atto di concessione da sottoscrivere con Codesto l'Organismo culturale per la valorizzazione e gestione del bene.

Visto:

- a) l'Accordo di valorizzazione sottoscritto in data 05.09.2017 tra gli Organi dello Stato e la Regione del Veneto;
- b) il Programma di valorizzazione approvato dalla Giunta regionale con la DGR. n. 1721 del 07.11.2017;
- c) il Progetto di valorizzazione e miglioramento ambientale, redatto a cura del Dott. Marco Baldin in data 05/04/2017;
- d) il D.Lgs. 22/01/2004, n. 42.

VISTE le premesse e dato atto che la sopra richiamata documentazione è ben nota alle parti, ancorché non materialmente allegata al presente atto, le parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue

ART. 1

(Immobili oggetto della concessione)

Oggetto del presente atto è l'affidamento in concessione all'OCRAD della porzione del Compendio immobiliare denominato Forte Cosenz, ubicato a Favaro Veneto (Venezia), Via Forte Cosenz n. 4, in conseguenza del trasferimento del bene dallo Stato – Agenzia del Demanio alla Regione del Veneto, ai sensi del D.Lgs. 28.05.2010, n. 85, art. 5, comma 5 e secondo le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 42/2004.

Il compendio risulta così accatastato:

- Forte Enrico Cosenz, ubicato a Favaro Veneto (Venezia), Via Forte Cosenz, 4, C.F., foglio 153 mappale A, sub. 2, Cat. D/6 rendita Euro 4.473,00, sub. 3, Cat. E/5 rendita 3.990,00.



81079e31



Il complesso del Forte Cosenz si compone di due manufatti, il Forte e l'edificio originariamente destinato a Corpo di guardia, oltre alle aree scoperte, secondo quanto evidenziato nelle planimetrie catastali allegata agli atti.

ART. 2

(Durata della concessione)

La concessione ha durata 10 anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'atto di trasferimento del Compendio dall'Agenzia del Demanio – Direzione regionale del Veneto alla Regione del Veneto, salvo rinnovo da sottoscrivere tra le parti almeno 3 mesi antecedenti la scadenza.

La Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio può in qualsiasi momento revocare la concessione a seguito della inosservanza dell'OCRAD alle indicazioni contenute nel presente atto, nei documenti allegati e nelle norme vigenti in materia (in particolare il D.Lgs. 42/2004); quanto sopra nel caso in cui, decorsi i termini indicati nella nota di invito ad adempiere a determinate inosservanze e/o prescrizioni, a cura della Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio all'OCRAD, l'Organismo ricreativo non ottemperi a quanto richiesto senza nulla da pretendere.

ART. 3

(Obiettivi generali di gestione del bene)

L'utilizzo del bene dovrà avvenire secondo le indicazioni contenute nei documenti allegati al presente atto.

Gli obiettivi di valorizzazione del compendio immobiliare dovranno essere perseguiti attraverso le sottoelencate indicazioni:

- realizzazione di interventi di restauro, manutenzione e ripristino degli immobili diretti alla conservazione e funzionalizzazione del compendio immobiliare, nel rispetto, in particolare, di quanto contenuto nell'Accordo di valorizzazione consegnato unitamente alla sottoscrizione del presente, effettuati sulla base di adeguate indagini conoscitive e rispettosi dei caratteri storico artistici degli immobili stessi;
- garanzia delle condizioni di utilizzazione e fruizione dal pubblico dei singoli cespiti, al fine della realizzazione delle attività istituzionali, sociali, culturali, storiche, commerciali, turistiche, didattiche contenute nell'allegato Programma di valorizzazione, tra le quali, in particolare, l'istituzione di un "Centro divulgativo didattico multimediale per la conoscenza della Cultura Veneta", da attuarsi nelle forme compatibili con la tutela, la storicità e la conservazione degli immobili, anche attraverso la partecipazione di organismi regionali e loro associati;
- garanzia di assicurare idonei spazi per la realizzazione dell'esercizio delle attività istituzionali di Protezione Civile regionale (provinciale o locale qualora autorizzate) in conseguenza di emergenze derivanti da calamità naturali o eventi di straordinaria rilevanza, terminate le quali i beni continueranno ad essere utilizzati alle finalità pubbliche originarie;
- esercizio della fruizione al pubblico dei beni immobili nel rispetto delle "Linee guida per il superamento delle barriere architettoniche nei luoghi di interesse culturale" di cui al Decreto Ministeriale 28.03.2008, pubblicato in G.U. 16.05.2008, n. 114;
- utilizzo delle aree scoperte con le tipologie di finalità sopra elencate, secondo le indicazioni contenute in particolare, nell'allegato Progetto di valorizzazione e miglioramento ambientale, salvaguardando dalla fruizione pubblica quelle superfici ove si ravvisa la presenza di prati umidi di elevato valore naturalistico, di orchidee ed altre specie tipicamente palustri.

ART. 4

(Programmi e piani strategici di sviluppo)

La OCRAD si impegna a realizzare, direttamente, attraverso il coinvolgimento degli Uffici regionali competenti per materia o a mezzo di associazioni, fondazioni o organismi a vario titolo riconosciuti, le sotto elencate attività e finalità che di seguito si elencano:

- il recupero conservativo dell'edificio del Forte, da anni in totale stato di abbandono, al fine di destinarlo ad iniziative in ambito culturale, storico e turistico, quali attività museali, mostre temporanee e permanenti, organizzazione di visite scolastiche e turistiche, i cui introiti derivanti da tali attività costituiranno finanziamento per la riqualificazione dell'immobile, anche con eventuali sinergie con gli Enti Locali interessati;
- apertura al pubblico dell'edificio, denominato Fabbricato di truppa e ricovero mezzi, avuto in concessione a partire dall'anno 2006, unitamente alla struttura sportiva ad esso adiacente, dallo Stato – Agenzia del Demanio, per destinarli alle attività di ristoro e tempo libero;
- la manutenzione straordinaria e ordinaria delle superfici di pertinenza dei due edifici, al fine di realizzare le attività destinate a scopi sociali ed assistenziali, anche in tema di disabilità, quali l'ippovia e l'utilizzo di piccoli spazi destinati ad orti;



81079e31



- realizzazione di attività sportive legate alla navigazione, quali ad esempio canoa e attività similari, nello spazio acqueo adiacente al Fiume Dese;
- installazione, a titolo precario, di strutture amovibili (tensostrutture) per particolari manifestazioni e/o incontri, preventivamente comunicate, nel rispetto delle linee guida assunte per la gestione del bene e compatibilmente con le esigenze istituzionali;
- rendicontazione degli introiti derivanti dall'utilizzo delle strutture e delle attività connesse a tali eventi che dovranno essere interamente utilizzati per finanziare le spese di gestione e di manutenzione degli immobili e delle aree di pertinenza dell'intero complesso immobiliare avuto in concessione;
- valorizzazione delle aree posizionate a nord del Forte nel rispetto del contesto ambientale, storico, culturale proprio dell'area ove le stesse sono ubicate e dell'allegato "Progetto di valorizzazione e miglioramento ambientale dell'area verde circostante il Forte Cosenz";
- divieto di passaggio del pubblico sulle aree, individuate nel Progetto di cui sopra, definite di particolare tutela in considerazione delle caratteristiche peculiari dei luoghi e dei sistemi ambientali in essi localizzati, mediante l'installazione di recinzioni lignee da effettuare in armonia con l'ambiente circostante;
- ogni attività tecnico – amministrativa necessaria per la realizzazione di una stradina in terra battuta, analoga a quelle ubicate nelle immediate vicinanze del compendio, di piazzole di sosta, che consentirà, nei casi di emergenze derivanti da calamità naturali o eventi di particolare necessità, il transito di mezzi leggeri;
- la realizzazione di uno spazio circolare, di circa 100 m.q., contrassegnato da una lettera H, da utilizzare per l'atterraggio ed il decollo di un elicottero, nei casi di particolari emergenze istituzionali e di trasporto di persone che subiscano rilevanti traumi o infortuni all'interno di detto compendio immobiliare;
- la creazione di un laboratorio didattico, in materia di scienze forestali, dove realizzare consociazioni tra arboricoltura e agricoltura per la progettazione e realizzazione di percorsi naturalistici, ambientali e/o paesaggistici compatibili con quelli esistenti;
- l'inserimento del Forte nel grande "anello verde" di 600 km tra Terra e Acqua denominato Green Tour che prevede strade ciclabili, cammini pedonali, vie d'acqua navigabili e sentieri da percorrere a cavallo, fra ambienti e paesaggi naturali, tradizioni rurali, grandi patrimoni ambientali, storici e culturali;
- l'inserimento delle aree e delle strutture in argomento nelle pubbliche manifestazioni che verranno realizzate nelle immediate vicinanze, qualora consentano la valorizzazione del Forte Cosenz nel particolare e strategico contesto territoriale nel quale è inserito.

Gli interventi da realizzare su tali beni dovranno essere preventivamente autorizzati dagli organi regionali competenti per materia e formalizzati, con apposita nota, dalla Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio; in particolare, in occasione della preventiva autorizzazione, dovranno rispettare i segni e le memorie storiche significative e dovranno essere elaborati sulla base di studi e di comprovate documentazioni che indichino le precedenti conformazioni dell'intera area di sedime. A monte della progettazione dovranno essere effettuate le indispensabili indagini nel sottosuolo atte ad accertare l'eventuale presenza di manufatti degni di essere conservati e valorizzati.

L'OCRAD è tenuto a garantire la conservazione dei beni avuti in concessione, anche se affidati a soggetti terzi (da concedere di norma con la sottoscrizione di accordi di natura regolamentare), assumendosi la piena responsabilità in ordine all'attuazione degli interventi di recupero e di manutenzione diretti alla loro conservazione e gestione.

Le destinazioni d'uso attuate e autorizzate ai soggetti terzi dovranno risultare compatibili con il carattere storico e artistico dei beni ottenuti in concessione.

L'OCRAD si impegna ad assicurare la opportuna manutenzione del manto erboso dell'intero compendio immobiliare avuto in concessione, intercludendo al passaggio del pubblico quelle aree oggetto di particolare tutela, mediante l'installazione di recinzioni lignee in armonia con l'ambiente circostante.

ART. 5

(Analisi dei costi)

Per quanto attiene le risorse finanziarie necessarie all'attuazione dell'*Accordo di valorizzazione* si fa riferimento all'Analisi dei costi contenute nel Programma di valorizzazione, da finanziarsi con fondi regionali di bilancio, con gli introiti di cui al comma successivo e/o attraverso forme di partenariato pubblico - privato o possibili sponsorizzazioni.

Gli introiti derivanti dall'esercizio delle attività annualmente esercitate dall'OCRAD, dedotte le relative spese, costituiranno finanziamento per la riqualificazione dell'immobile, anche prevedendo l'ausilio di capitali privati in conseguenza dell'affidamento in gestione di porzione del bene, nelle forme previste dalla normativa vigente in materia, in particolare il D.Lgs. 42/2004.

L'OCRAD è tenuto a trasmettere alla Regione del Veneto - Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio:

- entro il mese di novembre dell'anno precedente a quello di riferimento, la previsione delle entrate relative agli introiti derivanti dall'utilizzo dei beni avuti in concessione e delle spese relative agli interventi



81079e31



manutentivi programmati tra le parti da realizzare nel corso dell'anno di riferimento;

- entro il mese di gennaio dell'anno successivo a quello di riferimento, una dettagliata rendicontazione, corredata da idonea documentazione tecnico - contabile, che illustri gli introiti conseguenti all'esercizio delle attività annualmente esercitate dall'OCRAD, dedotte le relative spese, i costi inerenti gli interventi di manutenzione e di gestione del bene realizzati direttamente o indirettamente nel corso dell'anno;
- quale norma transitoria per l'anno 2018, entro il mese di gennaio, una previsione delle spese di manutenzione e di recupero conservativo delle aree, in particolare quelle indicate nelle lettere a), b), c) e d), necessarie per la pronta disponibilità del sito ai fini istituzionali regionali e di apertura al pubblico.

ART. 6

(Cronoprogramma degli interventi)

Fermi restando gli interventi di manutenzione e recupero conservativo dei beni previsti nell'art 4, dovranno essere realizzate, in ordine di priorità e sulla scorta delle disponibilità finanziarie:

- a) la progettazione, direzione lavori e realizzazione di una stradina in terra battuta, con piazzole di sosta, per il transito di mezzi leggeri della Protezione Civile, nei casi di emergenze derivanti da calamità naturali o eventi di particolare necessità;
- b) la realizzazione di una spazio circolare di circa 100 mq, contrassegnato da una lettera H, da utilizzare per l'atterraggio ed il decollo di un elicottero nei casi delle emergenze sopra citate e nel caso di trasporto di persone che subiscano rilevanti traumi o infortuni all'interno di detto compendio immobiliare;
- c) l'installazione di recinzioni lignee, in armonia con l'ambiente circostante, per intercludere il passaggio del pubblico delle aree, individuate nell'allegato "*Progetto di valorizzazione e miglioramento ambientale dell'area verde circostante il Forte Cosenz*", definite di particolare tutela, in considerazione delle caratteristiche peculiari dei luoghi e dei sistemi ambientali in essi localizzate;
- d) le attività di natura amministrativa - autorizzativa e di manutenzione straordinaria connesse all'apertura al pubblico del Fabbricato di Truppa e ricovero mezzi, oltre alla struttura sportiva ad esso adiacente, da utilizzarsi per le attività di ristoro e tempo libero;
- e) la manutenzione straordinaria e ordinaria delle superfici di pertinenza dei due edifici, il Forte ed il Fabbricato di Truppa e ricovero mezzi di cui sopra, al fine di realizzare quelle attività destinate a scopi sociali ed assistenziali, anche in tema di disabilità, quali l'ippovia e l'utilizzo di piccoli spazi destinati ad orti;
- f) le attività procedurali propedeutiche alla progettazione ed esecuzione dei lavori per il recupero conservativo dell'edificio del Forte, al fine di destinarlo alle iniziative di cui all'art. 4, sulla scorta di una programmazione regionale, da concordarsi tra le parti.

Gli interventi di cui sopra dovranno rispettare le previsioni normative in materia, in particolare il D.Lgs. 42/2004 ed il D.Lgs. 50/2016.

Letto, approvato e sottoscritto.

per la REGIONE DEL VENETO
il Direttore
Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio

.....

per l'OCRAD
il Presidente

.....



81079e31

