

REGIONE DEL VENETO



ULSS7  
PEDEMONTANA

Via dei Lotti, n. 40  
36061 Bassano del Grappa (VI)  
Codice fiscale e partita IVA 00913430245

N. 339 DEL 24/02/2026

DELIBERAZIONE  
del

## ***DIRETTORE GENERALE***

Nominato con D.P.G.R. n. 13 del 26/02/2024

Coadiuvato dai sigg.:

DIRETTORE AMMINISTRATIVO dott.ssa MICHELA CONTE

DIRETTORE SANITARIO dr. ANTONIO DI CAPRIO

DIRETTORE DEI SERVIZI SOCIO – SANITARI dott. EDDI FREZZA

OGGETTO: CENTRO SOCIO SANITARIO “PROSPERO ALPINO” DI MAROSTICA – PROGETTO ABITARE (PINQUA ID 359) - APPROVAZIONE CONVENZIONE TRA L’AZIENDA ULSS 7 PEDEMONTANA E L’ATER DI VICENZA PER LA GESTIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE.

IL DIRETTORE GENERALE  
DELL’AZIENDA ULSS 7 PEDEMONTANA  
dott. Carlo Bramezza

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs n. 82/2005, del T.U. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è conservato digitalmente negli archivi informatici dell’Azienda.*

Proponente: UOC SERVIZI TECNICHE PATRIMONIALI  
Anno Proposta: 2026 Numero Proposta: 410/26

*Il Direttore dell'Unità Operativa Complessa Servizi Tecnici e Patrimoniali Responsabile del procedimento, attesta che la presente proposta di deliberazione è stata regolarmente istruita nel rispetto della vigente normativa nazionale, regionale e regolamentare: f.to Daniele Panizzo*

---

Il Direttore dell'Unità Operativa Complessa Servizi Tecnici e Patrimoniali relaziona quanto segue.

Premesso che:

- con Legge 160 del 27.12.2019 art. 1 comma 437 è stato istituito il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA) al fine di concorrere alla riduzione del disagio abitativo e insediativo, con particolare riferimento alle periferie, promuovendo processi di rigenerazione di ambiti urbani specificamente individuati;
- nell'ambito del suddetto Programma, con Decreto interministeriale 395 del 16 settembre 2020, è stato dato avvio alla procedura di ammissione ai finanziamenti, dando mandato agli enti territoriali interessati di avanzare proposte ai fini della compilazione di adeguata graduatoria;
- l'Azienda ULSS 7 Pedemontana e la Regione Veneto hanno proposto di intervenire presso il Centro "Prospero Alpino" di Marostica, di proprietà dell'Azienda (proposta di intervento ID-359), allo scopo di realizzare un complesso abitativo che prevede 12 unità abitative (social housing e residenze per persone affette da Alzheimer);
- con Decreto Ministeriale n. 383 del 7 ottobre 2021, l'intervento proposto dall'Azienda ULSS 7 Pedemontana e dalla Regione Veneto è stato incluso nella graduatoria e quindi ammesso al finanziamento;
- il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza ricomprende tra le altre la Missione 5 "Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore" e alla Componente 2c "Rigenerazione urbana e social housing" l'investimento 2.3 "Programma innovativo della qualità dell'abitare", in cui rientra l'intervento in oggetto denominato "Progetto Abitare" di competenza dell'ULSS7 Pedemontana;
- con Decreto del MIMS n. 804 del 20.01.2022, nell'ambito del PNRR per la Missione 5 Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore, il "Progetto abitare" è stato ammesso definitivamente a finanziamento (CUP H71B21000800001);
- con deliberazione del Direttore Generale n. 2084 del 07.12.2023 si è approvato il progetto definitivo inerente ai lavori in oggetto suddiviso nei seguenti lotti:
  - lotto A.1 – lavori di demolizione dell'edificio C-D, scavo (anche archeologico), realizzazione delle nuove costruzioni, impiantistica generale a servizio degli immobili (inclusa cabina elettrica);
  - lotto A.2 – lavori di demolizione presso l'edificio A esistente, consolidamento statico, montanti impiantistiche e completamento (impianti, finiture, serramenti) degli alloggi al piano primo e delle relative vie di accesso (ballatoio, scala e ascensore);
  - lotto B – lavori di completamento presso l'edificio A esistente delle aree rimaste al grezzo dopo la realizzazione del lotto A.2 (impianti, finiture e serramenti ai piani terra, primo e secondo, seconda scala e secondo ascensore) e opere di realizzazione delle finiture delle aree esterne;
- con deliberazione del Direttore Generale n. 2295 del 29.12.2023 è stato aggiudicato l'Appalto Specifico inerente all'appalto integrato (progettazione esecutiva e esecuzione lavori) per i lavori relativi al lotto A.1 e al lotto A.2 alla ditta I.Tec. Srl di Villa del Conte (PD) (P.IVA 03893860282);
- con deliberazione del Direttore Generale n. 1862 del 16.10.2024 è stato approvato il progetto esecutivo inerente le opere propedeutiche del "Progetto Abitare (PINQUA ID 359) di Marostica",
- con deliberazione del Direttore Generale n. 1069 del 06.06.2025:

- è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di costruzione inerenti all'intervento in oggetto – lotto A.1, redatto dall'RTP LFA Architecture&Engineering Srl;
- è stata autorizzata la realizzazione dei lavori inerenti alle opere di costruzione del Lotto A.1, nell'ambito del contratto in essere con la ditta I.Tec. Srl;
- con verbale di consegna dei lavori datato 11.06.2025, sottoscritto tra il Direttore dei Lavori e la ditta ITEC Srl, è stata disposta la consegna dei lavori medesimi, relativi alle opere di cui al lotto A.1;
- con deliberazione del Direttore Generale n. 1373 del 18.07.2025:
  - è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di costruzione inerenti all'intervento in oggetto – lotto A.2, redatto dall'RTP LFA Architecture&Engineering Srl;
  - è stata autorizzata la realizzazione dei lavori inerenti alle opere di costruzione del Lotto A.2, nell'ambito del contratto in essere con la ditta I.Tec. Srl;
- con verbale di consegna dei lavori datato 25.07.2025, sottoscritto tra il Direttore dei Lavori e la ditta ITEC Srl, è stata disposta la consegna dei lavori medesimi, relativi alle opere di cui al lotto A.2;

Considerato che:

- l'intervento "Progetto Abitare (PINQUA ID 359) di Marostica" prevede, tra l'altro, la realizzazione di n. 7 alloggi destinati a Edilizia Residenziale Sociale (ERS), destinati a categorie sociali individuate secondo i criteri di legge e in conformità con la programmazione territoriale vigente;
- attraverso tale intervento, l'Azienda ULSS 7 Pedemontana intende contribuire alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e alla promozione di nuove forme di abitare sociale, ispirate ai principi di sostenibilità, inclusione e integrazione nel tessuto urbano; l'iniziativa si propone inoltre di offrire risposte concrete ai bisogni abitativi di fasce di popolazione in condizioni di fragilità, favorendo percorsi di autonomia e di coesione sociale;
- l'art. 7 della L.R. Veneto n. 39/2017 attribuisce alle A.T.E.R. (Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale) competenze in materia di gestione di patrimonio abitativo pubblico e di edilizia residenziale sociale;
- si è ritenuto opportuno avviare un confronto tecnico-amministrativo con l'A.T.E.R. di Vicenza al fine di definire le modalità di cooperazione, tra l'Azienda ULSS 7 Pedemontana e la medesima ATER, per la gestione dei n. 7 alloggi destinati a Edilizia Residenziale Sociale (ERS) realizzati nell'ambito dell'intervento "Progetto Abitare (PINQUA ID 359) di Marostica" sopra citati, con successiva sottoscrizione di una convenzione di concessione d'uso, che disciplini tali modalità di cooperazione;

Dato atto che con nota prot. 97473 del 16.10.2025 questa Amministrazione:

- ha rappresentato all'A.T.E.R. di Vicenza la disponibilità a concedere in uso la porzione di edificio ristrutturata alla medesima A.T.E.R., quale Ente istituzionalmente preposto alla gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale;
- ha rappresentato altresì l'opportunità della definizione di una convenzione di concessione d'uso a titolo oneroso, della durata di trent'anni, che disciplini in modo puntuale le condizioni economiche e patrimoniali del rapporto concessorio, gli obblighi gestionali e manutentivi in capo al concessionario, le modalità di consegna e presa in carico dell'immobile al termine delle opere nonché gli eventuali impegni reciproci relativi alla destinazione d'uso e al monitoraggio dell'intervento nel tempo;
- ha richiesto di trasmettere una proposta di schema di concessione che possa costituire base di successivo approfondimento e confronto operativo;

- a seguito di diversi incontri volti alla definizione di un accordo per la gestione dei 7 alloggi in questione si è giunti alla definizione di uno schema di convenzione;

Considerato che lo schema di Convenzione è costituito dai seguenti elementi essenziali:

- o individuazione dei 7 alloggi destinati a Edilizia Residenziale Sociale (ERS), situati al piano primo del Fabbricato “A” del Centro Socio Sanitario “Prospero Alpino” nel comune di Marostica in via Panica n.17, di proprietà dell’Azienda ULSS 7 Pedemontana, come evidenziati nella planimetria allegata alla Convenzione; possibilità di estendere la Convenzione anche agli spazi del piano terra, con modalità e condizioni da definirsi tramite apposito atto aggiuntivo alla Convenzione medesima;
- o durata della Convenzione: 30 anni, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna, con possibilità di recesso anticipato per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, adeguatamente motivate, con preavviso di almeno 12 mesi, da comunicarsi all’altra Parte ovvero con possibilità di rinnovo espresso, da concordarsi almeno 12 mesi prima della scadenza, mediante apposito atto;
- o oneri a carico dell’A.T.E.R. di Vicenza:
  - a) la custodia e la conservazione degli immobili con la diligenza del buon padre di famiglia;
  - b) manleva espressa, a favore dell’Azienda ULSS 7 Pedemontana, da ogni responsabilità per danni derivanti dall’utilizzo degli immobili oggetto di Convenzione;
  - c) adeguata copertura assicurativa ALL RISKS – RCT/RCO;
  - d) assegnazione degli alloggi tramite procedure ad evidenza pubblica e progetti di housing sociale;
  - e) corresponsione all’Azienda ULSS 7 Pedemontana di una somma complessiva e onnicomprensiva pari ad euro 670.000,00, quale canone di concessione anticipato per l’intera durata, con pagamento in un’unica soluzione all’atto della consegna;
  - f) tutti gli oneri di manutenzione ordinaria;
  - g) imposte di gestione che non siano a carico degli assegnatari;
  - h) rinuncia alle eventuali migliorie eseguite da A.T.E.R. sugli immobili oggetto di Convenzione, che resteranno acquisite gratuitamente al patrimonio dell’Azienda ULSS 7 Pedemontana al termine della Convenzione;
- o oneri a carico dell’Azienda ULSS7 Pedemontana:
  - a) gli interventi di manutenzione straordinaria, salvo diversi accordi;
  - b) imposte sulla proprietà;
  - c) registrazione della convenzione;

Visto che:

- l’art. 15 comma 1 della L. 241/1990 dispone che le amministrazioni pubbliche possono concludere tra loro accordi per disciplinare lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse comune;
- l’art. 15 comma 2 della L. 241/1990 dispone che, per i sopra citati accordi, si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni previste dall’articolo 11, commi 2 e 3 della medesima L. 241/1990;
- l’art. 11 comma 2 della L. 241/1990 dispone che gli accordi in questione debbono essere stipulati, a pena di nullità per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti e che ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili;

Per quanto sopra riportato, il Direttore dell’Unità Operativa Complessa Servizi Tecnici e Patrimoniali propone, pertanto, di approvare, nel testo allegato al presente provvedimento e di cui costituisce parte integrante, la Convenzione tra l’Azienda ULSS7 Pedemontana e l’A.T.E.R. di Vicenza per la gestione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), realizzati nel Fabbricato “A” del Centro Socio Sanitario “Prospero Alpino” nel comune di Marostica in via Panica n. 17 nell’ambito del PNRR

Missione 5 – Progetto Abitare (PINQUA ID 359), i cui elementi essenziali sono elencati nelle premesse;

#### IL DIRETTORE GENERALE

Vista la relazione e la proposta del Responsabile del procedimento.

Dato atto che il Responsabile dell'UO competente ha attestato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica, in ordine alla compatibilità con la vigente legislazione statale, regionale e regolamentare.

Acquisito il parere favorevole dei Direttori Amministrativo, Sanitario e dei Servizi Socio Sanitari, per quanto di rispettiva competenza;

#### DELIBERA

1. di approvare, nel testo allegato al presente provvedimento e di cui costituisce parte integrante, la Convenzione tra l'Azienda ULSS7 Pedemontana e l'A.T.E.R. di Vicenza per la gestione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), realizzati nel Fabbricato "A" del Centro Socio Sanitario "Prospero Alpino" nel comune di Marostica in via Panica n. 17 nell'ambito del PNRR Missione 5 – Progetto Abitare (PINQUA ID 359), i cui elementi essenziali sono elencati nelle premesse;
2. di introitare l'importo di euro 670.000,00 quale somma complessiva e onnicomprensiva per canone di concessione anticipato per l'intera durata di 30 anni della concessione, con pagamento in un'unica soluzione all'atto della consegna;
3. di destinare l'importo, di cui al punto 2) del presente dispositivo, al netto di oneri fiscali previsti dalla normativa vigente in materia, a finanziare interventi di manutenzione straordinaria nel compendio in questione da definirsi annualmente;
4. di incaricare l'UO proponente di pubblicare la presente deliberazione nella sezione Amministrazione Trasparente, ai sensi degli artt. 23 e 37 del D.Lgs. 33/2013 e della L. 190/2012;
5. di dare atto che la presente deliberazione viene pubblicata all'albo del sito istituzionale dell'Azienda per 10 gg. continuativi, inviata contestualmente al Collegio Sindacale, e diventa esecutiva il giorno stesso della sua pubblicazione, come da norma regolamentare approvata con deliberazione n. 1386 del 27/07/2022.

# CONVENZIONE PER LA GESTIONE DI ALLOGGI ERS NEL COMUNE DI MAROSTICA

tra

**Azienda ULSS 7 Pedemontana**

e

**ATER – Azienda Territoriale per l’Edilizia Residenziale della Provincia di Vicenza**

---

## Parti

**Azienda ULSS n. 7 Pedemontana** (di seguito “ULSS”), nella persona del Direttore Generale dott. Carlo Bramezza, nato a Treviso il 04.05.1967, residente a Treviso in Via Sant’Agostino n. 9, C.F. BRMCRL67E04L407D;

**ATER – Azienda Territoriale per l’Edilizia Residenziale della Provincia di Vicenza** (di seguito “ATER”), nella persona del Presidente geom. Valentino Scomazzon, nato a Genova il 24.02.1963, residente a Marostica in Via Gobbe n. 46/A, C.F. SCMVNT63B24D969Q;

---

## Premesso che

- ULSS è proprietaria del Fabbricato “A” sito in Marostica, via Panica n.17, nel contesto del Centro Socio Sanitario “Prospero Alpino”;
- Il Decreto Interministeriale n. 395 del 16 settembre 2020 “Programma Innovativo per la qualità dell’abitare”, ha come finalità quella di favorire i processi di rigenerazione di ambiti urbani specificatamente individuati mediante interventi e azioni definite attraverso una precisa strategia che attribuisca all’edilizia sociale un ruolo prioritario e che sia in grado di dare risposte coerenti ai bisogni che caratterizzano l’ambito prescelto;
- l’ULSS, in accordo con la Regione Veneto, ha presentato una proposta relativa alla **riqualificazione del compendio edilizio del Centro Socio Sanitario "Prospero Alpino** nell’ambito del bando pubblicato dal MIMS, e con Decreto Mims 383/2021 ha ottenuto un finanziamento;
- con Decreto MIMS del 6/8/2021 il “Programma Innovativo per la qualità dell’abitare” è stato inserito nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, qualificandolo come Missione 5 Componente 2 Investimento 2.3;
- L’intervento, già avviato ed in fase di completamento, prevede la riqualificazione di un’area urbana in cui insiste un complesso edilizio ora dismesso costituito da un

- fabbricato storico (vincolato ai Beni Culturali) oggetto di ristrutturazione e di un ex-sanatorio oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione;
- l'intervento prevede, tra l'altro, al piano primo dell'immobile la realizzazione di n. 7 alloggi destinati a Edilizia Residenziale Sociale (ERS);
  - ULSS non rientra tra i soggetti istituzionalmente deputati alla gestione operativa e amministrativa di alloggi a destinazione abitativa;
  - la L.R. Veneto n.39/2017, art. 7, attribuisce alle ATER competenze in materia di gestione di patrimonio abitativo pubblico e di edilizia residenziale sociale;
  - ai sensi dell'art. 15 della L. 241/1990 le amministrazioni pubbliche possono concludere accordi per disciplinare lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse comune;
  - la cooperazione tra ULSS e ATER risponde all'interesse pubblico comune di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di promozione di forme di abitare sociale;
  - con deliberazione del Consiglio di Amministrazione di ATER n. \_\_\_ del \_\_\_ è stata manifestata la disponibilità alla gestione degli alloggi ed alla corresponsione del corrispettivo di cui all'art 5 della presente convenzione;
  - con deliberazione del Direttore Generale n \_\_\_ del \_\_\_ l'ULSS ha approvato lo schema della presente convenzione;

Le Parti convengono e stipulano quanto segue.

## Art. 1 – Premesse

- Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.
- Le Parti riconoscono che l'accordo disciplina una **concessione in uso onerosa di beni immobili pubblici** finalizzata alla realizzazione di obiettivi di interesse generale.
- Per quanto rileva ai fini della presente Convenzione, si dà atto che sugli alloggi non gravano vincoli di edilizia residenziale pubblica (ERP), fatto salvo quanto previsto nel presente atto.

## Art. 2 – Oggetto della concessione

- ULSS concede ad ATER, che accetta, in uso oneroso n.7 alloggi con relative aree comuni ad uso esclusivo siti piano primo e un'area comune ad uso promiscuo sita al piano terra, del fabbricato di proprietà ULSS in Marostica, via Panica n.17, come individuati nell'Allegato A. Saranno inoltre concessi in uso esclusivo n.7 posti auto.
- Gli immobili sono concessi esclusivamente per finalità di edilizia residenziale sociale e/o housing sociale.
- La consegna avverrà mediante apposito verbale di consegna attestante lo stato di consistenza degli immobili.

### Art. 3 – Durata, rinnovo e recesso

- La concessione ha durata di anni 30 (trenta) decorrenti dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna.
- Alla scadenza, gli immobili rientreranno nella piena disponibilità di ULSS, salvo rinnovo espresso da concordarsi almeno 12 mesi prima mediante apposito atto.
- Le Parti potranno recedere anticipatamente dalla concessione per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, adeguatamente motivate, con preavviso di almeno 12 mesi, da comunicarsi all'altra Parte.
- In caso di recesso anticipato di cui al comma 3, le Parti convengono che il corrispettivo di cui all'art. 5 sarà oggetto di revisione proporzionale, mediante restituzione ad ATER della quota parte riferita agli anni di concessione non goduti rispetto alla durata originaria, calcolata in misura proporzionale.
- Resta ferma la facoltà di ULSS di dichiarare la risoluzione anticipata della concessione in caso di grave inadempimento di ATER. In tale ipotesi non è dovuta alcuna restituzione del corrispettivo, fatto salvo il risarcimento di eventuali maggiori danni.

### Art. 4 – Obblighi e responsabilità

- ATER è tenuta alla custodia e conservazione degli immobili con la diligenza del buon padre di famiglia.
- ATER esonera espressamente ULSS da ogni responsabilità per danni derivanti dall'utilizzo degli immobili.
- ATER garantisce per tutta la durata della concessione adeguata copertura assicurativa ALL RISKS – RCT/RCO.
- ATER procederà all'assegnazione degli alloggi tramite procedure ad evidenza pubblica o progetti di housing sociale.

### Art. 5 – Corrispettivo

- A fronte della concessione, ATER corrisponde a ULSS la somma complessiva di euro 670.000,00 (seicentoseptantamila), quale canone di concessione anticipato per l'intera durata.
- Il versamento avverrà in un'unica soluzione all'atto della consegna.
- L'importo si intende onnicomprensivo.

### Art. 6 – Oneri di gestione e manutenzione

- Tutti gli oneri di manutenzione ordinaria sono a carico di ATER.

- Gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico di ULSS salvo diversi accordi. In ogni caso tali interventi sono subordinati ad autorizzazione ULSS.
- I proventi, ivi compresi i canoni di locazione corrisposti dagli utenti, e i costi di gestione, rimarranno rispettivamente a favore e a carico di ATER.
- Le imposte sulla proprietà restano a carico di ULSS; quelle di gestione a carico di ATER o degli assegnatari.
- Le eventuali migliorie eseguite da ATER sugli immobili restano acquisite gratuitamente al patrimonio ULSS al termine della concessione.

## Art. 7 – Estensione della Convenzione

- Le parti concordano sulla possibilità di estendere la concessione anche agli spazi attualmente al grezzo del piano terra, con modalità e condizioni da definirsi tramite apposito atto aggiuntivo alla presente convenzione.

## Art. 8 – Controversie

- Per ogni controversia è competente in via esclusiva il Foro di Vicenza.

## Art. 9 – Norme finali

- Il presente accordo è stipulato in forma di scrittura privata con firma digitale.
- Il contratto sarà registrato a spese e cura dell'ULSS.
- Per quanto non espressamente previsto si rinvia alle norme vigenti.

## Art.10 – Allegati

- Allegato A: planimetria con individuazione degli immobili.

### **ATER di Vicenza**

Presidente

geom. Valentino Scomazzon

---

### **Azienda ULSS 7 Pedemontana**

Direttore Generale

dott. Carlo Bramezza

---

