

**Beschluss
der Landesregierung****Deliberazione
della Giunta Provinciale**

Nr. 896
Sitzung vom 17/10/2023 Seduta del

ANWESEND SIND

Landeshauptmann
Landeshauptmannstellvertr.
Landeshauptmannstellvertr.
Landesräte

Generalsekretär

Arno Kompatscher
Waltraud Deeg
Daniel Alfreider
Massimo Bessone
Maria Hochgruber Kuenzer

Eros Magnago

SONO PRESENTI

Presidente
Vicepresidente
Vicepresidente
Assessori

Segretario Generale

Betreff:

Kooperationsvereinbarung zwischen
Gemeinde Eppan a.d.W., Autonome
Provinz Bozen und Euregio Plus SGR AG -
Aufwertung ehem. Militärareal
"Mercanti-Kaserne"

Oggetto:

Accordo di cooperazione tra Comune di
Appiano s.S.d.V., Provincia Autonoma di
Bolzano e Euregio Plus SGR S.p.A. -
valorizzazione ex area militare "Caserma
Mercanti"

Vorschlag vorbereitet von
Abteilung / Amt Nr.

34.1

Proposta elaborata dalla
Ripartizione / Ufficio n.

Aufgrund der Bestimmungen betreffend die urbanistische Entwicklung und die Aufwertung des öffentlichen Vermögens und aufgrund der Entwicklung des Landeshaushaltes und des Bestandes von nicht mehr zweckdienlichem Vermögen, wird es als notwendig erachtet, neue öffentliche Vermögensanlagen und Bauvorhaben von öffentlichem Nutzen durch innovative Finanzinstrumente zu verwirklichen.

Art. 5, Absatz 1) des Landesgesetzes vom 16. Juni 2017, Nr. 7 legt das strategische Interesse fest, „zur wirtschaftlichen Entwicklung Südtirols beizutragen und neue Initiativen zur Förderung des Landesgebietes zu unterstützen, [...] dies auch über die Vermögensverwaltung und andere Finanzinstrumente“.

Durch dasselbe Gesetz wurde die Landesregierung ermächtigt, „Anteile am Gesellschaftskapital von Sparverwaltungsgesellschaften, die von öffentlichem Kapital auf regionaler Ebene kontrolliert werden, zu erwerben.“

Die Aktivierung von Initiativen zur wirtschaftlichen Entwicklung des Landesgebietes kann auch durch die Nutzung öffentlicher Immobilien erfolgen, die Eigentum der Autonomen Provinz Bozen und der Landesgesellschaften sind und deren Aufwertung eine geeignete Möglichkeit zur Stadterneuerung, zur Rationalisierung öffentlicher Immobilien sowie zur Errichtung von öffentlichen Bauten und/oder Bauten im öffentlichen Interesse darstellt. Dies soll gemäß den Grundsätzen und Kriterien, welche durch die Anlage zum Beschluss der Landesregierung Nr. 1288 vom 28.11.2017 „Erwerb eines Anteils in Höhe von 45% am Gesellschaftskapital der Sparverwaltungsgesellschaft Euregio Plus SGR gemäß Vereinbarungen mit der Region Trentino-Südtirol und der Provinz Trient“ festgelegt worden sind, erfolgen. Diese Anlage zeigt auf, dass die Vorhaben für die qualitative Aufwertung von Arealen und Gebäuden, wie ehemalige Kasernen und öffentliche Immobilien, sowie die Wiederherstellung von großen stillgelegten öffentlichen Arealen, Ziele darstellen, die nicht länger aufschiebbar sind.

Le norme di riferimento in tema di sviluppo urbano e di valorizzazione dei patrimoni pubblici, le dinamiche del bilancio provinciale e la consistenza del patrimonio non più strumentale evidenziano la necessità di provvedere alla realizzazione di nuovi investimenti pubblici e di opere di pubblica utilità mediante strumenti innovativi.

L'articolo 5 comma 1) della LP 16 giugno 2017, n. 7 sancisce l'interesse strategico di "concorrere allo sviluppo economico dell'Alto Adige e di sostenere nuove iniziative a supporto di tutto il territorio provinciale, anche mediante il ricorso alla gestione collettiva del risparmio ed ad altri strumenti finanziari."

La Giunta provinciale, sulla base della medesima legge, è stata autorizzata "ad acquisire quote di partecipazione del capitale sociale di società di gestione del risparmio, controllate da capitale pubblico a livello regionale".

L'attivazione di iniziative di sviluppo economico del territorio può avvenire anche mediante l'utilizzo di beni immobiliari pubblici di proprietà e/o a qualsiasi titolo utilizzati dalla Provincia Autonoma di Bolzano e dalle sue società controllate, la cui valorizzazione rappresenti una valida opportunità di sperimentazione di nuovi paradigmi per la rigenerazione urbana, di razionalizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, di realizzazione di opere pubbliche e/o di pubblica utilità secondo i principi e i criteri di cui all'allegato alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1288 del 28/11/2017 "Acquisizione di una quota pari al 45% del capitale sociale della società di gestione del risparmio Euregio Plus SGR. in base agli accordi con la Regione Trentino-Alto Adige e la Provincia di Trento". Tale allegato evidenzia che i progetti di riqualificazione di aree e immobili, come ex caserme e proprietà immobiliari pubbliche non più strumentali, nonché il ripristino di vaste aree pubbliche dismesse, sono obiettivi non più procrastinabili.

Die Ziele des Prozesses bestehen darin, den öffentlichen Nutzen für die Allgemeinheit zu maximieren und Bauten von öffentlichem Nutzen zu errichten, die Verhandlungs- und Genehmigungsdauer eventueller urbanistischer Abänderungen zu reduzieren und die Voraussetzungen für die Beteiligung von institutionellen Investoren zu schaffen, die in der Lage sind, Kapital (equity) mit tendenziell mäßigen Renditeerwartungen zu investieren und den Großteil der Risiken der Initiativen gemäß den Entscheidungen der Eurostat zu übernehmen. Dies zum Zweck der wirtschaftlichen Entwicklung in den betroffenen Landesgebieten durch sog. „Off Balance“-Maßnahmen.

An Immobilienfonds, die im Sinne von Art. 33, Absatz 2 des Gesetzesdekrets Nr. 98/2011 von Regionen, Provinzen und Gemeinden gefördert werden oder an denen diese beteiligt sind, können gemäß den Modalitäten von Art. 58 des Gesetzesdekrets Nr. 112 vom 25. Juni 2008, mit Änderungen umgewandelt durch das Gesetz vom 6. August 2008, Nr. 133, Immobilienvermögen und Immobilienrechte übertragen werden. Die Übertragung muss dabei auf der Grundlage von Nutzungs- oder Aufwertungsprojekten erfolgen, die durch Beschluss der Landesregierung genehmigt werden.

Absatz 4) des Artikels 33 des Gesetzesdekrets vom 6. Juli 2011, Nr. 98 sieht außerdem vor, dass die Zweckbestimmung der Güter, die Gegenstand der Einbringung oder Übertragung in die in den Absätzen 2, 8-ter und 8-quater genannten Fonds, dem Verfahren laut Artikel 34 des Gesetzesdekrets vom 18. August 2000, Nr. 267 und den entsprechenden Bestimmungen der regionalen Gesetzgebung (oder der Landesgesetzgebung in der Autonomen Provinz Bozen) unterliegen. Die Einbringung oder die Übertragung in die Fonds gemäß Absätzen 2, 8-ter und 8-quater wird bedingt ausgesetzt, bis die Verwaltungsverfahren für die Aufwertung und Regulierung abgeschlossen sind.“

Die Landesregierung hat mit Beschluss Nr. 1361 vom 12.12.2017 die Ermächtigung erteilt, einen Tauschvertrag betreffend die Übertragung von einigen aufgelassenen Militärarealen an das Land gemäß Einvernehmensprotokoll betreffend die Liegenschaften des Militärs vom 10. August 2007 zu unterzeichnen.

Gli obiettivi del processo sono la massimizzazione dei benefici pubblici per la collettività e la realizzazione di opere di pubblica utilità, la riduzione delle tempistiche di negoziazione e approvazione delle eventuali varianti urbanistiche e la creazione delle condizioni per la partecipazione di investitori istituzionali in grado, cioè, sia di impiegare capitale (equity) con attese di rendimento tendenzialmente contenute, sia di assumersi la maggior parte dei rischi delle iniziative in linea con le decisioni Eurostat. Tutto ciò, al fine di creare sviluppo economico nei territori con operazioni “off balance” per la Provincia.

Ai fondi immobiliari promossi o partecipati da Regioni, Province e Comuni ai sensi del comma 2 dell'articolo 33 del DL 98/2011 possono essere conferiti beni immobili e diritti reali immobiliari con le procedure dell'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133. Tali conferimenti devono avvenire sulla base di progetti di utilizzo o di valorizzazione approvati con delibera della Giunta provinciale.

Il comma 4) dell'art. 33 del d.l. 6 luglio 2011 n. 98 prevede inoltre che “La destinazione funzionale dei beni oggetto di conferimento o trasferimento ai fondi di cui ai commi 2, 8-ter e 8-quater può essere conseguita mediante il procedimento di cui all'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e delle corrispondenti disposizioni previste dalla legislazione regionale (ovvero provinciale, nel caso della Provincia Autonoma di Bolzano). L'apporto o il trasferimento ai fondi di cui ai commi 2, 8-ter e 8-quater dell'articolo 33 del DL 98/2011 è sospensivamente condizionato al completamento delle procedure amministrative di valorizzazione e di regolarizzazione.”

Con propria deliberazione n. 1361 del 12/12/2017 la Giunta provinciale ha autorizzato la stipulazione di un contratto di permuta per il trasferimento, in base al protocollo d'Intesa immobili militari del 10 agosto 2007, di alcune aree militari dismesse, a fronte dell'esecuzione di lavori a favore dello Stato.

Das Land hat ehemalige Militärareale und Liegenschaften erworben, und zwar handelt es sich hierbei, unter anderem, um die Kasernen Mercanti in der Gemeinde Eppan a.d.W., Verdone in der Gemeinde Vahrn und Schenoni in der Gemeinde Brixen.

Die Landesabteilung Vermögensverwaltung ist für die ehemaligen Militärareale und -gebäude zuständig. Die Landesabteilung Natur, Landschaft und Raumentwicklung ist für die urbanistische Abänderung von Amtswegen verantwortlich, die für die zeitnahe Aufwertung der landeseigenen Güter erforderlich ist;

Die Gemeinde Eppan hat in Übereinstimmung mit dem Beschluss der Landesregierung N. 85 vom 19.02.2019 im Jahr 2022 den Aufwertungsprozess des ehemaligen Militärareals (die s.g. „Mercanti-Kaserne“) eingeleitet; dieser Prozess ergab einige Elemente, die sich wie folgt zusammenfassen lassen:

- Die Durchführung eines Ideenwettbewerbs im Jahr 2022, in welchem die wesentlichen Elemente für eine nachhaltige Entwicklung des Areals festgelegt wurden. Dabei wurden die Methoden für die Umgestaltung des Areals sowie die Zweckbestimmungen und Nutzungsmöglichkeiten, die aus sozialer, territorialer und marktwirtschaftlicher Sicht am effektivsten schienen, definiert;
- Die Gesamtfläche beträgt 45.360 m², davon 10.000 m² "Freifläche" (22%), die nicht der Neuplanung unterliegt und für spätere Aufwertung erhalten bleibt, 8.000 m² "Pflegeheim (RSA)" (18%) mit einer Baudichte von 3,5 m³/m² und 27.360 m² (60%) mit einer Baudichte von 2,5 m³/m², davon 40% Nicht-Wohnkubatur und 60% Wohnkubatur. Von der Wohnkubatur sind 40% gefördert und 60% nicht gefördert; von letzteren sind 60% konventioniert und 40 % frei;
- Die Bereitschaft und die Notwendigkeit, koordiniert zur Realisierung des gemeinsamen Interesses aller Beteiligten zusammenzuarbeiten, um die finanzielle und wirtschaftliche Nachhaltigkeit des Projekts zu gewährleisten und um die festgelegten Fristen und Aufgaben einzuhalten.

La Provincia autonoma di Bolzano ha acquisito aree e immobili ex militari ovvero, tra l'altro, le caserme Mercanti nel Comune di Appiano s.S.d.V., Verdone nel Comune di Varna e Schenoni nel Comune di Bressanone.

La Ripartizione Provinciale Amministrazione del Patrimonio ha in carico le aree e gli immobili ex militari; la Ripartizione Provinciale Natura, paesaggio e Sviluppo del territorio è responsabile per la procedura di modifica urbanistica d'ufficio necessaria al rispetto degli obblighi di pronta rivalutazione dei beni che gravano sull'Ente proprietario;

Il Comune di Appiano, nell'ambito del processo di valorizzazione avviato con la delibera n. 85 del 19.02.2019 della Giunta Provinciale, procedeva nel 2022 ad avviare un percorso il cui fine ultimo consisteva nella riqualificazione delle aree ex-militari (c.d. "Caserma Mercanti"); tale percorso ha espresso alcune indicazioni così riassumibili:

- Svolgimento di un concorso di idee nel 2022, che stabiliva gli elementi essenziali per lo sviluppo sostenibile dell'areale definendo le modalità per riqualificare l'area, le destinazioni d'uso e le funzioni più performanti dal punto di vista sociale, territoriale e del mercato di riferimento;
- L'area complessiva oggetto di analisi è pari a 45.360 mq di cui 10.000 mq "spazi liberi" (22%) non oggetto di attuazione e lasciati per successive valorizzazioni, 8.000 mq "residenze sanitarie assistenziali (RSA)" (18%) con indice 3,5 mc/mq e 27.360 mq (60%) con indice 2,5 mc/mq, di cui cubatura non residenziale 40% e cubatura residenziale 60%. Per il residenziale, il 40% agevolata mentre il 60% non è agevolata; di quest'ultima quota il 60% è convenzionata e il 40% è libera;
- La volontà e la necessità di operare in maniera coordinata con la Provincia e con tutte le altre parti coinvolte per l'avvio di tutte le attività di valorizzazione, anche al fine di soddisfare il comune interesse delle parti, garantendo la sostenibilità finanziaria ed economica del progetto e il rispetto dei tempi e dei compiti assegnati.

Euregio Plus SGR hat auf der Grundlage des Beschlusses Nr. 85 der Landesregierung vom 19.02.2019 und auf der Grundlage des mit der Landesabteilung Innovation, Forschung, Universität und Museen abgeschlossenen Dienstleistungsvertrags unter anderem den Auftrag erhalten, Vereinbarungen zwischen den Beteiligten (Gemeinde Eppan, Land und Euregio Plus SGR) zur Förderung eines gemeinsamen Aufwertungsprozesses und zur Gründung eines Immobilienfonds auszuarbeiten. Dies zum Zweck der nachhaltigen Aufwertung des ehemaligen Militärareals "Mercanti-Kaserne" in der Gemeinde Eppan. Die Gemeinde bezeichnet dieses Areal als "Maria Rast".

Zu den oben genannten Zwecken haben sich die Gemeinde Eppan, das Land und Euregio Plus SGR auf eine "Kooperationsvereinbarung" geeinigt, die diesem Beschluss beigefügt ist und die in Übereinstimmung mit den im Beschluss Nr. 85 vom 19.02.2019 angeführten Grundsätzen, folgendes vorsieht:

- eine Zusammenarbeit zwischen den Vertragsparteien mit dem Ziel der gemeinsamen Definition des Aufwertungsprojekts für das Areal "Maria Rast", das im Eigentum des Landes steht und im Gemeindegebiet von Eppan liegt;
- eine führende Rolle der Gemeinde Eppan bei der Festlegung der künftigen Entwicklung des Areals unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Ideenwettbewerbs und der Möglichkeit für die Gemeinde selbst, operative Hinweise hinsichtlich der finanziellen Nachhaltigkeit und der wirtschaftlichen Zweckmäßigkeit zu geben;
- die Verwirklichung eines Aufwertungsprojekts innerhalb von 10 Jahren durch einen von Euregio Plus SGR verwalteten Immobilienfonds, der in der Lage ist:
 - a) die Rückzahlung der vom Land getragenen Kosten für das Areal in Höhe von etwa 14,8 Mio. Euro zu leisten, zuzüglich der Fonds-Rendite;
 - b) die der Vereinbarung zugrunde liegenden Aufwertungsziele zu erreichen;
 - c) die von der Gemeinde angeforderten öffentlichen Arbeiten auszuarbeiten;
 - d) die festgelegte Umsetzungsdauer, die finanzielle Nachhaltigkeit und die wirtschaftliche Zweckmäßigkeit des Projekts zu gewährleisten;

Euregio Plus SGR, facendo seguito alle indicazioni di cui alla delibera della Giunta provinciale n. 85 del 19.02.2019 e sulla base del contratto di servizi stipulato con la Ripartizione Provinciale Innovazione, Ricerca, Università e Musei, tra le altre attività, ha ricevuto mandato di sviluppare intese tra le parti (Comune di Appiano, Provincia ed Euregio Plus SGR stessa) per la promozione di un processo condiviso di valorizzazione e per la costituzione di un Fondo immobiliare il cui scopo consista nella riqualificazione sostenibile dell'Areale ex-militare denominato "caserma Mercanti" nel Comune di Appiano. Il Comune ha rinominato quest'area in "Madonna del riposo".

Per gli scopi elencati sinora, Comune di Appiano, Provincia ed Euregio Plus SGR sono convenute in un "Accordo di Cooperazione", allegato alla presente delibera, il quale nel rispetto dei principi elencati nella citata delibera n.85 del 19.02.2019, sancisce:

- una collaborazione tra le Parti Firmatarie, finalizzata alla definizione condivisa del progetto di valorizzazione sull'area denominata "Madonna del riposo" di proprietà della Provincia e ricadente sul territorio del Comune di Appiano;
- un ruolo di primo piano al Comune di Appiano rispetto alla definizione del futuro sviluppo dell'areale considerando i risultati del concorso di idee e la possibilità, per il Comune stesso, di dare indicazioni operative nel rispetto della sostenibilità finanziaria del progetto e della sua convenienza economica;
- la realizzazione in 10 anni di un progetto di riqualificazione attraverso un Fondo Immobiliare gestito da Euregio Plus SGR in grado di:
 - a) ripagare il costo dell'area sopportato dalla Provincia pari a circa 14,8 milioni di euro al quale aggiungere il rendimento del Fondo;
 - b) raggiungere gli obiettivi di riqualificazione alla base dell'accordo;
 - c) sviluppare le opere pubbliche richieste dal Comune;
 - d) garantire i tempi di attuazione, la sostenibilità finanziaria e la convenienza economica del progetto;

- e) die Nachhaltigkeit des Projekts in ökologischer, wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht sowie unter Berücksichtigung des Bauleitplans der Gemeinde Eppan sicherzustellen.

Das Abkommen sieht die Einrichtung eines Strategisch-Technischen Tisches (STT) vor, dessen Aufgabe es ist, die strategischen Ziele des Projekts zu vereinbaren und die Umsetzung des Projektes zu steuern und zu überwachen. Der Strategisch-Technischen Tisch setzt sich wie folgt zusammen:

- 3 von der Gemeinde Eppan benannte Mitglieder;
- 1 vom Land benanntes Mitglied;
- 1 von der Euregio Plus SGR benanntes Mitglied.

Die Durchführung des Projekts erfolgt in 5 Phasen, von denen 4 in den ersten 24 Monaten nach Projektstart umgesetzt werden. Die Projektphasen sind in der beigefügten Kooperationsvereinbarung detailliert beschrieben.

Die Kooperationsvereinbarung sieht die folgenden Verpflichtungen und Zuständigkeiten der Vertragspartner vor:

- Gemeinde Eppan: übernimmt aufgrund ihrer Zuständigkeit und strategischen Rolle die Definition und Verwaltung der städtebaulichen und verwaltungstechnischen Aspekte des Projekts; entwirft und genehmigt die Variante des Gemeindeplans für Raum und Landschaft und des Plans für die städtebauliche Umstrukturierung;
- Autonome Provinz Bozen: unterstützt die Festlegung des Verwaltungs- und Stadtplanungsverfahrens zur Umsetzung des Aufwertungsprojekts; erleichtert die Durchführung der Verwaltungsmaßnahmen, die zur Erreichung der Ziele des Kooperationsabkommens erforderlich sind; stellt die gesamte technisch-administrative Dokumentation für das Areal "Maria Rast" zur Verfügung und/oder unterstützt deren Erstellung, auch in Bezug auf die Bonifizierungstätigkeiten; am Ende des Aufwertungsprozesses bringt sie das Areal in den Immobilienfonds ein und erhält dafür Anteile am Fonds;

- e) assicurare la sostenibilità del progetto dal punto di vista ambientale, economico e sociale, nonché nel rispetto del contesto urbanistico del Comune di Appiano.

L'Accordo prevede l'insediamento di un Tavolo Tecnico Strategico (TTS) il quale è chiamato a concordare gli indirizzi strategici da attuare e a gestire e sovrintendere l'intero iter di realizzazione del progetto. La composizione del Tavolo sarà la seguente:

- 3 membri indicati dal Comune di Appiano;
- 1 membro indicato dalla Provincia Autonoma di Bolzano;
- 1 membro indicato da Euregio Plus SGR.

La realizzazione del progetto si articolerà in 5 fasi, 4 delle quali si svolgeranno nei primi 24 mesi dall'avvio dell'operatività. Le fasi del progetto sono riportate nel testo dell'Accordo di Cooperazione allegato alla presente.

L'Accordo di Cooperazione prevede i seguenti impegni e responsabilità a carico delle Parti Firmatarie:

- Comune di Appiano: si occupa, tramite la sua competenza e il suo ruolo strategico, della definizione e gestione degli aspetti di natura urbanistica e amministrativa del progetto; redige e approva la variante al Piano Comunale per il Territorio e il Paesaggio e il Piano di riqualificazione urbanistica;
- Provincia Autonoma di Bolzano: supporta la definizione della procedura amministrativa e urbanistica al fine di attuare il progetto di valorizzazione; facilita l'espletamento delle azioni amministrative necessarie per il raggiungimento degli obiettivi dell'Accordo di Cooperazione; mette a disposizione e/o facilita il reperimento di tutta la documentazione tecnico-amministrativa relativa all'area "Madonna del riposo" anche con riferimento alle attività di bonifica; al termine della procedura di valorizzazione, apporta l'area al Fondo e riceve in cambio quote del Fondo stesso.

- Euregio Plus SGR: erarbeitet den Businessplan des Projekts mit dem Ziel, dessen finanzielle Nachhaltigkeit zu prüfen; schlägt die Bedingungen für die Nachhaltigkeit der Varianten vor und ermittelt das geeignete wirtschaftliche/soziale Gleichgewicht, um die Ziele unter Berücksichtigung der Wünsche und Bedingungen der beteiligten Parteien (Gemeinde und Land) zu erreichen, mit dem Ziel, einen nachhaltigen Investitionsfonds sowohl für Investoren als auch für öffentliche Subjekte einzurichten; falls das Kriterium der Nachhaltigkeit erfüllt ist, verpflichtet sich Euregio Plus SGR, den Fonds einzurichten und das von der Gemeinde und dem Land genehmigte Projekt zu entwickeln; verwaltet den Fonds und die entsprechenden Verträge für die Ausführungsplanung und die Verträge für die Realisierung und Vermarktung der Flächen.

Die beigefügte Kooperationsvereinbarung wurde von der Landesabteilung Innovation, Forschung, Universität und Museen unter Einbeziehung der Landesabteilung Natur, Landschaft und Raumentwicklung und der Landesabteilung Vermögensverwaltung ausgearbeitet.

Mit Schreiben vom 06.10.2023 (Prot. 0787796) und vom 10.10.2023 (Prot. 0795372) haben die Landesabteilung Vermögensverwaltung und das Landesamt für Gemeindeplanung ihre Unbedenklichkeitserklärung zur Unterzeichnung der Vereinbarung erteilt.

Dieser Beschluss sieht keine Ausgabenverpflichtungen zu Lasten des Landes-Haushaltes vor, da die geplanten Aktivitäten in den Bereich der ordentlichen Verwaltung fallen.

Die Landesregierung spricht sich dafür aus, dass bei der Umsetzung der Vereinbarung im größtmöglichen Ausmaß dem Bedarf an gefördertem und sozialem Wohnbau in der Gemeinde Eppan Rechnung getragen wird.

Dies vorausgeschickt,

beschließt

DIE LANDESREGIERUNG

mit Stimmeneinhelligkeit und in gesetzlich vorgeschriebener Weise:

- Euregio Plus SGR: elabora il business plan dell'operazione con l'obiettivo di verificare la sostenibilità finanziaria del progetto; propone le condizioni di sostenibilità degli scenari e individua il giusto equilibrio economico/sociale al fine di raggiungere gli obiettivi rispettando i desiderata e le condizioni dei soggetti coinvolti (Comune e Provincia) con l'obiettivo di istituire un Fondo di investimento sostenibile sia per investitori che per i soggetti pubblici; nel caso in cui vi è sostenibilità, Euregio Plus SGR si impegna a istituire il Fondo e a sviluppare il progetto approvato dal Comune e Provincia; gestisce il Fondo e i relativi incarichi per la progettazione esecutiva e i contratti per la realizzazione e commercializzazione delle superfici.

L'Accordo di Cooperazione allegato è stato elaborato dalla Ripartizione Provinciale Innovazione, Ricerca, Università e Musei coinvolgendo la Ripartizione Provinciale Natura, Paesaggio e Sviluppo del territorio e la Ripartizione Provinciale Amministrazione del Patrimonio.

Con le comunicazioni del 06.10.2023 (Prot. 0787796) e del 10.10.2023 (Prot. 0795372) la Ripartizione Provinciale Amministrazione del Patrimonio e l'Ufficio Provinciale Pianificazione comunale hanno rilasciato il proprio nulla osta alla sottoscrizione dell'Accordo.

La presente delibera non prevede impegni a carico del bilancio provinciale in quanto le attività previste rientrano nella ordinaria amministrazione.

La Giunta provinciale si dichiara favorevole a tenere conto, nell'attuazione dell'accordo, nella misura più ampia possibile del fabbisogno di alloggi convenzionati e sociali nel Comune di Appiano.

Ciò premesso,

LA GIUNTA PROVINCIALE

delibera

ad unanimità di voti, espressi nei modi di legge:

- 1) die Kooperationsvereinbarung zwischen der Autonomen Provinz Bozen, der Gemeinde Eppan a.d.W. und der Euregio Plus SGR zu genehmigen, welche Bestandteil dieses Beschlusses ist;
- 2) den Landeshauptmann zu ermächtigen, die genannte Kooperationsvereinbarung zu unterzeichnen;
- 3) die Einrichtung eines Immobilienfonds gemäß Artikel 33, Absatz 2 des Gesetzesdekrets Nr. 98/2011 und Artikel 58, Absatz 8 des Gesetzesdekrets Nr. 112/2008, der durch die inhouse-Gesellschaft Euregio Plus SGR verwaltet wird. Das Land wird das Areal der ehemaligen „Mercanti-Kaserne“ in den Fonds einbringen und erhält dafür Anteile am Fonds im gleichen Wert.
- 4) ein Mitglied und einen Stellvertreter als Vertreter der Autonomen Provinz Bozen für den Strategisch-Technischen Tisch zu ernennen, welchem die Befugnisse, zur Umsetzung der Kooperationsvereinbarung wie z.B. die Befugnis Lösungen aufzuzeigen, Fachleute auszuwählen, Umsetzungszeiten zu überwachen und zu kontrollieren, technische, politische und administrative Koordination zu gewährleisten, übertragen werden.
- 5) Dieser Beschluss bringt keine Ausgaben zu Lasten des Landeshaushaltes mit sich.

DER LANDESHAUPTMANN

DER GENERALESEKRETÄR DER L.R.

- 1) di approvare l'Accordo di Cooperazione tra Provincia Autonoma di Bolzano, Comune di Appiano s.S.d.V. ed Euregio Plus SGR che costituisce parte integrante della presente deliberazione;
- 2) di autorizzare il Presidente della Provincia alla sottoscrizione del sopra citato Accordo di cooperazione;
- 3) di promuovere l'istituzione di un fondo di investimento immobiliare ai sensi dell'articolo 33 comma 2 del D.L. n. 98/2011 e dell'articolo 58 comma 8 del D.L. n. 112/2008, il quale sarà gestito dalla società inhouse Euregio Plus SGR. La Provincia apporterà al Fondo l'area dell'ex "caserma Mercanti", ricevendo in cambio quote del fondo per pari valore.
- 4) Di nominare un membro e un sostituto quali rappresentanti della Provincia Autonoma di Bolzano al Tavolo Tecnico Strategico, al quale sono attribuiti tutti i poteri necessari ad attuare quanto previsto nell'Accordo di Collaborazione e riassumibili, a titolo di esempio in, poteri di indicare soluzioni, di selezionare tecnici e di monitoraggio e controllo dei tempi di attuazione, di garantire il coordinamento tecnico, politico e amministrativo;
- 5) Dalla presente deliberazione non derivano oneri a carico del bilancio provinciale.

IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA

IL SEGRETARIO GENERALE DELLA G.P.

KOOPERATIONSVEREINBARUNG

ZWISCHEN

GEMEINDE EPPAN a.d.W.

UND

AUTONOME PROVINZ BOZEN

UND

EUREGIO PLUS SGR S.p.A./A.G.

***zur urbanistischen und sozialen Aufwertung des auf dem Gemeindegebiet von
Eppan gelegenen Militärareals im Eigentum der Autonomen Provinz Bozen***

aktualisierte Fassung vom 10. Oktober 2023

ES WIRD VORAUSGESCHICKT, DASS:

- a) das öffentliche Immobilienvermögen einen sehr hohen sozialen und wirtschaftlichen Stellenwert von grundlegender Bedeutung für das Gebiet der Autonomen Provinz Bozen (nachstehend "Land") und für die ausgewogene Entwicklung der Gemeinde Eppan (nachstehend "Gemeinde") hat;
- b) das Land mit Beschluss Nr. 85 vom 19/02/2019 ein Projekt zur "Aufwertung der Immobilien im Eigentum der Autonomen Provinz Bozen-Südtirol" angestoßen hat, das im Wesentlichen Folgendes vorsieht: die Einrichtung eines Immobilien-Investmentfonds gemäß Artikel 33, Absatz 2 des Gesetzesdekretes 98/2011 und gemäß Artikel 58, Absatz 8, des Gesetzesdekretes 112/2008, mit dem Ziel eine innovative Grundlage zur Realisierung und Abwicklung strategischer und notwendiger Investitionen für die Entwicklung des gesamten Südtiroler Landesgebietes zu schaffen;
- c) Euregio+ eine von Banca d'Italia und Covip zugelassene und beaufsichtigte Vermögensverwaltungsgesellschaft ist und gemäß Artikel 5 des Landesgesetzes Nr. 7 vom 16. Juni 2017 vom Land in eine Inhouse-Gesellschaft umgewandelt wurde, um "*...neue Initiativen zur Förderung des Landesgebietes zu unterstützen, dies auch über die Vermögensverwaltung und andere Finanzinstrumente*";
- d) gemäß Artikel 20 des Landesgesetzes Nr. 1/2021, Absatz 1: "*Um die wirtschaftliche Entwicklung des Landes zu fördern und neue Initiativen zur Aufwertung des Landesgebietes zu unterstützen, die Landesregierung ermächtigt ist, Anteile an Investmentfonds und im Allgemeinen Finanzinstrumente laut gesetzesvertretendem Dekret vom 24. Februar 1998, Nr. 58, zu zeichnen, welche von In-House-Gesellschaften des Landes eingerichtet oder verwaltet werden, sofern diese gemäß den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des Sektors zur Ersparnisverwaltung ermächtigt sind*".

IN ERWÄGUNG, DASS

- i. ein *modus procedendi* vereinbart wurde, gemäß welchem die Gemeinde Eppan auf der Grundlage ihrer Erwartungen und Anforderungen sozialer Natur eine zentrale Rolle bei der Entscheidungsfindung betreffend die Entwicklung und Bebauung des Areals übernimmt;
- ii. nach erfolgter Analyse von ersten möglichen Maßnahmen zur Aufwertung von Arealen hat die Gemeinde Eppan, im Rahmen eines Ideenwettbewerbs, im Jahr 2022, die wesentlichen Elemente für eine nachhaltige Entwicklung des Areals, betreffend die B.P. 3597 E.ZI. 7097/II K.G. Eppan ermittelt. Dabei wurden die Methoden für die Umgestaltung des Areals sowie die Zweckbestimmungen und Nutzungsmöglichkeiten, die aus sozialer, territorialer und marktwirtschaftlicher Sicht am effektivsten schienen, definiert;
- iii. die Ergebnisse des Ideenwettbewerbs sich wie folgt zusammenfassen lassen: Die analysierte Gesamtfläche beträgt 45.360 Quadratmeter davon 10.000 Quadratmeter "freie Fläche" (22%), die nicht der Neuplanung unterliegt und für spätere Aufwertung erhalten bleibt, 8.000 Quadratmeter "*Pflegeheim (RSA)*" (18%) mit einer Baudichte

von 3,5 m³/m² und 27.360 m² (60%) mit einer Baudichte von 2,5 m³/m², davon 40% Nicht-Wohnkubatur und 60% Wohnkubatur. Unter Bezugnahme auf die Wohnkubatur, ergibt sich ein Anteil von: 40% gefördert und 60% nicht gefördert; von letzteren sind: 60% konventioniert und 40% frei;

- iv. die Parteien sind sich, unter Wahrung ihrer jeweiligen Funktion, einig hinsichtlich der Notwendigkeit, koordiniert zu arbeiten, um alle Aufwertungs-Aktivitäten in Gang zu setzen, auch um den Interessen der Gemeinde gerecht zu werden, indem die finanzielle und wirtschaftliche Nachhaltigkeit des Projekts gewährleistet wird sowie der Zeitrahmen und die zugewiesenen Aufgaben eingehalten werden. Diese Bedingungen bilden die Grundlage für die Realisierung des Aufwertungs-Projektes;
- v. die Parteien zu diesem Zwecke beabsichtigen eine Kooperationsvereinbarung zu unterzeichnen, um die Aktivitäten zur Umgestaltung des derzeit bestehenden ehemaligen Militär-Areals in ein Gebiet urbanistischer Neugestaltung (gemäß Artikel 30, Landesgesetz Nr. 9/2018) zu regeln für eine Aufwertung des Areals „Maria Rast“ sowie für die Einleitung und Überwachung des Neugestaltungs-Prozesses und Ausführung der verschiedenen Projekte/Lose.

NACH EINSICHTNAHME IN:

- 1. das Landesgesetz Nr. 9/2018 „Raum und Landschaft“, in Kraft getreten am 1. Juli 2020;
- 2. Art. 58 des Gesetzesdekretes vom 25. Juni 2008, Nr. 112 umgewandelt mit Änderungen in das Gesetz vom 6. August 2008, Nr. 133 betreffend: *“Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni ed altri Enti Locali”*;
- 3. Art. 7 des Vergabekodexes für öffentliche Aufträge GvD Nr. 36/2023, Absatz 4: *“Die Zusammenarbeit zwischen öffentlichen Vergabestellen oder konzessionsgebenden Körperschaften zur Verfolgung von Zielen im gemeinsamen Interesse fallen nicht in den Anwendungsbereich des Kodex, wenn alle in Folge genannten Bedingungen erfüllt sind:*
 - a) sie ausschließlich zwischen zwei oder mehreren Vergabestellen oder konzessionsgebenden Körperschaften erfolgt, auch mit unterschiedlichen Zuständigkeiten;
 - b) gewährleistet ist, dass alle Parteien bei der Ausführung ihrer zuständigen Tätigkeiten das gemeinsame Interesse verfolgen, dies in einer ausschließlich kooperativen Perspektive und ohne gegenseitige Leistungsverpflichtung;
 - c) eine synergetische Übereinstimmung über die Tätigkeiten von gemeinsamem Interesse festgelegt ist, auch wenn die von den einzelnen Verwaltungen verfolgten Ziele unterschiedlich sein können, sofern die Vereinbarung nicht darauf abzielt, dem institutionellen Auftrag nur einer der beteiligten Verwaltungen zu erfüllen;

- d) die teilnehmenden öffentlichen Vergabestellen oder konzessionsgebenden Körperschaften weniger als 20% der von der Zusammenarbeit betroffenen Tätigkeiten auf dem freien Markt ausführen.”
4. Art. 7 des Vergabekodexes für öffentliche Aufträge Gvd Nr. 36/2023, Absatz 2: “Die öffentlichen Vergabestellen oder konzessionsgebenden Körperschaften können unter Einhaltung der in den Artikeln 1, 2 und 3 genannten Grundsätze In-House Gesellschaften mit Bau-, Dienstleistungs- oder Lieferaufträgen direkt beauftragen.”;
 5. Art. 15 des Gesetzes 241/1990, die Unterzeichnung von Vereinbarungen zwischen öffentlichen Verwaltungen zur Erreichung gemeinsamer Ziele sowie zur Durchführung von Tätigkeiten von gemeinschaftlichem Interesse ermöglicht;
 6. Art. 39 des Regionalgesetzes vom 3. Mai 2018, Nr. 2, bezüglich Programmvereinbarungen, der vorsieht: „Für die Ausarbeitung und Ausführung von Vorhaben, Maßnahmen oder Maßnahmenprogrammen, die für ihre vollständige Verwirklichung des gemeinsamen, koordinierten Vorgehens von Gemeinden, staatlichen Verwaltungen und sonstigen öffentlichen Rechtsträgern oder jedenfalls von zwei oder mehreren der genannten Rechtsträger bedürfen, leitet der Landeshauptmann oder der Bürgermeister oder der gesetzliche Vertreter der Gemeindenvereinigung oder des Gemeindenverbandes je nach der primären oder vorwiegenden Zuständigkeit für das Vorhaben oder die Maßnahmen oder die Maßnahmenprogramme – auch auf Antrag eines oder mehrerer der beteiligten Rechtsträger –, soweit mit der Gesetzgebung der Autonomen Provinzen Trient und Bozen auf dem Sachgebiet der öffentlichen Arbeiten und Wirtschaftsprogrammierung vereinbar, den Abschluss einer Programmvereinbarung in die Wege, um die Koordinierung der Aktionen sicherzustellen und die Zeitabläufe, die Modalitäten, die Finanzierung und alle weiteren damit zusammenhängenden Einzelheiten zu bestimmen.“
 7. Art. 20 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9, der vorsieht, dass die Gemeinde im Rahmen der von diesem Gesetz vorgegebenen Bestimmungen, Raumordnungsvereinbarungen mit privaten oder öffentlichen Rechtssubjekten abschließen kann, um im öffentlichen Interesse die Durchführung von Vorhaben zu erleichtern, die im Gemeindeplan, in einem Durchführungsplan oder im einheitlichen Strategiedokument der Gemeinde bereits vorgesehen sind oder im Rahmen der Genehmigung der Vereinbarung vorgesehen werden;
 8. Art. 103, Absatz 21 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9, der vorsieht, dass unbeschadet der Bestimmungen über die öffentliche Auftragsvergabe das Land Raumordnungsvereinbarungen mit privaten oder öffentlichen Rechtssubjekten abschließen kann, um die Durchführung von Vorhaben im übergemeindlichen Interesse zu erleichtern, die mit Beschluss der Landesregierung festgelegt werden.
 9. den von der Gemeinde Eppan ausgeschriebenen Ideenwettbewerb und in die vom Sieger dieses Wettbewerbs eingereichten Unterlagen, die wie folgt zusammengefasst sind:
 - a) Lageplan 1:1000 des gesamten Wettbewerbsareals;
 - b) Grundrisse der Hauptgeschosse 1:500;

- c) Schnitte / Ansichten 1:500;
- d) Räumliche Darstellungen, Schaubilder, Skizzen und Nutzungsschemas nach eigenem Ermessen;
- e) Technischer Bericht (max. 4 DIN A4 Seiten);
- f) Berechnung der Kubatur;
- g) Modell auf der Einsatzplatte 1:500

**All dies vorausgeschickt und berücksichtigt,
wird die gegenständliche Kooperationsvereinbarung unterzeichnet**

zwischen

der Autonomen Provinz Bozen, vertreten durch den Landeshauptmann
und

der Gemeinde Eppan, vertreten durch den Bürgermeister/Gemeindereferenten

und

der Euregio Plus SGR S.p.A./A.G. vertreten durch den Präsidenten/Direktor

Art. 1

(Wichtigkeit der Prämissen, Erwägungen und Anhänge)

Die Prämissen und obgenannten Erwägungen, die Beschlüsse und gesetzlichen Bestimmungen wie sie in den obgenannten Prämissen zitiert sind und allgemein unter Bezugnahme auf den verbleibenden Wortlaut der gegenständlichen Kooperationsvereinbarung sowie die dazugehörigen Anhänge sind integraler und wesentlicher Bestandteil der Vereinbarung.

Art. 2

(Gegenstand und Ziele der Kooperationsvereinbarung)

Diese Kooperationsvereinbarung begründet eine Zusammenarbeit zwischen den Vertragsparteien, die darauf abzielt, das Projekt betreffend die Aufwertung des Areals "Maria Rast", das auf dem Gemeindegebiet von Eppan liegt und sich im Eigentum des Landes befindet, gemeinsam zu definieren. Die Neugestaltung soll folgendes gewährleisten:

- a) das Monitoring der Initiativen über die Zeit hinweg, um den Nutzen für die Allgemeinheit und für die Bevölkerung der Gemeinde zu maximieren;
- b) einen sozialen sowie öffentlichen Nutzen, in Übereinstimmung mit den ursprünglichen Angaben, welche mit der gegenständlichen Vereinbarung festgeschrieben worden sind;

- c) eine führende Rolle der Gemeinde bei der Festlegung der zukünftigen Entwicklung des Areals unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Ideenwettbewerbs (zusammengefasst in den Prämissen, Buchstabe iii) und der Möglichkeit, für die Gemeinde selbst, halbjährlich, Hinweise operativer Natur zu erteilen im Hinblick auf die finanzielle Nachhaltigkeit des Projekts und seiner wirtschaftlichen Tragfähigkeit;
- d) eine Realisierung des Projekts innerhalb von 10 Jahren, das in der Lage ist: i) die von dem Land getragenen Kosten für das Areal in Höhe von ca. 14,8 Mio. EUR zurückzuzahlen, zuzüglich der Rendite des Fonds ; ii) die Aufwertungs-Ziele zu erreichen, die der gegenständlichen Vereinbarung zugrunde liegen; iii) die von der Gemeinde geforderten öffentlichen Arbeiten durchzuführen; iv) den Zeitplan der Durchführung, die finanzielle Nachhaltigkeit und den wirtschaftlichen Nutzen des Projekts zu gewährleisten;
- e) unbeschadet der vom Land angestrebten Rendite, wird der Gemeinde in Form von Bauleistungen (direkt aus dem von der Euregio+ verwalteten Fonds) und gegebenenfalls in Geldform (vom Land) den Betrag erstattet, der den Wert der Fläche übersteigt, zuzüglich der unter Buchstabe d) genannten angestrebten Rendite. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Wert des Areals in Bezug auf die zwischen Land und der Gemeinde abzuschließenden Vereinbarungen bei Abschluss der in Artikel 5 erläuterten Phase 2 bewertet wird. Die Bewertung des tatsächlichen Beitrags ausschließlich für die Zwecke des Fonds, auch unter Berücksichtigung der in Artikel 33, Absatz 4 des Gesetzesdekrets Nr. 98/2011 genannten Vorschriften für öffentliche Immobilienfonds, erfolgt nachdem das Verfahren für Änderungen im Bauleitplan abgeschlossen und der Gemeindeplan für Raum und Landschaft genehmigt wurde, dies unter Bezugnahme auf die im Artikel 5 beschriebenen Phase 4. In jedem Fall wird das Land das erschlossene Areal in den Fonds einbringen und entscheiden, ob der eventuelle Erlös an die Gemeinde abgetreten wird und/oder die Anteile zum Marktwert verkauft werden;
- f) die Nachhaltigkeit des Projekts in ökologischer, wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht sowie unter Berücksichtigung des urbanistischen Kontextes der Gemeinde Eppan.

Art. 3

(Garantien)

Das Land, die Gemeinde und Euregio+ vereinbaren, dass Entscheidungen betreffend mögliche Abänderungen zu Nutzungsbestimmung, Gebäudeindizes, "Verschiebungen" von Gebäuden innerhalb des Areals und durchzuführenden öffentlichen Arbeiten nur mit Zustimmung der beteiligten Parteien und insbesondere der Gemeinde getroffen werden können. Demzufolge sind in der gegenständlichen Vereinbarung verschiedene Instrumente vorgesehen, um dieses Einvernehmen gemäß den gemeinsamen geteilten Grundsätzen und Ziele und der getroffenen Vor-Vereinbarungen gemäß Artikel 4 zu gewährleisten. Die Parteien vereinbaren außerdem, in konstruktiver und proaktiver Weise, das Erreichen gemeinsamer Lösungen zu fördern, im Interesse der Vertragsparteien und unter Wahrung eines finanziellen und wirtschaftlichen Gleichgewichtes des Projektes.

Art. 4

(Strategisch-Technischer Tisch)

Für die Durchführung dieser Vereinbarung wird ein Strategisch-Technischer Tisch (STT) eingerichtet, der sich aus Vertretern der Vertragsparteien zusammensetzt. Falls nicht mit gegenständlichem Dokument ernannt, werden die Mitglieder mit getrenntem Dokument ernannt. Dieser Tisch setzt sich wie folgt zusammen:

- 3 von der Gemeinde Eppan benannte Mitglieder
- 1 von dem Land benanntes Mitglied
- 1 von Euregio+ benanntes Mitglied

Für jedes Mitglied muss ein Ersatzmitglied bestimmt werden. Dem STT obliegt insbesondere: (i) die Umsetzung der Inhalte vorliegender Kooperationsvereinbarung und die Festlegung strategischer Richtlinien, welche umgesetzt werden sollen (ii) die Ermittlung und/oder Festlegung des Raumordnungs- und Verwaltungsverfahrens lt. Artikel 5, um die Ziele welche der gegenständlichen Vereinbarung zu Grunde liegen in schnellstmöglicher Zeit zu erreichen und die Aufsicht über die Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Genehmigung und mit der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen (iii) die technische, politische und verwaltungsmäßige Koordinierung mit den Führungsgremien der zwei öffentlichen Körperschaften und gegebenenfalls mit anderen institutionellen Subjekten, die aus jedwedem Grund in das Projekt miteinbezogen sind und schließlich (vi) sorgt für die Einhaltung von Terminen und Fälligkeiten der gegenständlichen Vereinbarung.

Im Allgemeinen kann die Gemeinde, nach Bestimmung der Inhalte des Umsetzungsplanes (unter Berücksichtigung des Neugestaltungsplanes gemäß Art. 59, Landesgesetz 2018), dem STT halbjährlich Vorschläge für Änderungen des Projektes und/oder neue Anträge der Bevölkerung vorlegen, die genehmigt werden können, sofern sie keine Verschlechterung bezüglich der wirtschaftlichen und finanziellen Nachhaltigkeit des Projektes und des Zeitrahmens für seine Umsetzung zur Folge haben. Was den letzteren Aspekt anbelangt, so müssen die Vorschläge bestimmte Zeitrahmen einhalten, um den Aufwertungs-Prozess des Areals und den voraussichtlichen Zeitrahmen für die bauliche Entwicklung nicht zu verlangsamen. Nach der Genehmigung durch den STT kann der Verwaltungsrat von Euregio+ den Zeitrahmen sowie die wirtschaftliche und finanzielle Tragfähigkeit der Vorschläge bewerten und sie, sofern vereinbar mit der Strategie des Fonds, auch im Sinne der Vorgaben der italienischen Zentralbank (*Banca d'Italia*) bezüglich Verantwortung in der Fondsverwaltung genehmigen.

Die Vertragsparteien behalten sich die Möglichkeit vor, die Teilnahme am STT auch auf andere Personen, die einen konkreten technischen, verwaltungstechnischen sowie juristischen Beitrag im jeweiligen Zuständigkeitsbereich zu leisten vermögen, auszuweiten, um so die Zielsetzungen gegenständlicher Kooperationsvereinbarung zu optimieren. Diese eventuell eingebundenen Subjekte haben jedenfalls kein Stimmrecht.

Der Strategisch-Technisch Tisch wird von der Gemeinde mindestens zehn Tage vor dem festgelegten Datum für das Treffen einberufen. Dabei wird den anderen Mitgliedern die Tagesordnung via E-Mail zugeschickt, welche von der einberufenden Partei erstellt wird. Die Unterlagen, welche Diskussionsgegenstand bilden, sind mindestens sieben Tage vor

dem Besprechungstermin zu übermitteln. Der Strategisch-Technische Tisch entscheidet und beschließt mit der Mehrheit der Anwesenden. Euregio+ wird mit der Aufgabe des STT-Sekretariates betraut.

Art. 5

(Phasen und Zeitplan der Tätigkeiten)

Die von dieser Kooperationsvereinbarung geregelten Tätigkeiten sind in folgende Phasen unterteilt. Es sei darauf hingewiesen, dass die Phasen ab der Nummer 2 vereinfacht und exemplarisch beschrieben sind. Eine detaillierte Ausführung folgt, sobald der STT eingerichtet ist und die Modalitäten bezüglich Zuführung des Areals in den Fonds vereinbart wurden.

Phase 1: Beginn der Tätigkeiten. Zeitraum: ab Unterzeichnung der gegenständlichen Kooperationsvereinbarung bis zum 3. Monat nach Aufnahme der Tätigkeiten. Die Phase wird in 4 sog. Sub-Phasen unterteilt:

- a) Einrichtung des Strategisch-Technischen Tisches gemäß Art. 4;
- b) Ermittlung und/oder genauere Definition des Raumordnungs- und Verwaltungsverfahrens, um die Ziele, welche der gegenständlichen Vereinbarung zu Grunde liegen in schnellstmöglicher Zeit zu erreichen. Gleichzeitig wird der Zeitplan gemäß gegenständlichem Artikel 5 aktualisiert;
- c) Auswahl der Personen von Seiten der Gemeinde und Euregio+, welche in den verschiedenen Phasen des Prozesses technische und juristische Unterlagen verfassen und die Tätigkeiten gemäß dem Plan für die städtebauliche Umstrukturierung (Artikel 59, Landesgesetz Nr. 9/2018) durchführen werden. Dementsprechend wird die Gemeinde Fachleute damit beauftragen, folgende Unterlagen zu verfassen und Tätigkeiten durchzuführen:
 - übergeordnetes Mobilitätskonzept: Mobilitätsindikatoren, Analyse des Mobilitätsangebots und der Mobilitätsnachfrage und technische Dokumentation einschließlich des Programms/der Strategie zur Verkürzung neuer Verkehrswege und des Straßennetzes;
 - gesetzlich vorgeschriebene Planungsinstrumente: Änderung des Gemeindeplanes für Raum und Landschaft (GPRL) und des Plans für die städtebauliche Umstrukturierung (SUP), Grünzonenplan, Konzept betreffend die Bereiche Mobilität, Energie, Wasserressourcen; Einfügungsmodell 1:500, usw.;
 - Beteiligung und Information der Bevölkerung;
 - Machbarkeitsstudie für die zu bauende Infrastruktur.
- d) Analyse der wirtschaftlich-finanziellen Ergebnisse des Ideenwettbewerbs durch Euregio+, Überprüfung der wirtschaftlich-finanziellen Nachhaltigkeit und gegebenenfalls Vorschlag von Änderungen, die vom STT innerhalb von 3 Monaten zu genehmigen sind, um das Projekt und die damit verbundenen, von der Gemeinde

geplanten öffentlichen Arbeiten und Maßnahmen finanziell tragfähig zu machen (Ermittlung des öffentlichen Nutzens, z. B.: Verwirklichung öffentlicher Bauten, Durchführung öffentlicher Arbeiten, Geldentschädigungen, Bereitstellung von Wohnraum zu einem reduzierten Preis usw.).

Wie bereits erwähnt, kommen die Parteien überein, dass die nachfolgenden Phasen und ihr Zeitplan als indikativ zu betrachten sind und vom STT in Phase 1 Buchstabe b) genauer beschrieben werden.

Phase 2: Vorschlag für eine "Variante des Gemeindeplans für Raum und Landschaft" (GPRL) und für einen " Städtebaulichen Umstrukturierungsplan" (SUP). Maximal 12 Monate nach dem Ende von Phase 1. Der STT hat die Aufgabe, auf der Grundlage der in Phase 1 erstellten Dokumentation den beratenden Organen der Gemeinde - innerhalb des definierten Zeitrahmens - einen Vorschlag für eine Variante des Gemeindeplans für Raum und Landschaft und einen Vorschlag für einen Plan für die städtebauliche Umstrukturierung vorzulegen. Der STT kann insbesondere spezifische Arbeitsgruppen damit beauftragen, die Einhaltung der angegebenen Fristen und die Grundsätze dieser Vereinbarung zu analysieren und zu überprüfen. Schließlich kann die Gemeinde bei Bedarf auch eine Dienstleistungskonferenz gemäß dem Dekret des Landeshauptmannes vom 19. April 2021, Nr. 15, einberufen, um Stellungnahmen und Genehmigungen einzuholen.

In dieser Phase wird die Gemeindeverwaltung mit Hilfe der in Phase 1 ermittelten Fachleute das Gewinnerprojekt des Gestaltungswettbewerbs auch aus städtebaulicher, architektonischer, mobilitätsbezogener und infrastruktureller Sicht weiterentwickeln und dabei auch soziale und wirtschaftliche Aspekte berücksichtigen. In dieser Phase kann die Gemeinde dem STT auch in kürzeren Abständen als in Artikel 4 angegeben neue Vorschläge vorlegen. In keinem Fall dürfen diese Vorschläge dazu führen, dass sich die Umsetzungszeiten verlängern und/oder die Bedingungen für das wirtschaftlich-finanzielle Gleichgewicht des Vorhabens nicht mehr gegeben sind (z.B. bei Anträgen auf mehr öffentliche Arbeiten müssen Erhöhungen der Bauindizes und/oder ein anderer Nutzungsmix ins Auge gefasst werden). Diese Phase endet mit **dem Vorschlag einer Variante des Gemeindeplans für Raum und Landschaft (GPRL) und einem Vorschlag für einen Städtebaulicher Umstrukturierungsplan (SUP) gemäß Artikel 59 LG 9/2018 für das betreffende Gebiet.**

Die vorgeschlagene Variante für die Änderung des GPRL soll das Areal von einer "Militärzone" zu einem "Gebiet urbanistischer Neugestaltung" entwickeln, wie in Artikel 30 des LG 9/2018 und Artikel 5 des Anhangs A des DPP 24/2020 vorgesehen (Artikel 52 Absatz 4 des LG 9/2018). Folgende Schritte sind dazu nötig:

- a) ein nach Planinhalten gegliederter Bericht, einschließlich der erforderlichen Maßnahmen zur Landschaftsaufwertung;
- b) der Plan zur urbanistischen und landschaftlichen Flächenwidmung in den Maßstäben 1:5000 und 1:10000;
- c) die Beschreibung der geltenden Vereinbarungen zwischen Privaten oder Körperschaften und der Gemeinde:

- d) der Plan der technischen Infrastrukturen;
- e) die Katastrerauszüge der Flächen, die von Bindungen laut Artikel 41 Absatz 4 betroffen sind;
- f) die technischen Durchführungsbestimmungen zum Plan, welche die Bau- und Nutzungsregelungen enthalten; die Regelung der Parkplätze erfolgt in Einklang mit dem Mobilitäts- und Erreichbarkeitskonzept;
- g) das Programm zur Umsetzung des Planes mit dem Zeitplan für die Durchführung der darin vorgesehenen Maßnahmen.

Darüber hinaus müssen die in Artikel 30 Absatz 2 des Landesgesetzes 9/2018 genannten Elemente, wie nachstehend beschrieben, in dem Änderungsvorschlag zum GPRL spezifiziert werden:

- a) die Baudichte für das gesamte Gebiet;
- b) die verschiedenen zulässigen Zweckbestimmungen zur Realisierung des städtebaulichen Umstrukturierungsplans (SUP) unter Angabe der Mindest- und Höchstanteile;
- c) objektive Leistungskriterien für die raumplanerische, die architektonische und die Umweltqualität, um insgesamt die Nachhaltigkeit der Maßnahmen zu gewährleisten.

Im Rahmen der Leistungskriterien vereinbaren die Parteien auch, der vorgeschlagenen Änderung des GPRL ein spezielles Dokument/Kapitel über die finanzielle Durchführbarkeit des Projekts und die Ermittlung des öffentlichen Nutzens beizufügen, auch unter Berücksichtigung der Bestimmungen von Artikel 20 Absatz 8 des Landesgesetzes 9/2018 und in Bezug auf die Verpflichtung, 100 % des Wohnvolumens für die Wohnbevölkerung zu reservieren. Zu den öffentlichen Vorteilen gehören zum Beispiel: die Durchführung von öffentlichen Arbeiten, Geldentschädigungen, die Bereitstellung von subventioniertem und/oder preisgünstigem Wohnraum usw.

Der SUP-Vorschlag (für den die Regeln für den Umsetzungsplan gemäß Artikel 59 Absatz 3 des Landesgesetzes 9/2018 entsprechend gelten) muss Folgendes enthalten (Artikel 59 Absatz 3 und Artikel 57 Absatz 4 des LP 9/2018):

- a) eine Darstellung im Maßstab von mindestens 1:500 mit folgendem Mindestinhalt:
 - 1) die Arealsbegrenzung, der Ist-Zustand, die Nutzung und die Baumassenverteilung der im Areal bestehenden und der umliegenden Gebäude;
 - 2) die wichtigsten Höhenmaße, die primären und sekundären Erschließungsanlagen, die Anschlüsse an die außerhalb des Areals bestehenden Bauwerke, die Zufahrten und Zugänge sowie die Baumassenverteilung und die Zweckbestimmung der vorgesehenen Gebäude;
 - 3) die Bestimmungen zur Charakteristik, Ästhetik und baulichen Gestaltung der Gebäude und der öffentlichen Räume und zur Ordnung der Grünflächen;
 - 4) die Darstellung der Flächen, die dem geförderten Wohnbau und/oder den Wohnungen mit Preisbindung vorbehalten sind;

- b) eine Beschreibung des Plankonzepts mit detaillierten Angaben zu den vorhandenen oder zu errichtenden primären und sekundären Erschließungsanlagen sowie mit Angabe der voraussichtlichen Kosten der zu errichtenden Anlagen;
- c) den Kataster- und Grundbuchsstand;
- d) die Durchführungsbestimmungen;
- e) den Entwurf für die Gründung der Miteigentumsgemeinschaft und/oder für die materielle Teilung der Grundstücke;
- f) das Modell im Maßstab von mindestens 1:500 oder eine entsprechende 3D-Visualisierung.

Für Phase 2 wird von einer Dauer von höchstens 12 Monaten ausgegangen, wobei zu berücksichtigen ist, dass mit dem Ideenwettbewerb die unter Punkt 9 des Abschnitts "Nach Einsichtnahme in" genannte Dokumentation festgelegt wurde und dass die Gemeinde in Phase 1 geeignete Fachleute für die Ausarbeitung der genannten Dokumentation ermitteln wird.

Phase 3: Unterzeichnung einer Programmvereinbarung gemäß Artikel 39 des RG 2/2018 oder einer städtebaulichen Vereinbarung gemäß Artikel 20 und 103 des Landesgesetzes 9/2018. Zeitraum: vom 12. bis zum 15. Monat nach dem Ende von Phase 1. Diese Phase zielt auf die Unterzeichnung einer Programmvereinbarung oder einer städtebaulichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde, dem Land als Eigentümer des Areals und der Euregio+ als Verwalterin des Immobilienfonds für die Durchführung der im SUP vorgesehenen Maßnahmen ab. Um die Koordinierung der Maßnahmen zu gewährleisten und den Zeitplan, die Methoden, die Finanzierung und alle anderen mit dem Projekt zusammenhängenden Leistungen festzulegen, wie es die in den Punkten 6, 7 und 8 der Einleitung genannten Gesetzesbestimmungen vorsehen, vereinbaren die Parteien, in der in dieser Phase zu unterzeichnenden Vereinbarung Folgendes festzulegen:

- a) die von jeder Partei durchzuführenden Maßnahmen mit dem entsprechenden Zeitplan, nicht nur innerhalb des ehemaligen Militärgeländes, sondern auch im weiteren urbanistischen Kontext und in Bezug auf z.B. Mobilität, Infrastrukturen und unterirdische Versorgungseinrichtungen sowie die an die ehemalige Mercanti-Kaserne angrenzenden Gebiete;
- b) den Zeitplan für die Umsetzung des Projekts, einschließlich möglicher Schritte für die Realisierung und Verwaltung/Verkauf der realisierten Flächen;
- c) den Umfang der Nachhaltigkeit des Projekts oder den Wirtschafts- und Finanzplan, der in Bezug auf die in Phase 2 genannten Vorschläge den Wert der geschätzten Einnahmen, die Kosten, die zu realisierenden öffentlichen Arbeiten, den angenommenen Wert des Areals und jeden anderen wirtschaftlichen Wert angibt, der für die Definition der wirtschaftlichen und finanziellen Nachhaltigkeit nützlich ist;
- d) den öffentlichen Nutzen, z. B. in Form von durchzuführenden öffentlichen Arbeiten, einer möglichen Entschädigung in Geldform, der Bereitstellung von Wohnraum zu reduzierten Preisen usw.

- e) alle anderen Elemente, die für die Festlegung der Bedingungen für die Durchführung des Projekts nützlich sind.

Phase 4: Genehmigung der Variante des GPRL und anschließende Genehmigung des SUP. Zeitraum vom 15. bis zum 24. Monat nach dem Ende von Phase 1.

Die Genehmigung der Variante des GPRL erfolgt im Rahmen des in Artikel 60 des Landesgesetzes 9/2018 vorgesehenen Verfahrens, auf das in Artikel 54 Absatz 1 des Landesgesetzes 9/2018 ausdrücklich Bezug genommen wird, da das zu sanierende Areal, das mit B.P. 3597 in E.ZI 7097/II K.G. Eppan ausgewiesen ist, innerhalb des Siedlungsgebiets gemäß Artikel 17 Absatz 3 des Landesgesetzes 9/2018 liegt und der Eingriff die in Artikel 11 Absatz 1 Buchstaben a), c), d), e), f), g), h) und i) des Landesgesetzes 9/2018 genannten Landschaftsgüter von besonderem landschaftlichen Wert nicht beeinträchtigt.

Anschließend wird der SUP im Rahmen des in Artikel 60 des Landesgesetzes 9/2018 vorgesehenen Verfahrens genehmigt, da Artikel 59 Absatz 3 des Landesgesetzes 9/2018 vorsieht, dass der SUP "soweit vereinbar den für den Umsetzungsplan und den Wiederherstellungsplan vorgesehenen Regeln unterliegt". In diesem speziellen Fall, in Anbetracht der Tatsache, dass das zu entwickelnde Areal, ausgewiesen mit B.P 3597 in E.ZI 7097/II K.G. Eppan, nicht zum historischen Zentrum gehört und folglich ein Umsetzungsplan erforderlich ist, gilt Artikel 60 des Landesgesetzes 9/2018. Nach der Genehmigung der Variante und des SUP, unter Beachtung der Angaben in der Programmvereinbarung oder in der städtebaulichen Vereinbarung, auf die in Phase 3 Bezug genommen wird, wird die Euregio+ mit der Einrichtung des Fonds fortfahren und das Land wird in dieser spezifischen Phase die (aus urbanistischer Sicht) aufgewertete Fläche in den Fonds einbringen und im Gegenzug Anteile (des Fonds selbst) von gleichem Wert erhalten. Ebenfalls in dieser Phase und auf der Grundlage der tatsächlichen Volumina und Funktionen, die im SUP genehmigt wurden, wird der Wert des Areals festgestellt.

Phase 5: Durchführung des Projekts ab dem 24. Monat gemäß dem Zeitplan der Programmvereinbarung/der städtebaulichen Vereinbarung und der damit verbundenen Überwachung durch den STT. Ab Phase 5 wird der Zeitplan für die Projektdurchführung mit dem Beginn der detaillierten/ausführenden Planung und der Bonifizierungen durch den Fonds eingehalten. Der Strategisch-Technische Tisch überwacht den Fortschritt der Aktivitäten, die vom Fonds über Euregio+ durchgeführt werden. In dieser Phase können die Gemeinde und die anderen Parteien dem STT halbjährlich operative Vorschläge für Änderungen/Änderungen des Projekts und/oder neue Anfragen aus der Bevölkerung vorlegen, die unverzüglich innerhalb von 30 Tagen nach dem Vorschlag erörtert werden müssen und angenommen werden können, wenn sie keine Verschlechterung in Bezug auf die wirtschaftliche und finanzielle Nachhaltigkeit und die Durchführungszeiten mit sich bringen. Nach der Genehmigung durch den Strategisch-Technischen Tisch kann der Euregio+-Verwaltungsrat den Zeitrahmen sowie die wirtschaftliche und finanzielle Tragfähigkeit der Vorschläge bewerten und sie, wenn sie mit der Strategie des Fonds übereinstimmen, auch im Hinblick auf die Einhaltung der Vorschriften der Banca d'Italia über die Verantwortung der Fondsverwaltung genehmigen.

Art. 6

(Verpflichtungen der Vertragsparteien)

Mit der Unterzeichnung dieser Kooperationsvereinbarung verpflichten sich die Vertragsparteien alle nachstehend näher erläuterten Tätigkeiten im eigenen Zuständigkeitsbereich auszuführen, gemäß der in Artikel 2 festgelegten Ziele:

- a) **Von der Gemeinde übernommene Verpflichtungen:** zur Umsetzung der gegenständlichen Kooperationsvereinbarung verpflichtet sich die Gemeinde:
- den Strategisch-Technischen Tisch einzurichten lt. Artikel 4 und sich an den Arbeitsgruppen für eine nachhaltige Entwicklung des Projekts zu beteiligen;
 - durch Einbringung der eigenen Kompetenz und aufgrund der zugeschriebenen strategischen Rolle, bei der Festlegung und Steuerung der Raumordnungsaspekte und der verwaltungstechnischen Aspekte des Projektes mitzuarbeiten;
 - die Variante zum Gemeindeplan Raum und Landschaft und den städtebaulicher Umstrukturierungsplan zu entwerfen und zu genehmigen;
 - die Einhaltung des in Artikel 5 festgelegten Zeitplans zu überwachen und zu prüfen;
 - die Informationen zum territorialen Bezugskontext sowie jegliche Dokumentation bezüglich der Projekte zur baulichen und infrastrukturellen Entwicklung zur Verfügung zu stellen;
 - die Daten zur voraussichtlichen zehnjährigen lokalen Bevölkerungsentwicklung zur Verfügung zu stellen und die Ziele der territorialen und sozial-ökonomischen Entwicklung der Gemeinde festzulegen;
 - die Verfahren für Änderungen im Bauleitplan im Einklang mit dem Landesgesetz Nr. 9/2018 „Raum und Landschaft“ zu vereinfachen;
 - unter Bezugnahme auf Artikel 11, die Bürger der Gemeinde Eppan fortlaufend über die Entwicklungen zu informieren und dabei auf eine angemessene Unterstützung durch die weiteren Vertragsparteien vertrauen zu können;
 - die vom Gewinner des Ideenwettbewerbs und möglicherweise auch von den anderen Teilnehmern erstellten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, um eine rasche Entwicklung der Dienststellenkonferenz zu erleichtern;
 - die zusätzlichen technischen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die sich aus den in Artikel 5, Phase 1 genannten technisch-professionellen Aufträgen zu Mobilitäts-Infrastruktur und Urbanisierungsarbeiten ergeben, um die schnelle Entwicklung der Dienststellenkonferenz zu erleichtern.
- b) **Vom Land übernommene Verpflichtungen:** zur Umsetzung der gegenständlichen Kooperationsvereinbarung verpflichtet sich das Land:
- am Strategisch-Technischen Tisch teilzunehmen und sich an den eventuellen Arbeitsgruppen für eine nachhaltige Entwicklung des Projekts zu beteiligen;
 - die Festlegung des Verwaltungs- und Raumordnungsverfahrens zum Zwecke der Umsetzung des Aufwertungs-Projektes zu unterstützen;
 - die Durchführung der Verwaltungsverfahren, die zwecks Erreichung der Zielsetzungen der gegenständlichen Kooperationsvereinbarung notwendig sind, zu

- erleichtern, auch unter Zurverfügungstellung von Kompetenzen und Vorrechten, die ihr ausdrücklich vom Gesetz und vom Landesraumordnungsgesetz zugewiesen sind;
- die gesamte verwaltungs-technische Dokumentation betreffend das Areal „Maria Rast“ zur Verfügung zu stellen und/oder ihre Beschaffung zu erleichtern auch unter Berücksichtigung von Sanierungsmaßnahmen;
- unter Bezugnahme auf Art. 11, das eigene Know-how und jegliche Informationen für die Entwicklung im Sinne der Nachhaltigkeit zur Verfügung zu stellen;
- nach Abschluss des Aufwertungsverfahrens das Areal dem Fonds zuzuführen im Tausch von Anteilen desselbigen Fonds.

c) Von Euregio+ übernommene Verpflichtungen: zur Umsetzung der gegenständlichen Kooperationsvereinbarung verpflichtet sich Euregio+:

- am Strategisch-Technischen Tisch teilzunehmen und sich an den eventuellen Arbeitsgruppen für eine nachhaltige Entwicklung des Projekts zu beteiligen;
- Gespräche mit potenziellen Investoren und Partnern, die operativ am Aufwertungs-Projekt mitwirken, einzuleiten;
- den Businessplan für das Vorhaben zu erarbeiten mit dem Ziel, die finanzielle Nachhaltigkeit des Aufwertungs-Projektes und eventueller Varianten, welche vom Strategisch-Technischen Tisch gutgeheißen werden, zu überprüfen;
- die Umsetzungszeiten, die finanziellen Erträge und den öffentlichen Nutzen der Aufwertungs-Szenarien und aller vom Strategisch-Technischen Tisch genehmigten Varianten zu schätzen und zu bewerten, um die Umsetzung des Projektes zu ermöglichen;
- die Nachhaltigkeits-Bedingungen der Szenarien vorzuschlagen und das angemessene wirtschaftliche/soziale Gleichgewicht zu ermitteln, um die Ziele zu erreichen und dabei gleichzeitig den Wünschen und Bedingungen der Beteiligten (Gemeinde und Land) Rechnung zu tragen, mit dem Ziel, einen nachhaltigen Investmentfonds sowohl für Investoren als auch für öffentliche Stakeholder einzurichten;
- bei vorliegender Nachhaltigkeit, den Fonds einzurichten und das von der Gemeinde und dem Land genehmigte Projekt zu entwickeln und die der Gemeinde entstandenen Kosten zurückzuerstatten lt. Artikel 10;
- den Fonds zu verwalten und Sorge zu tragen für die damit verbundenen Ausführungs-Bau- und Vermarktungsverträge.

Art. 7

(Kommunikation)

Alle Mitteilungen zur vorliegenden Kooperationsvereinbarung müssen in Schriftform erfolgen und per E-Mail an folgende Adressen gesendet werden:

Für die Autonome Provinz Bozen:

- E-Mail:
- PEC:

Für die Gemeinde:

- E-Mail:
- PEC:

Für Euregio+:

- E-Mail:
- PEC:

Art. 8

(Laufzeit)

Die Laufzeit dieser Kooperationsvereinbarung endet nach Umsetzung aller in dieser Vereinbarung vorgesehenen Tätigkeiten.

Art. 9

(Überarbeitungen und Ergänzungen)

Die vorliegende Kooperationsvereinbarung darf ausschließlich in Schriftform durch Ausstellung von etwaigen Zusatz- oder Ergänzungsdokumenten geändert, ergänzt oder aktualisiert werden. Die Vereinbarung wird durch etwaige Zusatz- oder Ergänzungsdokumente weder obsolet noch durch diese ersetzt, sie behält weiter ihre Gültigkeit und regelt zusammen mit letzteren die Kooperation zwischen den Vertragsparteien.

Art. 10

(Finanzmittel)

Für die Umsetzung der vorliegenden Kooperationsvereinbarung haben die Vertragsparteien untereinander keinerlei Entgeltansprüche; daher trägt jede Partei die ihr entstehenden Kosten selbst, soweit dies nicht in eventuell zu einem späteren Zeitpunkt unterzeichneten operativen Vereinbarungen anders geregelt wird. Es wird, wie vereinbart, präzisiert, dass die Kosten für den Planungswettbewerb, die Planungsarbeiten und die unterstützenden Tätigkeiten für die Dienststellenkonferenz und den Strategisch-Technischen Tisch, zu Fragen betreffend die Raumordnung und die Mobilität sowie zu technischen Fragen, von der Gemeinde vorgestreckt und gegen Vorlage einer Rechnung und/oder geeigneter Belege bis zu einem Höchstbetrag von 500.000 (fünfhunderttausend/00) Euro netto, zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer und der Sozialversicherungsbeiträge, also ca. 635.000 (sechshundertfünfunddreißigtausend/00) Euro erstattet werden, wie vom Fonds-Reglement vorgesehen. Im Besonderen werden die Kosten des Ideenwettbewerbs, die auf insgesamt 150.000 (einhundertfünfzigtausend/00) Euro (inkl. Mehrwertsteuer) geschätzt werden, innerhalb von 60 Tagen nach Einrichtung des Fonds erstattet. Die Einrichtung des Fonds durch Euregio+ erfolgt innerhalb spätestens 90 Tage nach der Genehmigung der in Phase 4 genannten Raumordnungsvereinbarung. Die weiteren Kosten in Höhe von ca. 380.000 (dreihundertachtzigtausend/00) Euro, zuzüglich der gesetzlich vorgesehenen Sozialversicherungsbeiträge und der Mehrwertsteuer

(insgesamt also ca. 485.000 Euro), die für die technischen Aufträge, die Aufträge zur Mobilität und für die Erstellung der in Artikel 5 - Phase 1 genannten Unterlagen anfallen, werden innerhalb von 60 Tagen nach Tätigkeitsbeginn des Fonds erstattet (die Beträge können erst nach Beginn der Funktionsfähigkeit des Fonds gemäß sektoraler gesetzlicher Bestimmungen ausgezahlt werden). Diesen Ausgaben sind Zinsen in einer geschätzten Höhe von maximal 27.000 (siebenundzwanzigtausend) Euro hinzuzufügen.

Die Parteien vereinbaren, dass alle zusätzlichen Kosten, die während der verschiedenen Phasen dieser Vereinbarung anfallen können und nicht ausdrücklich vorgesehen sind, von der Gemeinde getragen und vorgestreckt werden und von dem von Euregio+ verwalteten Fonds innerhalb von 30 Tagen nach Vorlage der beglichenen Rechnungen zurückerstattet werden, sofern diese vom Strategisch-Technischen Tisch einstimmig genehmigt werden.

Sollte sich das Projekt als nicht nachhaltig erweisen und der Fonds infolgedessen nicht eingerichtet werden, gehen alle in diesem Artikel genannten Kosten zu Lasten der Partei, die sie verursacht hat.

Die Vereinbarung sieht keine Ausgabenverpflichtungen seitens des Landes vor, da die Aktivitäten unter die normalen Tätigkeiten der Verwaltung fallen.

Art.11

(Vertraulichkeit)

Alle Daten, Dokumente oder sonstigen Unterlagen, die zwischen den Vertragsparteien in Ausführung dieser Kooperationsvereinbarung ausgetauscht werden, sind als „vertrauliche Informationen“ zu betrachten, sofern die Partei, welche die Unterlagen übermittelt und mit den anderen teilt, diese als solche einstuft. Die Vertragsparteien vereinbaren, diese vertraulichen Informationen - vorbehaltlich anderslautender Vereinbarungen in Schriftform - ausschließlich im Rahmen der Umsetzung dieser Kooperationsvereinbarung zu nutzen. Jede Partei ergreift alle zumutbaren Maßnahmen, die zur Gewährleistung der Vertraulichkeit der Informationen und der Unterlagen nötig sind, in deren Besitz sie im Rahmen dieser Kooperationsvereinbarung gelangt.

Art. 12

(Rechtsstreitigkeiten)

Bei Streitigkeiten jeglicher Art in Zusammenhang mit der Auslegung und Anwendung dieser Kooperationsvereinbarung, verpflichten sich die Parteien, die Streitigkeiten gütlich und nach Billigkeit beizulegen.

Artikel 13
(Veröffentlichung)

Diese Kooperationsvereinbarung wird auf den jeweiligen institutionellen Webseiten der Parteien veröffentlicht, um eine größtmögliche Kenntnis und Verbreitung zu gewährleisten.

Gelesen, bestätigt und unterzeichnet in

Bozen, am xx.xx.2023

Für die Autonome Provinz Bozen
Der Landeshauptmann
Arno Kompatscher

.....

Für die Gemeinde Eppan a.d.W.
Der Bürgermeister/
Gemeindereferent
XXXXXX

.....

Für Euregio Plus SGR S.p.A./A.G.
Der Präsident/Direktor
XXXXXX

.....

ACCORDO DI COOPERAZIONE

TRA

COMUNE DI APPIANO SSDV

E

PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO

E

EUREGIO PLUS SGR S.p.A./AG

***finalizzato alla valorizzazione urbanistica e sociale dell'areale militare di proprietà
della Provincia Autonoma di Bolzano ubicato sul territorio comunale di Appiano***

aggiornato al 10 ottobre 2023

PREMESSO CHE

- a) il patrimonio immobiliare pubblico rappresenta un valore sociale ed economico di fondamentale importanza per il territorio della Provincia Autonoma di Bolzano (di seguito anche "Provincia") e per lo sviluppo equilibrato del Comune di Appiano sulla Strada del Vino (di seguito "Comune");
- b) la Provincia con deliberazione n. 85 del 19/02/2019 ha avviato un progetto di "Valorizzazione dell'immobile di proprietà della Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige/Südtirol" che prevede in sintesi: la promozione di un fondo di investimento immobiliare ai sensi dell'articolo 33 comma 2 del D.L. 98/2011 e dell'articolo 58 comma 8 del D.L. 112/2008, al fine di garantire una modalità innovativa di realizzazione e gestione di investimenti strategici e necessari allo sviluppo dell'intero territorio dell'Alto Adige/Südtirol.;
- c) Euregio+ è una società di gestione del risparmio autorizzata e vigilata da Banca d'Italia e Covip e, in base all'articolo 5 della legge provinciale 16 giugno 2017 n. 7, è stata trasformata dalla Provincia in società *in-house* al fine di "...sostenere nuove iniziative a supporto del territorio provinciale, anche mediante ricorso alla gestione collettiva del risparmio ed altri strumenti finanziari."
- d) Ai sensi dell'articolo 20 della LP 1/2021 comma 1 *"Al fine di promuovere lo sviluppo economico della provincia di Bolzano e di sostenere nuove iniziative a supporto del territorio provinciale, la Giunta provinciale è autorizzata a sottoscrivere quote di fondi di investimento e, in generale, gli strumenti finanziari di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, istituiti o comunque gestiti da organismi in house della Provincia abilitati alla gestione del risparmio, secondo quanto previsto dalla specifica normativa di settore."*

CONSIDERATO CHE

- i. è stato concordato un *modus procedendi* in forza del quale il Comune di Appiano sSdV assume, sulla base delle proprie aspettative e necessità sociali, un ruolo centrale relativamente alle decisioni sullo sviluppo e sull'edificazione dell'areale;
- ii. dopo l'identificazione delle prime ipotesi di valorizzazione, il Comune di Appiano sSdV ha definito, tramite un concorso di idee svoltosi nel 2022, gli elementi essenziali per lo sviluppo sostenibile dell'areale identificato dalla p. ed. 3597 in P.T. 7097/II C.C. Appiano definendo, così, le modalità per riqualificare l'area, le destinazioni d'uso e le funzioni più performanti dal punto di vista sociale, territoriale e del mercato di riferimento;
- iii. i risultati del concorso di idee sono così riassumibili: l'area complessiva oggetto di analisi è pari a 45.360 mq di cui 10.000 mq "spazi liberi" (22%) non oggetto di attuazione e lasciati per successive valorizzazioni, 8.000 mq "RSA" (18%) con indice 3,5 mc/mq e 27.360 mq (60%) con indice 2,5 mc/mq, di cui cubatura non residenziale 40% e cubatura residenziale 60%. Per il residenziale, il 40% agevolata mentre il 60% non è agevolata; di quest'ultima quota il 60% è convenzionata e il 40% è libera;
- iv. le Parti condividono, nel rispetto dei ruoli, la necessità di operare in maniera coordinata per l'avvio di tutte le attività di valorizzazione, anche al fine di soddisfare

gli interessi del Comune, garantendo la sostenibilità finanziaria ed economica del progetto e il rispetto dei tempi e dei compiti assegnati. Tali condizioni sono alla base dell'attuazione del progetto di valorizzazione;

- v. le Parti, ai fini indicati, intendono sottoscrivere un accordo di collaborazione per regolamentare le attività finalizzate alla trasformazione dell'attuale zona ex militare in Zona di riqualificazione urbanistica di cui all'articolo 30 della LP 9/2018 per la riqualificazione dell'area "Madonna del riposo" e per l'avvio e controllo del processo di riqualificazione ed esecuzione dei diversi progetti/lotti.

VISTI

1. la legge provinciale 9/2018 "Territorio e Paesaggio" entrata in vigore 1° luglio 2020;
2. l'art. 58 D.L. 25 giugno 2008, n.112, convertito con modificazioni in L. 6 agosto 2008, n.133, recante: *"Riconoscimento e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni ed altri Enti Locali"*;
3. l'art. 7 del codice dei contratti pubblici D. Lgs 36/2023 prevede al comma 4 "La cooperazione tra stazioni appaltanti o enti concedenti volta al perseguimento di obiettivi di interesse comune non rientra nell'ambito di applicazione del codice quando concorrono tutte le seguenti condizioni:
 - a) interviene esclusivamente tra due o più stazioni appaltanti o enti concedenti, anche con competenze diverse;
 - b) garantisce la effettiva partecipazione di tutte le parti allo svolgimento di compiti funzionali all'attività di interesse comune, in un'ottica esclusivamente collaborativa e senza alcun rapporto sinallagmatico tra prestazioni;
 - c) determina una convergenza sinergica su attività di interesse comune, pur nella eventuale diversità del fine perseguito da ciascuna amministrazione, purché l'accordo non tenda a realizzare la missione istituzionale di una sola delle amministrazioni aderenti;
 - d) le stazioni appaltanti o gli enti concedenti partecipanti svolgono sul mercato aperto meno del 20 per cento delle attività interessate dalla cooperazione."
4. l'art. 7 del codice dei contratti pubblici D. Lgs 36/2023 prevede al comma 2 che "Le stazioni appaltanti e gli enti concedenti possono affidare direttamente a società in house lavori, servizi o forniture, nel rispetto dei principi di cui agli articoli 1, 2 e 3";
5. l'articolo 15 della Legge 241/1990 ammette la possibilità di sottoscrivere accordi tra Pubbliche Amministrazioni per il raggiungimento di obiettivi comuni e per lo svolgimento di attività di interesse comune;
6. l'articolo 39 della Legge Regionale Trentino Alto-Adige - Südtirol del 3 maggio 2018, n. 2 in tema di Accordi di programma prevede "per la definizione e l'attuazione di opere, di interventi o di programmi di intervento che richiedono, per la loro completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di comuni, di amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici, o comunque di due o più tra i soggetti predetti, il presidente della provincia autonoma o il sindaco o il legale rappresentante dell'associazione di comuni o dell'unione dei comuni, in relazione alla competenza primaria o prevalente sull'opera o sugli interventi o sui programmi di intervento, promuove la conclusione di un accordo di programma, anche su richiesta di uno o più dei soggetti interessati, per assicurare il

coordinamento delle azioni e per determinarne i tempi, le modalità, il finanziamento e ogni altro connesso adempimento";

7. l'art. 20 della legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 prevede, che il Comune può stipulare, nei limiti delle disposizioni accordi urbanistici con privati o enti pubblici al fine di facilitare, nel pubblico interesse, l'attuazione di interventi già previsti nel piano comunale, in un piano attuativo o nel documento unico di programmazione del Comune, o che vengano previsti in sede di approvazione dell'accordo;
8. l'art. 103, comma 21 della legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 prevede, che salva la normativa in materia di contratti pubblici la Provincia può stipulare accordi urbanistici con privati o enti pubblici al fine di facilitare l'attuazione di interventi di interesse sovracomunale, determinati con deliberazione della Giunta provinciale;
9. il concorso di idee bandito dal Comune di Appiano e la relativa documentazione prodotta dal vincitore dello stesso concorso così riassunta:
 - a) Planimetria 1:1000 dell'intero areale di concorso;
 - b) Piante dei piani principali 1:500;
 - c) Sezioni / prospetti 1:500;
 - d) Rappresentazioni degli spazi, immagini, schizzi e schemi funzionali, a libera scelta;
 - e) Relazione tecnica con indicazioni di economia immobiliare e crono-programma;
 - f) Calcolo della cubatura;
 - g) Plastico su piastra d'inserimento 1:500.

**Quanto sopra premesso e considerato,
si stipula il presente Accordo di Cooperazione
tra**

Provincia Autonoma di Bolzano, rappresentata dal Presidente
E

Comune di Appiano, rappresentato dal Sindaco/Assessore
E

Euregio Plus SGR S.p.A./AG rappresentata dal Presidente/Direttore

Art. 1

(Valore delle premesse, dei considerando e degli allegati)

Le premesse e i considerando di cui sopra, gli atti e le norme richiamati nelle medesime premesse e in generale nella restante parte del presente Accordo di Cooperazione, nonché gli allegati allo stesso, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Art. 2

(Oggetto ed obiettivi dell'Accordo di Cooperazione)

Il presente Accordo di Cooperazione stabilisce una collaborazione tra le Parti Firmatarie, finalizzata alla definizione condivisa del progetto di valorizzazione sull'area denominata "Madonna del riposo" di proprietà della Provincia e ricadente sul territorio

del Comune. La valorizzazione deve assicurare:

- a) il presidio, nel tempo, sulle iniziative al fine di massimizzare i benefici per la collettività e per la popolazione del Comune;
- b) benefici sociali e pubblici nel rispetto delle indicazioni iniziali concordate in questo documento;
- c) al Comune un ruolo di primo piano rispetto alla definizione del futuro sviluppo dell'areale considerando i risultati del concorso di idee (riassunti nelle premesse alla lettera iii) e la possibilità, per il Comune stesso, di dare indicazioni operative, con cadenza semestrale, nel rispetto della sostenibilità finanziaria del progetto e della sua convenienza economica;
- d) una realizzazione del progetto in 10 anni in grado di: i) ripagare il costo dell'area sopportato dalla Provincia pari a circa 14,8 milioni di euro al quale aggiungere il rendimento del Fondo; ii) raggiungere gli obiettivi di riqualificazione alla base dell'accordo; iii) sviluppare le opere pubbliche richieste dal Comune; iv) garantire i tempi di attuazione, la sostenibilità finanziaria e la convenienza economica del progetto;
- e) fatti salvi gli obiettivi di rendimento della Provincia, con il presente accordo, al Comune verrà retrocesso in opere (direttamente dal Fondo gestito da Euregio+) ed eventualmente in denaro (dalla Provincia), l'importo eccedente il valore dell'area al quale aggiungere il rendimento obiettivo di cui alla precedente lettera d). Le parti concordano che, rispetto agli accordi da prendersi tra Provincia e Comune, il valore dell'area sarà valutato al termine della fase 2 di cui all'articolo 5 mentre, ai fini dell'effettivo apporto, considerando anche la normativa in tema di fondi immobiliari pubblici di cui al comma 4 dell'articolo 33 del DL 98/2011, la valutazione ai soli fini del Fondo verrà effettuata nel momento in cui sarà concluso l'iter di proposta della variante urbanistica e l'approvazione del PRU di cui alla successiva fase 4 dell'articolo 5. In ogni caso la Provincia apporterà l'area valorizzata al Fondo e potrà decidere se assegnare eventuali proventi al Comune e/o se vendere le quote a valore di mercato;
- f) la sostenibilità del progetto dal punto di vista ambientale, economico e sociale, nonché nel rispetto del contesto urbanistico del Comune di Appiano.

Art. 3 *(Garanzie)*

Provincia, Comune e Euregio+ concordano che le decisioni riguardanti le eventuali modifiche alle destinazioni d'uso, agli indici di edificazione, agli "spostamenti" di fabbricati all'interno dell'areale e alle opere pubbliche da realizzare potranno avvenire solo con il consenso delle Parti coinvolte e in particolare del Comune e, pertanto, saranno previsti, nel presente Accordo, diversi strumenti per garantire tale consenso nel rispetto dei principi e degli obiettivi condivisi e degli accordi preliminari raggiunti di cui all'articolo 4. Le Parti concordano altresì nel promuovere, in modo costruttivo e propositivo, il raggiungimento di soluzioni condivise nell'interesse dei firmatari e nel rispetto degli equilibri finanziari ed economici del progetto.

Art. 4

(Tavolo Tecnico Strategico)

Ai fini dell'attuazione del presente Accordo, viene costituito un Tavolo Tecnico Strategico (TTS) composto dai rappresentanti delle Parti firmatarie. Se non indicati nel presente atto, i membri verranno indicati con separato atto. Il Tavolo si compone di:

- n° 3 membri indicati dal Comune di Appiano;
- n° 1 membro indicato dalla Provincia di Bolzano;
- n° 1 membro indicato da Euregio+.

Per ogni membro occorre nominarne uno supplente. Al TTS, in particolare, è assegnato il compito di: i) adempiere a quanto previsto dal presente Accordo di Cooperazione e concordare indirizzi strategici da attuare, ii) individuare e/o meglio dettagliare la procedura urbanistica e amministrativa di cui all'art. 5 che permetta di raggiungere gli obiettivi alla base dell'Accordo nei tempi più rapidi e di sovrintendere alle attività collegate all'approvazione e all'attuazione degli interventi previsti, iii) garantire il coordinamento tecnico, politico e amministrativo con gli organi di governo dei due enti pubblici e con gli altri eventuali soggetti istituzionali a qualsiasi titolo coinvolti nel progetto, iv) far rispettare i termini e le scadenze del presente Accordo.

In linea generale, una volta definiti i contenuti della Pianificazione Attuativa (da realizzare tramite il Piano di riqualificazione urbanistica ai sensi dell'articolo 59 della LP/2018), il Comune può portare - all'attenzione del TTS - proposte di modifiche al progetto e/o nuove istanze della popolazione con cadenza semestrale che potranno essere accolte se non comportano peggioramenti in termini sia di sostenibilità economica e finanziaria del progetto, che di tempi di realizzazione. Con riferimento a tale secondo aspetto, le proposte dovranno rispettare specifiche tempistiche per non rallentare il processo di riqualificazione dell'area ed i tempi stimati di sviluppo immobiliare. Dopo l'approvazione del TTS, il Consiglio di Amministrazione di Euregio+ può valutare i tempi, e la sostenibilità economica e finanziaria delle proposte e, se coerenti con la strategia del Fondo, le approva anche ai fini del rispetto della normativa Banca d'Italia in tema di responsabilità della gestione del Fondo.

Le parti si riservano la possibilità di estendere la partecipazione al TTS anche ad altri soggetti in grado di garantire un concreto supporto tecnico, amministrativo e legale nelle materie di competenza, al fine di ottimizzare il perseguimento degli obiettivi di cui al presente Accordo di Cooperazione. Detti eventuali soggetti invitati, in tutti i casi, non hanno diritto di voto.

Il TTS viene convocato dal Comune almeno 10 giorni prima della data indicata per la riunione inviando tramite e-mail, agli altri membri, l'ordine del giorno redatto a cura della Parte che ha convocato la riunione medesima. I documenti oggetto di discussione devono essere inviati almeno sette giorni prima degli incontri. Il TTS assume le proprie decisioni e approva le delibere a maggioranza dei presenti. Ad Euregio+ è assegnato il compito di segreteria del TTS.

Art. 5

(Fasi e Tempistica delle attività)

Le attività oggetto del presente Accordo di Cooperazione si articolano nelle seguenti fasi. Si evidenzia che le Fasi dalla 2 in poi sono riportate a titolo esemplificativo e che verranno meglio dettagliate una volta insediato il TTS e concordate le modalità di apporto dell'area al Fondo.

Fase 1: Avvio attività. Periodo: da firma del presente Accordo al 3° mese di attività. Detta fase si divide in 4 sub fasi:

- a) insediamento del Tavolo Tecnico Strategico di cui all'articolo 3;
- b) individuazione e/o miglior definizione della procedura urbanistica e amministrativa che permetta di raggiungere gli obiettivi alla base del presente Accordo nei tempi più rapidi e contestuale aggiornamento del cronoprogramma di cui al presente articolo 5;
- c) individuazione, a cura del Comune e di Euregio+, delle figure tecniche e legali che supporteranno le varie fasi del processo e che cureranno la stesura dei documenti e che svolgeranno le attività relative al Piano di Riqualificazione urbanistica "PRU" (articolo 59 legge provinciale 9/2018). In particolare, il Comune individua le figure tecniche e i professionisti che produrranno la seguente documentazione e che svolgeranno le seguenti attività:
 - Concept della mobilità sovraordinato: indicatori di mobilità, analisi dell'offerta e della domanda di mobilità e documentazione tecnica comprensiva del programma/strategia per l'accorciamento di nuovi percorsi urbani e della viabilità;
 - strumenti di pianificazione previsti dalla normativa: modifica al Piano Comunale per il territorio e il paesaggio (PCTP), Piano di riqualificazione urbanistica (PRU), piano del verde, concept della mobilità, dell'energia, delle risorse acque; plastico d'inserimento 1:500, ecc.;
 - coinvolgimento e informazione della popolazione;
 - studio di fattibilità per le infrastrutture da realizzare.
- d) analisi, a cura di Euregio+, dei risultati economico finanziari del concorso di idee, verifica di sostenibilità economico finanziaria ed eventuale proposta di modifiche da approvare a cura del TTS nell'arco di 3 mesi al fine di rendere finanziariamente sostenibile il progetto e le relative opere e interventi pubblici previsti dal Comune (individuazione dei benefici pubblici, ad esempio: realizzazione opere pubbliche, compensazioni in denaro, messa a disposizione di abitazioni a prezzo calmierato, ecc.).

Come indicato, le Parti concordano che le fasi successive e le relative tempistiche sono da considerarsi indicative e verranno meglio dettagliate dal TTS nella Fase 1 lettera b).

Fase 2: Proposta di “Variante al Piano Comunale per il territorio e il paesaggio” (PCTP) e di “Piano di riqualificazione urbanistica” (PRU). Periodo massimo 12 mesi dal termine della fase 1. Il TTS, sulla base della documentazione prodotta dalle figure tecniche individuate nella Fase 1, si occupa di portare all’attenzione degli organi deliberanti del Comune - nei tempi indicati - una proposta di Variante al Piano Comunale per il territorio e il paesaggio e una proposta di Piano di riqualificazione urbanistica. Il TTS, in particolare, potrà attivare specifici gruppi di lavoro al fine di effettuare eventuali analisi e verifiche con l’obiettivo di rispettare le scadenze indicate e i principi del presente Accordo. Eventualmente, e laddove necessario, il Comune potrà anche indire una Conferenza di servizi ai sensi del Decreto del Presidente della Provincia 19 aprile 2021, n. 15 per pareri, nulla osta e approvazioni.

In questa fase, con l’ausilio delle figure tecniche individuate in fase 1, il Comune si occuperà di sviluppare ulteriormente la proposta vincitrice del concorso di progettazione anche dal punto di vista urbanistico, architettonico, della mobilità e delle infrastrutture considerando anche gli aspetti sociali ed economici. In questa fase il Comune può portare all’attenzione del TTS nuove istanze anche con cadenza più ravvicinata rispetto a quella indicata nel precedente articolo 4. In ogni caso, tali proposte non devono comportare l’allungamento dei tempi di attuazione e/o la perdita delle condizioni di equilibrio economico finanziario dell’operazione (ad esempio in caso di richiesta di maggiori opere pubbliche devono essere previsti aumenti degli indici di edificabilità e/o un differente mix di destinazioni d’uso). Questa fase si conclude con la **proposta di una variante al Piano Comunale per il territorio e il paesaggio (PCTP) ed una proposta di un Piano di riqualificazione urbanistica (PRU) ai sensi dell’articolo 59 LP 9/2018 sull’area individuata.**

In particolare, la proposta di variante per la modifica al PCTP, finalizzata alla trasformazione dell’areale da “zona militare” a “zona di riqualificazione urbanistica” prevista dall’articolo 30 della LP 9/2018 e dall’art. 5 dell’allegato A al DPP 24/2020, (articolo 52 comma 4 della LP 9/2018) si compone di:

- a) *la relazione illustrativa articolata secondo i contenuti del piano, compresa l’individuazione degli interventi di valorizzazione del paesaggio ritenuti necessari;*
- b) *il piano di zonizzazione urbanistica e paesaggistica in scala 1:5.000 e 1: 10.000;*
- c) *la descrizione delle convenzioni in vigore tra privati o enti e il Comune;*
- d) *il piano delle infrastrutture tecniche;*
- e) *le mappe catastali delle aree interessate da vincoli di cui all’articolo 41, comma 4;*
- f) *le norme tecniche di attuazione del piano, che contengono la disciplina di edificazione e d’uso; la regolamentazione dei parcheggi è conforme al programma di mobilità e di accessibilità;*
- g) *il programma per la realizzazione del piano con il cronoprogramma di attuazione delle misure previste dal piano.*

Inoltre, all’interno della Proposta di modifica del PCTP devono essere specificati gli elementi indicati nell’articolo 30 comma 2 della legge provinciale 9/2018 così come

anche di seguito riportati:

- a) la densità edilizia territoriale riferita all'intera zona;
- b) le diverse destinazioni d'uso ammesse per la realizzazione degli obiettivi del piano di riqualificazione urbanistica (PRU), con indicazione delle quote minime e massime;
- c) i criteri prestazionali oggettivi relativi alla qualità urbanistica, architettonica ed ambientale, atti a garantire in generale la sostenibilità degli interventi.

All'interno dei criteri prestazionali, le Parti si accordano anche di allegare, alla proposta di modifica del PCTP, uno specifico documento/capitolo dedicato alla fattibilità finanziaria del progetto e alla individuazione dei benefici pubblici, considerando anche le disposizioni di cui al comma 8 dell'articolo 20 della LP 9/2018 e relative all'obbligo di riservare, alla popolazione residente, il 100% delle volumetrie residenziali. Tra i benefici pubblici si segnalano ad esempio: la realizzazione di opere pubbliche, le compensazioni in denaro, la messa a disposizione di abitazioni agevolate e/o a prezzo calmierato, ecc.

La proposta di PRU (a cui si applicano in quanto compatibili le norme previste per il piano di attuazione ai sensi dell'articolo 59, comma 3 della LP 9/2018) dovrà contenere (articolo 59 comma 3 e articolo 57 comma 4 della LP 9/2018):

- a) una rappresentazione in scala non inferiore a 1:500, con i seguenti contenuti minimi:
 - 1) la delimitazione della zona, lo stato di fatto, l'utilizzazione, la planivolumetria degli edifici esistenti all'interno della zona e di quelli circostanti la zona;
 - 2) i principali dati altimetrici, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, gli allacciamenti alle opere esistenti al di fuori della zona, gli accessi, la planivolumetria e la destinazione d'uso degli edifici previsti;
 - 3) le disposizioni tipologiche, estetiche e costruttive sugli edifici, sugli spazi pubblici e sull'allestimento delle aree verdi;
 - 4) la rappresentazione delle superfici destinate all'edilizia agevolata e/o alle abitazioni a prezzo calmierato;
- b) la relazione illustrante l'impostazione del piano, con indicazioni dettagliate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o da realizzare, nonché l'indicazione di massima della spesa relativa alle opere da realizzare;
- c) la situazione catastale e fondiaria;
- d) le norme di attuazione;
- e) uno schema per la costituzione della comunione e/o per la divisione materiale dei terreni;
- f) il plastico in scala non inferiore a 1:500 o una idonea visualizzazione tridimensionale.

Con riferimento alla fase 2, si ipotizza una durata non superiore a 12 mesi tenuto conto che, con il concorso di idee, si è definita la documentazione di cui al punto 9 del paragrafo "Visti" e che il Comune, nella fase 1, individuerà idonee figure professionali al fine di sviluppare la documentazione indicata.

Fase 3: Sottoscrizione di un Accordo di programma ai sensi dell'art. 39 della LR 2/2018 oppure di un Accordo Urbanistico ai sensi degli articoli 20 e 103 della LP

9/2018. Periodo: dal 12° al 15° mese dal termine della fase 1. Questa fase è finalizzata alla sottoscrizione di un Accordo di programma oppure di un Accordo Urbanistico tra Comune, Provincia in qualità di proprietaria dell'area ed Euregio in qualità di gestore del Fondo Immobiliare, per l'attuazione degli interventi previsti nel PRU. Al fine di assicurare il coordinamento delle azioni e di definire i tempi, le modalità, il finanziamento e ogni altro connesso adempimento relativo al progetto, così come richiesto dalla normativa di cui ai punti 6, 7 e 8 delle Premesse, le Parti convengono di esplicitare nell'Accordo da sottoscrivere in questa fase:

- a) le azioni che ogni soggetto dovrà realizzare con i relativi tempi, non solo all'interno dell'areale ex militare, ma anche nel contesto più ampio urbano e legate ad esempio alla mobilità, alle infrastrutture e sottoservizi, alle aree limitrofe alla ex caserma Mercanti;
- b) il cronoprogramma di attuazione del progetto comprensivo di eventuali step di realizzazione e gestione/vendita delle superfici realizzate;
- c) il perimetro di sostenibilità del progetto o Piano Economico Finanziario con l'indicazione, rispetto alle proposte di cui alla Fase 2, del valore dei ricavi ipotizzati, dei costi, delle opere pubbliche da realizzare, del valore ipotizzato dell'area e ogni altro valore economico utile alla definizione della sostenibilità economico finanziaria;
- d) i benefici pubblici in termini, ad esempio, di opere pubbliche da realizzare, eventuali compensazioni in denaro, messa a disposizione di abitazioni a prezzo calmierato, ecc.
- e) ogni altro elemento ed elemento utile a definire le condizioni di realizzazione del progetto.

Fase 4: Approvazione della variante al Piano Comunale per il territorio e il paesaggio e successiva approvazione del Piano di riqualificazione urbanistica.
Periodo dal 15° al 24° mese dal termine della fase 1.

L'approvazione della variante al PCTP avviene tramite il procedimento di cui all'articolo 60 della LP 9/2018 espressamente richiamato dall'articolo 54 comma 1 della LP 9/2018 in quanto l'areale oggetto di valorizzazione, identificato dalla p. ed. 3597 in P.T. 7097/II C.C. Appiano, rientra all'interno dell'area insediabile di cui all'articolo 17, comma 3, della LP 9/2018 e l'intervento non incide sui beni paesaggistici di particolare valore paesaggistico di cui all'articolo 11, comma 1, lettere a), c), d), e), f), g), h) ed i) della LP 9/2018.

Successivamente si procede all'approvazione del PRU mediante il procedimento di cui all'articolo 60 della LP 9/2018 in quanto l'articolo 59 comma 3 della LP 9/2018 prevede che al PRU *“si applicano, in quanto compatibili, le norme previste per il piano di attuazione e il piano di recupero”*. Nel caso specifico, considerando che l'areale oggetto di valorizzazione, identificato dalla p. ed. 3597 in P.T. 7097/II C.C. Appiano, non rientra all'interno del centro storico e di conseguenza è richiesto un piano di attuazione, si applica appunto l'articolo 60 della LP 9/2018. Una volta approvata la variante e approvato il PRU, rispettando le indicazioni sottoscritte nell'Accordo di Programma o

dell'Accordo Urbanistico di cui alla fase 3, Euregio procederà all'istituzione del Fondo e la Provincia in questa specifica fase apporterà l'area valorizzata (dal punto di vista urbanistico) al Fondo e, in cambio, riceverà quote (del Fondo stesso) di pari valore. Sempre in questa fase, e sulla base delle effettive volumetrie e funzioni approvate nel PRU, si procederà con la valutazione del valore di apporto dell'area.

Fase 5: Attuazione del progetto dal 24° mese in poi come da cronoprogramma dell'Accordo di programma / Accordo Urbanistico e relativo monitoraggio da parte del TTS. Dalla fase 5 in poi, si seguirà il cronoprogramma di attuazione del progetto con l'avvio delle progettazioni di dettaglio/esecutive e delle bonifiche a cura del Fondo. Il TTS si occuperà di monitorare lo stato di avanzamento delle attività che verranno poste in essere dal Fondo per il tramite di Euregio+. In questa fase il Comune e le altre Parti possono portare all'attenzione del TTS proposte operative di modifiche/varianti al progetto e/o nuove istanze derivanti dalla popolazione con cadenza semestrale che dovranno essere discusse senza indugio entro 30 giorni dalla proposta e potranno essere accolte se non comportano peggioramenti in termini di sostenibilità economica e finanziaria e di tempi di realizzazione. Dopo l'approvazione del TTS, il Consiglio di Amministrazione di Euregio+ può valutare i tempi, e la sostenibilità economica e finanziaria delle proposte e, se coerenti con la strategia del Fondo, le approva anche ai fini del rispetto della normativa Banca d'Italia in tema di responsabilità della gestione del Fondo.

Art. 6

(Impegni assunti dalle Parti)

Con la sottoscrizione del presente Accordo di Cooperazione, le Parti si impegnano a porre in essere tutte le attività di propria competenza al fine di conseguire gli obiettivi di cui all'art. 2, come di seguito meglio specificate.

- a) Impegni assunti da Comune:** Ai fini dell'attuazione del presente Accordo, il Comune:
- istituisce il Tavolo Tecnico Strategico di cui all'articolo 4 e partecipa ai gruppi di lavoro per lo sviluppo sostenibile del progetto;
 - si occupa, tramite la sua competenza e il suo ruolo strategico, della definizione e gestione degli aspetti di natura urbanistica e amministrativa del progetto;
 - redige e approva la variante al PCTP e il Piano di riqualificazione urbanistica;
 - sovrintende e verifica il rispetto dei tempi indicati all'articolo 5;
 - mette a disposizione sia le informazioni sul contesto territoriale di riferimento, che la documentazione sui progetti di sviluppo immobiliare e infrastrutturali del proprio territorio;
 - mette a disposizione le previsioni di sviluppo decennale della popolazione residente e definisce gli obiettivi di sviluppo territoriale e socio/economico del Comune;
 - facilita le procedure di variante urbanistica in linea con la legge provinciale 9/2018 "Territorio e Paesaggio";
 - nei limiti di cui all'art. 11, informa costantemente gli abitanti del Comune di Appiano

- relativamente agli sviluppi, potendo comunque contare sul supporto delle altre parti;
- mette a disposizione la documentazione prodotta dal vincitore del concorso di idee ed eventualmente prodotta anche dagli altri partecipanti al fine di favorire il rapido sviluppo della conferenza di servizi;
- mette a disposizione l'ulteriore documentazione tecnica derivante dagli incarichi tecnico professionali indicati nel precedente articolo 5 – fase 1 sulla mobilità, sulle infrastrutture e sulle opere di urbanizzazione al fine di favorire il rapido sviluppo della conferenza di servizi.

b) Impegni assunti dalla Provincia. Ai fini dell'attuazione dell'Accordo, la Provincia:

- partecipa al TTS e agli eventuali gruppi di lavoro per lo sviluppo sostenibile del progetto;
- supporta la definizione della procedura amministrativa e urbanistica al fine di attuare il progetto di valorizzazione;
- facilita l'espletamento delle azioni amministrative necessarie per il raggiungimento degli obiettivi dell'Accordo di Cooperazione, anche mettendo a disposizione le competenze e le prerogative ad essa espressamente attribuite dalla legge e dalla norma urbanistica provinciale;
- mette a disposizione e/o facilita il reperimento di tutta la documentazione tecnico-amministrativa relativa all'area "Madonna del riposo" anche con riferimento alle attività di bonifica;
- nei limiti di cui all'art.11, mette a disposizione il proprio know-how e tutte le informazioni per lo sviluppo sostenibile;
- al termine della procedura di valorizzazione, apporta l'area al Fondo e riceve in cambio quote del Fondo stesso.

c) Impegni assunti da Euregio+. Ai fini dell'attuazione dell'Accordo, Euregio+:

- partecipa al TTS e agli eventuali gruppi di lavoro per lo sviluppo sostenibile del progetto;
- sviluppa interlocuzioni con potenziali investitori e partner operativi del progetto di valorizzazione;
- elabora il *business plan* dell'operazione con l'obiettivo di verificare la sostenibilità finanziaria del progetto di valorizzazione e delle eventuali varianti approvate dal TTS;
- stima e valuta i tempi di attuazione, i rendimenti finanziari e i benefici pubblici degli scenari di valorizzazione e delle eventuali varianti approvate dal TTS, con l'obiettivo di permettere la realizzabilità del progetto;
- propone le condizioni di sostenibilità degli scenari e individua il giusto equilibrio economico/sociale al fine di raggiungere gli obiettivi rispettando i desiderata e le condizioni dei soggetti coinvolti (Comune e Provincia) con l'obiettivo di istituire un Fondo di investimento sostenibile sia per investitori che per i soggetti pubblici;
- nel caso in cui vi è sostenibilità, si impegna a istituire il Fondo e a sviluppare il progetto approvato dal Comune e Provincia e a rimborsare i costi sostenuti dal Comune con le modalità e nei limiti indicati al successivo articolo 10;

- gestisce il Fondo e i relativi incarichi per la progettazione esecutiva e i contratti per la realizzazione e commercializzazione delle superfici.

Art. 7

(Comunicazioni)

Tutte le comunicazioni relative al presente Accordo di Cooperazione dovranno essere effettuate per iscritto ed inviate tramite e-mail ai seguenti indirizzi:

- per la Provincia Autonoma di Bolzano:
 - E-mail:
 - PEC:
- per il Comune di Appiano:
 - E-mail:
 - PEC:
- per Euregio+:
 - E-mail:
 - PEC:

Art. 8

(Durata)

La durata del presente Accordo di Cooperazione si estende fino alla realizzazione di tutte le attività previste dall'Accordo medesimo.

Art. 9

(Revisioni ed integrazioni)

Il presente Accordo di Cooperazione potrà essere modificato, integrato o aggiornato esclusivamente in forma scritta con eventuali atti aggiuntivi o integrativi. Esso non sarà sostituito o superato dagli eventuali atti aggiuntivi o integrativi e sopravvivrà a questi ultimi, continuando con essi a regolare la materia tra le Parti.

Art. 10

(Risorse finanziarie)

Per l'attuazione del presente Accordo, non è previsto il riconoscimento reciproco di alcun corrispettivo; pertanto, qualunque onere rimarrà a carico della Parte che è chiamata a sostenerlo, salvo quanto potrà essere successivamente disciplinato attraverso l'eventuale sottoscrizione di accordi operativi da negoziarsi. Si specifica, come da accordi, che i costi relativi al concorso di progettazione e alle attività di progettazione e di supporto a favore del TTS, del Comune, della Conferenza di Servizi e gruppi di lavoro per le attività di cui all'articolo 5 sulle tematiche tecniche e urbanistiche e sulla mobilità, saranno anticipati dal Comune e saranno rimborsati, dietro presentazione di fattura e/o di idonea documentazione, per un importo massimo di

500.000 (cinquecentomila/00) euro netti, ai quali aggiungere IVA di legge e contributi previdenziali, cioè circa 635.000 (seicento trentacinquemila) euro, secondo quanto previsto dal Regolamento del Fondo. In particolare, l'importo per le spese del concorso di idee stimato in totale in 150 mila (Iva inclusa) euro saranno rimborsate entro 60 giorni dalla data di istituzione del Fondo. L'istituzione del Fondo a cura di Euregio+ avverrà entro e non oltre 90 gg dall'approvazione del PRU di cui alla fase 4. Le ulteriori spese, pari a circa 380.000 (trecento ottanta mila euro) ai quali aggiungere i contributi previdenziali e l'IVA secondo (per un totale di circa 485 mila euro) legge e relativi agli incarichi tecnici, sulla mobilità e per la produzione della documentazione indicata all'articolo 5, verranno rimborsate entro 60 giorni dall'avvio dell'operatività del Fondo (le somme possono essere erogate solo dopo l'avvio della operatività del Fondo per legge di settore). A queste spese andranno aggiunti gli interessi stimati in un massimo di 27 mila euro (ventisette mila euro).

Le Parti convengono, che tutte le eventuali spese aggiuntive, che si potranno verificare durante le varie fasi di questo Accordo e non specificamente previste, saranno sostenute ed anticipate dal Comune e rimborsate dal Fondo gestito da Euregio+ entro 30 giorni dalla presentazione delle fatture saldate, se approvate dal Tavolo Tecnico Strategico ad unanimità.

In caso di non sostenibilità del progetto e della conseguente mancata istituzione del Fondo, tutte le spese indicate nel presente articolo rimarranno a carico della Parte che le ha sostenute.

Il presente Accordo non prevede impegni di spesa a carico della Provincia in quanto le attività rientrano nella ordinaria attività dell'Amministrazione.

Art. 11 *(Riservatezza)*

Tutti i dati, documenti o altri materiali che verranno scambiati tra le Parti firmatarie in esecuzione del presente Accordo di Cooperazione dovranno essere considerati come "informazioni riservate", ove qualificati come tali dalla Parte che li trasmette e condivide. Le Parti concordano di utilizzare tali informazioni riservate solo in relazione all'esecuzione del presente Accordo di Cooperazione, salvo diverse pattuizioni, da formalizzarsi per iscritto. Ciascuna delle Parti adotterà tutte le misure ragionevolmente necessarie per tutelare la riservatezza delle informazioni e della documentazione di cui essa disponga in virtù del presente Accordo di Cooperazione.

Art. 12 *(Controversie)*

Nel caso di controversie di qualsiasi natura che dovessero insorgere in ordine all'interpretazione e all'applicazione del presente Accordo di Cooperazione, le Parti si impegnano a comporre amichevolmente e secondo equità le controversie medesime.

Art. 13
(Pubblicazione)

Il presente Accordo di Cooperazione sarà pubblicato sui rispettivi siti istituzionali delle Parti, al fine di assicurarne la massima conoscenza e diffusione.

Letto, confermato e sottoscritto

Bolzano, xx.xx.2023

Per la Provincia Autonoma di Bolzano
il Presidente
Arno Kompatscher

.....

Per il Comune di Appiano sSdV
il Sindaco/Assessore
XXXXXX

.....

Per Euregio Plus SGR S.p.A./AG
Il Presidente/Direttore
XXXXXX

.....

Sichtvermerke i. S. d. Art. 13 L.G. 17/93 und
L.G. 6/22 über die fachliche, verwaltungsmäßige
und buchhalterische Verantwortung

Visti ai sensi dell'art. 13 L.P. 17/93
e della L.P. 6/22 sulla responsabilità tecnica,
amministrativa e contabile

Der Ressortdirektor / Il Direttore di dipartimento
Der Ressortdirektor / Il Direttore di dipartimento
Der Amtsdirektor / Il Direttore d'ufficio

STOFNER ULRICH
STOFNER ULRICH
SCHOEPF FRANZ

25/10/2023 14:49:27
25/10/2023 14:48:36
25/10/2023 11:57:48

Laufendes Haushaltsjahr

Esercizio corrente

La presente delibera non dà luogo a
impegno di spesa.
Dieser Beschluss beinhaltet keine
Zweckbindung

zweckgebunden

impegnato

als Einnahmen
ermittelt

accertato
in entrata

auf Kapitel

sul capitolo

Vorgang

operazione

Der Direktor des Amtes für Ausgaben

Il Direttore dell'Ufficio spese

Der Direktor des Amtes für Finanzaufsicht

27/10/2023 12:04:39
CALE CLAUDIO

Il Direttore dell'Ufficio Vigilanza finanziaria

Der Direktor des Amtes für Einnahmen

Il Direttore dell'Ufficio entrate

Diese Abschrift
entspricht dem Original

Per copia
conforme all'originale

Datum / Unterschrift

data / firma

Abschrift ausgestellt für

Copia rilasciata a



Der Landeshauptmann
Il Presidente

KOMPATSCHER ARNO

27/10/2023

Der Generalsekretär
Il Segretario Generale

MAGNAGO EROS

30/10/2023

Es wird bestätigt, dass diese analoge Ausfertigung, bestehend - ohne diese Seite - aus 44 Seiten, mit dem digitalen Original identisch ist, das die Landesverwaltung nach den geltenden Bestimmungen erstellt, aufbewahrt, und mit digitalen Unterschriften versehen hat, deren Zertifikate auf folgende Personen lauten:

nome e cognome: Arno Kompatscher

Si attesta che la presente copia analogica è conforme in tutte le sue parti al documento informatico originale da cui è tratta, costituito da 44 pagine, esclusa la presente. Il documento originale, predisposto e conservato a norma di legge presso l'Amministrazione provinciale, è stato sottoscritto con firme digitali, i cui certificati sono intestati a:

nome e cognome: Eros Magnago

Die Landesverwaltung hat bei der Entgegennahme des digitalen Dokuments die Gültigkeit der Zertifikate überprüft und sie im Sinne der geltenden Bestimmungen aufbewahrt.

Ausstellungsdatum

17/10/2023

Diese Ausfertigung entspricht dem Original

L'Amministrazione provinciale ha verificato in sede di acquisizione del documento digitale la validità dei certificati qualificati di sottoscrizione e li ha conservati a norma di legge.

Data di emanazione

Per copia conforme all'originale

Datum/Unterschrift

Data/firma