



**COMUNE DI CESIOMAGGIORE**  
*Provincia di Belluno*

Piazza Mercato 2 - 32030 Cesiomaggiore (BL)  
P.IVA IT 00203620257

**Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale**

**n. 37 del 25-03-2025**

**OGGETTO: RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO IN LOCALITA' PULLIR PER FINI SOCIALI E PER LA VALORIZZAZIONE DI PRODOTTI TIPICI LOCALI - APPROVAZIONE DOCUMENTO FINALE DI COPROGRAMMAZIONE E INDIRIZZI CONSEGUENTI.**

L'anno duemilaventicinque, addì venticinque del mese di Marzo, alle ore 16:45, nella sede Municipale, si è riunita la Giunta Comunale di Cesiomaggiore, nelle persone di seguito indicate:

Presenti alla trattazione dell'argomento sopra specificato i signori:

<b>Componenti</b>	<b>Referenza</b>	<b>Presente</b>	<b>Assente</b>
ZANELLA CARLO	SINDACO	X	
STACH MARTINA	VICESINDACO	X	
FELTRIN ELEONORA	ASSESSORE	X	
VIGNA CARLO	ASSESSORE	X	
BROCCON MORENO	ASSESSORE ESTERNO	X	
<b>Totale:</b>		<b>5</b>	<b>0</b>

Presiede CARLO ZANELLA, nella sua qualità di Sindaco.

Partecipa alla seduta SANDRA CURTI, Segretario Comunale.

Il Presidente, constatato che il Collegio è costituito in numero legale, dà inizio alla trattazione dell'argomento sopraindicato.

OGGETTO: RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO IN LOCALITA' PULLIR PER FINI SOCIALI E PER LA VALORIZZAZIONE DI PRODOTTI TIPICI LOCALI  
- APPROVAZIONE DOCUMENTO FINALE DI COPROGRAMMAZIONE E INDIRIZZI CONSEGUENTI.

## **LA GIUNTA COMUNALE**

VISTA la legge 23 dicembre 2009 n. 191 recante "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato" (legge finanziaria 2010) e, in particolare l'articolo 2, commi 107 e 117 e seguenti;

RICHIAMATA l'Intesa sottoscritta in data 19 settembre 2014 dai rappresentanti delle Province autonome di Trento e di Bolzano, della regione Lombardia, della Regione del Veneto, del Ministero dell'Economia e delle Finanze e del Dipartimento per gli Affari Regionali della Presidenza del Consiglio dei Ministri, come successivamente modificata, che disciplina le modalità di gestione delle risorse di cui all'art. 2 comma 117 della legge 23 dicembre 2009 n.191, al fine di favorire uno sviluppo coeso tra i territori confinanti delle province Autonome di Trento e Bolzano e delle Regioni Lombardia e Veneto;

CONSIDERATO che, per il raggiungimento degli obiettivi dell'Intesa e per la gestione delle risorse finanziarie considerate dall'intesa medesima è stato costituito un Comitato Paritetico avente sede presso la Provincia Autonoma di Trento;

VISTA la deliberazione del Comitato Paritetico per la gestione del fondo n. 11 del 07 ottobre 2022 ad oggetto: "Intesa disciplinante i rapporti per la gestione delle risorse "Fondo Comuni confinanti" di cui all'articolo 2, commi 117 e 117 bis, della legge 23 dicembre 2009, n. 191 e s.m.i. – Finanziamento e attuazione della proposta di programma di progetti strategici nel territorio della provincia di Belluno – secondo stralcio programmazione 2019-2024 – art. 6, comma 1, lettere a), b) e c) dell'Intesa";

PRESO ATTO:

- che con la sopraccitata deliberazione 11 del 07 ottobre 2022 del Comitato Paritetico suddetto era stato approvato il secondo stralcio della programmazione strategica della provincia di Belluno, a valere sulle risorse 2019-202 del Fondo Comuni Confinanti;
- che la citata programmazione strategica include, tra l'altro, la scheda progetto contributo presentata dal Comune di Cesiomaggiore per la realizzazione dell'intervento denominato "Recupero e ristrutturazione fabbricato in loc. Pullir per fini sociali e per la valorizzazione dei prodotti tipici locali" nell'importo di € 1.400.000,00 (punto 16 dell'allegato D alla medesima deliberazione del Comitato Paritetico);
- che a seguito del riconoscimento di tale finanziamento il Comune di Cesiomaggiore, con deliberazione di Giunta Comunale n. 19 del 28.03.2023, aveva approvato il progetto di fattibilità tecnico economica per la realizzazione dell'intervento "Recupero e ristrutturazione fabbricato in loc. Pullir per fini sociali e per la valorizzazione dei prodotti

tipici locali” – I° stralcio CUP C88E22000280005, già inserito nel programma opere pubbliche 2023/2025; - con nota prot. 5883 del 09.06.2022 il Comune di Cesiomaggiore aveva trasmesso alla Provincia di Belluno – Settore Unità di Sviluppo Strategico del territorio, Servizio Fondo Comuni Confinanti, tutta la documentazione necessaria ai fini del convenzionamento;

EVIDENZIATO che il fabbricato oggetto di intervento risulta di proprietà dell’ULSS 1 Dolomiti e che, fin dall’anno 2020 (nota prot. n 4618 del 05.06.2020 e n. 11804 del 31.12.2020), il Comune di Cesiomaggiore aveva richiesto all’Ulss n. 1 Dolomiti di poter acquisire l’immobile mediante trattativa diretta;

RILEVATO che l’Ulss n. 1 Dolomiti, come da nota confermativa prot. n. 6567 del 04.08.2020 e successiva deliberazione del Direttore Generale dell’Azienda ULSS n. 1 Dolomiti n. 244 del 10.03.2023, aveva rappresentato la disponibilità alla cessione dell’immobile denominato “Ex Colonia n. 8”, previa prescritta autorizzazione alla compravendita del fabbricato da parte della Giunta della Regione Veneto;

DATO ATTO che, con nota prot. n. 3542 del 15.04.2024, l’Ulss n. 1 Dolomiti aveva comunicato che la Giunta Regionale del Veneto, con deliberazione n. 1552 del 12.12.2023 ha autorizzato l’alienazione del fabbricato indicato al Comune di Cesiomaggiore, mediante trattativa diretta, al prezzo di € 90.400,00;

CONSIDERATO che l’immobile sopra identificato, una volta completata la riqualificazione, dovrà essere affidato in gestione per fini sociali e per la valorizzazione di prodotti tipici locali, in quanto l’idea dell’Amministrazione è quella di far rinascere una colonia in centro alla frazione di Pullir, promuovendo un tipo di agricoltura finalizzata alla valorizzazione dei prodotti tipici locali (piccoli frutti ed erbe officinali) che favorisca l’inserimento occupazionale di soggetti deboli per disagio sociale, fisico e psicologico da parte di strutture e/o cooperative di tipo sociale;

RAVVISATA, peraltro, da parte dell’Amministrazione Comunale l’opportunità, prima di procedere all’acquisto dell’ex Colonia n. 8 e di dare seguito al completamento della progettazione e ai lavori di riqualificazione della stessa, di effettuare un approfondimento in merito alla fattibilità del progetto e all’interessamento allo stesso da parte di soggetti del terzo settore, con il coinvolgimento, altresì, della comunità locale;

RICHIAMATO l’art. 55 del d.lgs. 3 luglio 2017, n. 117 (c.d. Codice del terzo Settore), il quale prevede che:

- “in attuazione dei principi di sussidiarietà, cooperazione, efficacia, efficienza ed economicità, omogeneità, copertura finanziaria e patrimoniale, responsabilità ed unicità dell’amministrazione, autonomia organizzativa e regolamentare, le amministrazioni pubbliche (...) nell’esercizio delle proprie funzioni di programmazione e organizzazione a livello territoriale degli interventi e dei servizi nei settori di attività di cui all’articolo 5, assicurano il coinvolgimento attivo degli enti del Terzo settore, attraverso forme di co-

programmazione e coprogettazione e accreditamento, poste in essere nel rispetto dei principi della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme che disciplinano specifici procedimenti ed in particolare di quelle relative alla programmazione sociale di zona” (comma 1);

- “la co-programmazione è finalizzata all'individuazione, da parte della pubblica amministrazione procedente, dei bisogni da soddisfare, degli interventi a tal fine necessari, delle modalità di realizzazione degli stessi e delle risorse disponibili” (comma 2);

- “la co-progettazione è finalizzata alla definizione ed eventualmente alla realizzazione di specifici progetti di servizio o di intervento finalizzati a soddisfare bisogni definiti, alla luce degli strumenti di programmazione di cui comma 2” (comma 3);

- “Ai fini di cui al comma 3, l'individuazione degli enti del Terzo settore con cui attivare il partenariato avviene anche mediante forme di accreditamento nel rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità, partecipazione e parità di trattamento, previa definizione, da parte della pubblica amministrazione procedente, degli obiettivi generali e specifici dell'intervento, della durata e delle caratteristiche essenziali dello stesso nonché dei criteri e delle modalità per l'individuazione degli enti partner” (comma 4);

VISTO l'art. 5 “Attività di interesse generale” del D.Lgs. 117/2017, che qualifica quali attività di interesse generale:

- servizi finalizzati all'inserimento o al reinserimento nel mercato del lavoro dei lavoratori e delle persone di cui all'articolo 2, comma 4, del decreto legislativo recante revisione della disciplina in materia di impresa sociale, di cui all'articolo 1, comma 2, lettera c), della legge 6 giugno 2016, n. 106 (lettera p);

- agricoltura sociale, ai sensi dell'articolo 2 della legge 18 agosto 2015, n. 141, e successive modificazioni (lettera s);

- riqualificazione di beni pubblici inutilizzati (lettera z);

VISTE le “Linee Guida sul rapporto tra Pubbliche Amministrazioni ed enti del terzo Settore negli artt. 55-57 del d.lgs. n. 117/2017 (Codice del terzo Settore)”, approvate con decreto del Ministero del lavoro e delle Politiche Sociali 31 marzo 2021, n. 72;

RICHIAMATA la delibera di Giunta comunale n. 67 del 10.09.2024 (recante “Recupero e ristrutturazione fabbricato in località Pullir per fini sociali e per la valorizzazione di prodotti tipici locali - Atto di indirizzo per l'avvio della coprogrammazione”), con la quale erano stati formulati appositi indirizzi al fine dell'avvio di una co-programmazione, seguita da una eventuale co-progettazione ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. 03/07/2017, n. 117 “Codice del Terzo settore”, funzionali a supportare l'acquisizione del fabbricato denominato “Ex colonia n. 8” e la successiva realizzazione della progettualità di agricoltura sociale, mediante una migliore e condivisa individuazione dei bisogni della comunità. Nella stessa erano state indicate le ragioni della scelta di utilizzo della co-programmazione quale modalità innovativa di co- costruzione delle politiche pubbliche dell'ente;

DATTO ATTO che, successivamente:

- con determina del Responsabile dell'Area tecnica n. 230 del 04.11.2024 era stato affidato all'associazione Gruppo Azione Locale (GAL) Prealpi e Dolomiti, con sede a Borgo Valbelluna (BL) Piazza Toni Merlin, un servizio di supporto amministrativo e consulenziale per l'espletamento della procedura di co-programmazione sopra indicata, ai sensi dell'art. 55 del d.lgs. n. 117 del 03.07.2017, per l'idea progettuale "Fattoria Sociale in loc. Pullir". Il servizio di supporto amministrativo e consulenziale era stato attivato rispetto alle fasi di seguito indicate: 1) definizione dei contenuti dell'avviso di coprogrammazione e della strategia per promuoverlo, mediante incontri di confronto e formazione; 2) formazione interna alla conduzione e facilitazione del percorso dei soggetti interni coinvolti; 3) avvio e svolgimento del tavolo di co-programmazione; 4) stesura ed approvazione del documento finale e della strategia per la realizzazione del progetto;
- nel rispetto di quanto previsto dall'art. 55 del d.lgs. n. 117/2017 e delle Linee Guida approvate con D.M. n. 72/2021, con deliberazione di Giunta Comunale n. 89/2024 era stato, pertanto, approvato lo schema di avviso per dare avvio alla procedura di co-programmazione, allo scopo di meglio definire i bisogni della comunità, le risorse che potevano essere messe in campo e altri elementi utili alla predisposizione degli atti necessari per una conseguente coprogettazione, finalizzata all'acquisizione e alla gestione del fabbricato denominato "Ex Colonia n. 8", per far rinascere una colonia in centro alla frazione di Pullir, promuovendo un tipo di agricoltura finalizzata alla valorizzazione dei prodotti tipici locali e l'inserimento occupazionale di soggetti deboli per disagio sociale, fisico e psicologico da parte di strutture e/o cooperative di tipo sociale;
- alla scadenza dei termini previsti nell'avviso prot. n. 10.764 del 06.12.2024, risultavano pervenute n. 13 manifestazioni di interesse a partecipare al procedimento di co-programmazione;
- con determinazione del Segretario Comunale n. 5 del 15.01.2025 era stato approvato l'elenco dei soggetti ammessi a partecipare alla procedura di Co-programmazione, finalizzata alla valorizzazione dell'area di Pullir e del fabbricato denominato ex colonia n. 8, per finalità sociali e di promozione dello sviluppo locale mediante la valorizzazione dei prodotti tipici del territorio, ai sensi dell'art. 55 del d. lgs. n. 117/2017 e del d.m. n. 72/2021, i seguenti soggetti;
- in data 17.01.2025 si era tenuto il primo incontro della fase di co-programmazione, nell'ambito del quale era stata discussa la partecipazione al tavolo di due ulteriori ETS che, per motivi formali, non avevano risposto alla procedura nei termini previsti. Il tavolo aveva deciso all'unanimità di accettare la loro partecipazione nei successivi incontri e, se necessario, di riaprire l'Avviso Pubblico;
- con determina del Segretario Comunale n. 21 del 31.01.2025 era stato, quindi, disposto di riaprire i termini dell'avviso prot. n. 10764 del 06.12.2024, al fine di acquisire ulteriori istanze di partecipazione alla procedura di co-programmazione, da parte dei soggetti aventi i requisiti previsti nell'avviso originario, secondo le modalità procedurali ivi precisate;
- con determinazione del Segretario Comunale n. 26 del 05.02.2025 era stato approvato l'elenco degli ulteriori soggetti ammessi a partecipare alla procedura di Co-programmazione;
- in data 07.02.2025 e 07.03.2025 si sono svolti ulteriori due incontri della fase di co-programmazione, con approvazione all'unanimità del documento finale di chiusura della

procedura;

PRESO ATTO che, in esito alla procedura ad evidenza pubblica di coprogrammazione per la valorizzazione dell'area di Pullir e del fabbricato Ex Colonia n. 8, in data 17 marzo u.s. con nota registrata al prot. n. 2249, il Gruppo Azione Locale (GAL) Prealpi e Dolomiti ha provveduto alla trasmissione della documentazione finale, comprensiva dei tre verbali delle sedute svolte, del foglio firme dei partecipanti e della relazione finale di coprogrammazione;

VISTI:

i verbali delle sedute svolte in data 17.01.2025, 07.02.2025 e 07.03.2025, allegati sub A al presente atto al fine di costituirne parte integrante e sostanziale;

la relazione finale di coprogrammazione, allegato sub B al presente atto al fine di costituirne parte integrante e sostanziale;

VALUTATO che nella richiamata relazione finale:

- si afferma che la strategia di sviluppo locale contenuta ed illustrata nella stessa possa ritenersi sostenibile, concreta ed approvata;
- si raccomanda all'Amministrazione di Cesiomaggiore di procedere, come da accordi, nel dialogo istituzionale con i vertici della ULSS 1 Dolomiti, con i finanziatori e con tutte le Istituzioni e i portatori di interesse territorialmente competenti ed interessati, al fine di integrare le condizioni indicate nella relazione;
- per quanto riguarda, nello specifico, la ristrutturazione della ex Colonia n. 8 e la sua attivazione come fattoria civica, si raccomanda all'Amministrazione, infine, "l'adozione, se possibile, di una procedura di coprogettazione ex art. 55 D. Lgs. 117/2017, fondata sulla presente coprogrammazione, al fine di procedere con unità di senso ed intenti rispetto al lavoro sino a qui svolto";

RITENUTO, pertanto:

- di condividere, di fare propri e di approvare i contenuti della relazione finale di coprogrammazione, con particolare riferimento a quanto rappresentato nel paragrafo "6. Conclusione";
  - di coltivare il dialogo istituzionale con i vertici della ULSS 1 Dolomiti, con i finanziatori e con tutte le Istituzioni e i portatori di interesse territorialmente competenti ed interessati; di formulare apposito atto di indirizzo al Segretario Comunale (responsabile del procedimento di Co-programmazione) e al responsabile dell'Area Tecnica (RUP per la realizzazione dell'intervento denominato "Recupero e ristrutturazione fabbricato in loc. Pullir per fini sociali e per la valorizzazione dei prodotti tipici locali"), al fine dell'avvio di una procedura di co-progettazione ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. 03/07/2017, n. 117 "Codice del Terzo settore", fondata sugli esiti della procedura di co-programmazione e funzionale all'acquisizione del fabbricato denominato "Ex colonia n. 8" e alla successiva realizzazione della progettualità di "fattoria civica" meglio descritta nel documento allegato sub B al presente atto;
- di individuare i seguenti ambiti di sviluppo della co-progettazione: ristrutturazione dell'ex

colonia n. 8; acquisizione della disponibilità di fondi da coltivare; sviluppo delle attività da svolgere in loco (c.d. fattoria civica), affinché il progetto sia sostenibile dal punto di vista economico e sociale; sviluppo culturale e di comunità;

CONSIDERATO, inoltre, che la struttura organizzativa del Comune di Cesiomaggiore necessita di un supporto amministrativo e consulenziale esterno per l'espletamento della procedura di co-progettazione sopra indicata, ai sensi dell'art. 55 del d.lgs. n. 117 del 03.07.2017, stante la specificità della stessa e la mancanza di personale specializzato sull'argomento, anche alla luce della limitata presenza in sede del Segretario Comunale, condiviso con altri due Comuni;

VALUTATO, a tal fine, di reperire le risorse necessarie alla procedura di co-progettazione nell'ambito del quadro economico dell'intervento denominato "Recupero e ristrutturazione fabbricato in loc. Pullir per fini sociali e per la valorizzazione dei prodotti tipici locali" oppure, qualora ciò non fosse possibile, mediante stanziamento di adeguate risorse con una variazione al bilancio di previsione 2025/2027 – esercizio 2025;

ACQUISITI, ai sensi dell'art. 49 D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267 e ss.mm., il parere di regolarità tecnica da parte del responsabile del Segretario Comunale, nonché il parere di regolarità contabile da parte del Responsabile del Servizio Finanziario del Comune;

CON voti palesi favorevoli unanimi;

### **DELIBERA**

1. DI DARE ATTO che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. DI PRENDERE ATTO:  
dei verbali delle sedute inerenti la procedura di co-programmazione per il "Recupero e la ristrutturazione del fabbricato in località Pullir per fini sociali e per la valorizzazione di prodotti tipici locali", svolte in data 17.01.2025, 07.02.2025 e 07.03.2025, allegati sub A al presente atto al fine di costituirne parte integrante e sostanziale;  
della relazione finale di coprogrammazione, allegato sub B al presente atto al fine di costituirne parte integrante e sostanziale;
3. DI CONDIVIDERE, DI FARE PROPRI E DI APPROVARE i contenuti della relazione finale di coprogrammazione, con particolare riferimento a quanto rappresentato nel paragrafo "6. Conclusione";
4. DI COLTIVARE il dialogo istituzionale con i vertici della ULSS 1 Dolomiti, con i finanziatori e con tutte le Istituzioni e i portatori di interesse territorialmente competenti ed interessati;
5. DI FORMULARE apposito atto di indirizzo al Segretario Comunale (responsabile del procedimento di Co-programmazione) e al responsabile dell'Area Tecnica (RUP per la realizzazione dell'intervento denominato "Recupero e ristrutturazione fabbricato in loc. Pullir per fini sociali e per la valorizzazione dei prodotti tipici locali"), al fine dell'avvio di

una procedura di co-progettazione ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. 03/07/2017, n. 117 "Codice del Terzo settore", fondata sugli esiti della procedura di co-programmazione e funzionale all'acquisizione del fabbricato denominato "Ex colonia n. 8" e alla successiva realizzazione della progettualità di "fattoria civica" meglio descritta nel documento allegato sub B al presente atto;

6. DI INDIVIDUARE i seguenti ambiti di sviluppo della co-progettazione: ristrutturazione dell'ex colonia n. 8; acquisizione della disponibilità di fondi da coltivare; sviluppo delle attività da svolgere in loco (c.d. fattoria civica), affinché il progetto sia sostenibile dal punto di vista economico e sociale; sviluppo culturale e di comunità;

7. DI DARE ATTO che il percorso di coprogettazione verrà avviato mediante apposito avviso pubblico;

8. DI DARE ATTO che la struttura organizzativa del Comune di Cesiomaggiore necessita di un supporto amministrativo e consulenziale esterno per l'espletamento della procedura di co-progettazione sopra indicata, ai sensi dell'art. 55 del d.lgs. n. 117 del 03.07.2017, stante la specificità della stessa e la mancanza di personale specializzato sull'argomento, anche alla luce della limitata presenza in sede del Segretario Comunale, condiviso con altri due Comuni;

9. DI IMPEGNARSI a reperire le risorse necessarie alla procedura di co-progettazione nell'ambito del quadro economico dell'intervento denominato "Recupero e ristrutturazione fabbricato in loc. Pullir per fini sociali e per la valorizzazione dei prodotti tipici locali" oppure, qualora ciò non fosse possibile, mediante stanziamento di adeguate risorse con una variazione al bilancio di previsione 2025/2027 – esercizio 2025.

Con successiva VOTAZIONE favorevole, unanime e palese, espressa per alzata di mano,

DELIBERA DI DICHIARARE, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000.

Del che si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene approvato  
e  
sottoscritto

II SINDACO  
CARLO ZANELLA

II SEGRETARIO  
SANDRA CURTI

---

Il presente documento è stato redatto, sottoscritto e validato in forma digitale secondo le modalità previste dal D.Lgs.vo 7 marzo 2005 n. 82 e s.m.

Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.

II SEGRETARIO  
SANDRA CURTI

---

Il presente documento è stato redatto, sottoscritto e validato in forma digitale secondo le modalità previste dal D.Lgs.vo 7 marzo 2005 n. 82 e s.m.



**COMUNE DI CESIOMAGGIORE**  
*Provincia di Belluno*

Piazza Mercato 2 - 32030 Cesiomaggiore (BL)  
P.IVA IT 00203620257  
Telefono: 0439 438434 - PEC: cesiomaggiore.bl@cert.ip-veneto.net

**PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA PREVENTIVO**

**OGGETTO:** RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO IN LOCALITÀ PULLIR PER FINI SOCIALI E PER LA VALORIZZAZIONE DI PRODOTTI TIPICI LOCALI - APPROVAZIONE DOCUMENTO FINALE DI COPROGRAMMAZIONE E INDIRIZZI CONSEGUENTI.

Il Responsabile del Segretario Comunale, ai sensi dell'art. 49 del TUEL, esprime parere Favorevole di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa

Cesiomaggiore, lì 25-03-2025

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
**SANDRA CURTI**



COMUNE DI CESIOMAGGIORE  
*Provincia di Belluno*

Piazza Mercato 2 - 32030 Cesiomaggiore (BL)

P.IVA IT 00203620257

Telefono: 0439 438434 - PEC: cesiomaggiore.bl@cert.ip-veneto.net

## PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE PREVENTIVO

**OGGETTO:** RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO IN LOCALITÀ PULLIR PER FINI SOCIALI E PER LA VALORIZZAZIONE DI PRODOTTI TIPICI LOCALI - APPROVAZIONE DOCUMENTO FINALE DI COPROGRAMMAZIONE E INDIRIZZI CONSEGUENTI.

Il Responsabile del Finanziario, ai sensi dell'art. 49 del TUEL, esprime parere Favorevole di regolarità **contabile** attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Cesiomaggiore, lì 25-03-2025

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
**SANDRA CURTI**



**COMUNE DI CESIOMAGGIORE**  
*Provincia di Belluno*

Piazza Mercato 2 - 32030 Cesiomaggiore (BL)  
P.IVA IT 00203620257  
Telefono: 0439 438434 - PEC: cesiomaggiore.bl@cert.ip-veneto.net

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

**OGGETTO:** RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO IN LOCALITA' PULLIR PER FINI SOCIALI E PER LA VALORIZZAZIONE DI PRODOTTI TIPICI LOCALI - APPROVAZIONE DOCUMENTO FINALE DI COPROGRAMMAZIONE E INDIRIZZI CONSEGUENTI.

Si certifica che l'atto di Deliberazione di Giunta n. 37 del 25-03-2025, è pubblicato all'albo pretorio di questo Ente per quindici giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 comma i, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e dell'art. 32, comma 1, Legge 18.06.2009, n. 69., dal 28-03-2025 al 12-04-2025.

Cesiomaggiore, lì 28-03-2025

**IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE**

**LA DELFA MARIA**

---

*Il presente documento è stato redatto, sottoscritto e validato in forma digitale secondo le modalità previste dal D.Lgs.vo 7 marzo 2005 n. 82 e s.m.*

**VERBALE DELLA SEDUTA DI CO-PROGRAMMAZIONE  
PER LA VALORIZZAZIONE DELL'AREA DI PULLIR E DELL'EX COLONIA N. 8**

-

**COMUNE DI CESIOMAGGIORE**

**Data:** 17 gennaio 2025

**Luogo:** Sala Consiliare del Comune di Cesiomaggiore

**Premessa**

In data 6 dicembre 2024, il Comune di Cesiomaggiore ha pubblicato un avviso pubblico per la partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica di co-programmazione, finalizzata alla valorizzazione dell'area di Pullir e del fabbricato denominato Ex Colonia n. 8. L'avviso è stato reso disponibile sul sito istituzionale del Comune, all'albo online e nella sezione "Amministrazione Trasparente".

Alla scadenza dei termini indicati nell'avviso, risultavano pervenute n. 13 manifestazioni di interesse. In esito a seduta pubblica, tenutasi in data 14 gennaio 2024, con determinazione del Segretario Comunale n. 5 del 15.01.2025 è stato approvato l'elenco dei soggetti ammessi a partecipare alla procedura di Co-programmazione.

**Partecipanti alla seduta del 17 gennaio 2025**

1. Martina Stach – Assessore alle Politiche Sociali, Comune di Cesiomaggiore  
Con funzioni di Presidente della seduta
2. Stefano Sanson – Cittadino interessato
3. Silvana Vignaga – Abitante di Pullir
4. Barbara Gallon – Abitante di Pullir
5. Marco Nicolussi – ULSS n.1 Dolomiti
6. Paola Paludetti – ULSS n.1 Dolomiti
7. Rosa Lusa – Cittadina interessata
8. Rosanna Gris – Abitante di Pullir
9. Fabiana Brusarosco – Cittadina interessata

10. Viviana Moretti – ULSS n.1 Dolomiti
11. Tommaso Zampieri – Cooperativa sociale Società Nuova
12. Martina Ciurca – Cooperativa Sociale Blysther
13. Elena Taverna – ULSS n.1 Dolomiti
14. Francesca Bertoldi – ULSS n.1 Dolomiti
15. Vittorino Stach – Abitante di Pullir
16. Veronica Testolini – Associazione ISOIPSE
17. Susy Bigontina – Associazione ISOIPSE
18. Roberto Crescentini – COSOMI Cooperativa sociale Mani Intrecciate
19. Alessandro Andrich – ULSS n.1 Dolomiti
20. Stefania Zambolin – ULSS n.1 Dolomiti
21. Donatella Raveane – Abitante di Pullir (in collegamento da remoto)
22. Alessia Andreina – GAL Prealpi e Dolomiti (supporto tecnico)
23. Alessandro Caviola – GAL Prealpi e Dolomiti (supporto tecnico)  
Con funzioni di Segretario Verbalizzante
24. Paolo Pezzana – Esperto

### **Introduzione**

La seduta è stata aperta dal Vice-Sindaco del Comune di Cesiomaggiore, Martina Stach, che ha illustrato la visione dell'Amministrazione Comunale rispetto al progetto di valorizzazione dell'area di Pullir e dell'Ex Colonia n. 8. Successivamente, tutti i partecipanti sono stati invitati a presentarsi e a indicare l'eventuale organizzazione rappresentata.

Paolo Pezzana, esperto in procedure di co-programmazione e co-progettazione, ha illustrato i principi guida della procedura, tra cui:

- Il principio di contribuzione;
- La differenza tra co-programmazione e co-progettazione;
- Le fasi della procedura amministrativa.

### **Discussione e definizione della visione**

L'incontro si è focalizzato sulla definizione della visione comune per l'area di Pullir, con l'obiettivo di identificare desideri e necessità del territorio. Tra le proposte emerse:

- **Vocazione agricola:** valorizzare la tradizione agricola del territorio, con attenzione alla transizione verso pratiche sostenibili.
- **Punto di aggregazione:** creare uno spazio che favorisca l'incontro tra persone di diverse generazioni e interessi.
- **Fattoria civica:** un concetto innovativo che unisce la componente rurale con il coinvolgimento attivo della cittadinanza.
- **Spazi sociali:** negozio/bar come punto di riferimento per la comunità, spazio accogliente e inclusivo.
- **Collegamento con la storia locale:** preservare la memoria storica del luogo e delle colonie.
- **Housing sociale:** creare alloggi per operatori ULSS, lavoratori, famiglie e altre persone.
- **Sviluppo del turismo sostenibile:** valorizzare l'area senza perdere di vista il benessere della comunità locale.
- **Inclusione lavorativa:** promuovere opportunità di impiego per persone in condizione di vulnerabilità.

### **Obiettivi trasformativi**

I partecipanti hanno concordato su una serie di obiettivi trasformativi, tra cui:

1. Generare benessere per la comunità attraverso il ripristino delle colonie di Pullir.
2. Valorizzare la vocazione agricola del territorio mediante l'avvio di una fattoria aperta alla cittadinanza.
3. Promuovere l'inclusione sociale e lavorativa.
4. Creare un punto di aggregazione per la comunità.
5. Sviluppare un modello di comunità sostenibile e resiliente.

### **Decisioni operative**

Durante la seduta, è stata discussa la partecipazione di due soggetti (Cooperativa Sociale PortAperta e Cooperativa Sociale KCS) che, per motivi formali, non avevano risposto alla procedura. Il tavolo ha deciso all'unanimità di accettare la loro partecipazione nei successivi incontri e, se necessario, di riaprire l'Avviso Pubblico.

### **Conclusioni**

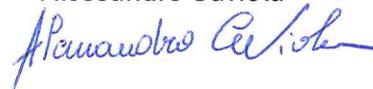
La seduta si è conclusa con l'impegno di tutti i partecipanti a collaborare attivamente per la realizzazione degli obiettivi condivisi. I prossimi incontri sono calendarizzati per i giorni 7 febbraio e 7 marzo 2025 alle ore 14:30 presso la Sala Consiliare del Comune di Cesiomaggiore, che provvederà a informare tutti i soggetti coinvolti.

IL PRESIDENTE DELLA SEDUTA

Assessore Martina Stach

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

Alessandro Caviola



**Il presente verbale viene inviato al Responsabile Unico del Procedimento per il seguito di competenza, qualora ritenesse necessaria la riapertura dell'avviso pubblico.**

# VERBALE DELLA SECONDA SEDUTA DI CO-PROGRAMMAZIONE PER LA VALORIZZAZIONE DELL'AREA DI PULLIR E DELL'EX COLONIA N. 8

-

## COMUNE DI CESIOMAGGIORE

**Data:** 07 febbraio 2025, ore 14:30

**Luogo:** Sala della Biblioteca di Cesiomaggiore

### **Premessa**

In data 17 gennaio si era tenuto il primo incontro alla presenza dell'Amministrazione comunale di Cesiomaggiore e di tutti i portatori d'interesse coinvolti nella riqualificazione degli spazi in oggetto.

### **Partecipanti all'incontro del 07/02/2025**

1. Martina Stach – Assessore alle Politiche Sociali, Comune di Cesiomaggiore  
Con funzioni di Presidente della seduta
2. Stefano Sanson – Cittadino interessato
3. Silvana Vignaga – Abitante di Pullir
4. Barbara Gallon – Abitante di Pullir
5. Rosa Lusa – Cittadina interessata
6. Rosanna Gris – Abitante di Pullir
7. Fabiana Brusarosco – Cittadina interessata
8. Tommaso Zampieri – Cooperativa sociale Società Nuova
9. Martina Ciurca – Cooperativa Sociale Blysther
10. Elena Taverna – ULSS n.1 Dolomiti
11. Francesca Bertoldi – ULSS n.1 Dolomiti
12. Vittorino Stach – Abitante di Pullir
13. Veronica Testolini – Associazione ISOIPSE
14. Susy Bigontina – Associazione ISOIPSE
15. Roberto Crescentini – COSOMI Cooperativa Sociale Mani Intrecciate
16. Chiara Da Cas – Cooperativa Sociale Portaperta
17. Federica Cesa – Cooperativa Sociale DUMIA
18. Romana Lucattelli - ULSS n.1 Dolomiti

19. Federica Trevisson - ULSS n.1 Dolomiti
20. Donatella Raveane – Abitante di Pullir
21. Anna Vecchione – Cooperativa Sociale KCS Caregiver
22. Michele Pellegrini
23. Roberto Deon – GAL Prealpi e Dolomiti (supporto tecnico)
24. Alessandro Caviola – GAL Prealpi e Dolomiti (supporto tecnico)  
Con funzioni di Segretario Verbalizzante
25. Paolo Pezzana – Esperto
26. Sandra Curti – Segretario Generale Comune di Cesiomaggiore

## **Ordine del giorno**

### **1. Approvazione verbale del primo incontro di co-programmazione del 17/01/2025**

Il dott. Paolo Pezzana informa i presenti che l'ULSS1 Dolomiti ha trasmesso due modifiche allo schema di verbale inviato ai partecipanti il 17/01/2025 via e-mail. Considerando le tempistiche ristrette, si è ritenuto opportuno analizzare le osservazioni direttamente in seduta.

Prima di procedere con l'approvazione, vengono esposte e discusse alcune osservazioni da parte dei presenti.

L'Assemblea approva all'unanimità il verbale.

### **2. Allargamento della compagine co-programmatoria**

Vengono presentate tre cooperative che hanno aderito alla co-programmazione in risposta all'Avviso di riapertura termini pubblicato dal Comune di Cesiomaggiore il 31/01/2025, relativo all'avviso prot. n. 10.764 del 06/12/2024. Il termine per la presentazione delle adesioni era fissato alle ore 18:00 del 04/02/2025 e hanno risposto all'avviso:

- Dumia Società Cooperativa Sociale Onlus
- Kcs Caregiver Cooperativa Sociale
- PortAperta - Cooperativa Sociale Onlus

Dopo un giro di presentazione dei partecipanti, si procede con l'analisi del punto successivo all'ordine del giorno.

### **3. Documento di indirizzo alla procedura di co-programmazione**

#### **Presentazione della bozza di co-programmazione**

Il dott. Paolo Pezzana illustra la prima bozza del documento di co-programmazione, elaborato sulla base dei contributi emersi nel primo incontro e successivamente trasmesso via e-mail a tutti i partecipanti. Durante la seduta, viene inoltre distribuita una copia cartacea del documento.

Il documento ha la funzione di sintetizzare le idee, necessità e preoccupazioni espresse dai partecipanti nella precedente riunione del 17 gennaio 2025. Esso si propone di delineare gli obiettivi emersi, nonché di formulare indicatori di output e outcome per la progettualità in corso.

### **Strutturazione delle iniziative**

Le prospettive individuate vengono organizzate in tre macro-iniziativa interconnesse e interdipendenti:

- Iniziativa socioeconomica, articolata in tre assi principali.
- Iniziativa culturale e comunitaria, anch'essa strutturata su tre assi.
- Iniziativa socio-sanitaria, suddivisa in due fronti distinti ma fortemente integrati.

Queste iniziative si concretizzano in linee di azione operative e mirate.

### **Analisi di rischi e opportunità**

Successivamente, si procede a un'analisi preliminare dei rischi e delle opportunità connessi alle diverse iniziative.

L'intervento del dott. Pezzana si conclude alle ore 15:45, aprendo la discussione tra i partecipanti.

### **Integrazione delle politiche abitative**

Data l'importanza delle politiche abitative per lo sviluppo socioeconomico del territorio, e considerata la diffusa carenza di soluzioni residenziali in varie aree della provincia di Belluno, l'Assemblea approva l'inserimento di un quarto asse all'iniziativa socioeconomica, dedicato all'ottimizzazione degli immobili esistenti per scopi abitativi.

### **Approfondimenti economici e giuridici**

Vengono discussi alcuni aspetti economici e giuridici relativi all'iniziativa, con l'intervento del Segretario Comunale di Cesiomaggiore, Sandra Curti, che illustra le procedure e i margini normativi entro cui dovranno operare i soggetti coinvolti nel processo di co-programmazione.

La discussione si concentra poi sulla governance e sul modello gestionale, con particolare attenzione alla sostenibilità economica, alla conformità normativa e alla riflessività collettiva.

### **Focus sulla vocazione agricola del complesso di Pullir**

Viene sollevata la questione relativa alla vocazione agricola del complesso di Pullir, con numerosi interventi da parte dei partecipanti. Emergono considerazioni di carattere tecnico, economico, sociale, giuridico e finanziario e la propensione ad attivare iniziative agricole di stampo professionale e non meramente hobbistico.

Alle ore 16:55 il dott. Pezzana riprende la parola per trarre le conclusioni della seduta.

### **Conclusioni e prossimi passi**

Nel corso dell'incontro sono emerse molte potenzialità, esperienze e testimonianze che necessitano di ulteriori approfondimenti. Il documento di co-programmazione sarà aggiornato con i nuovi elementi emersi.

Al fine di sviluppare ulteriormente alcuni aspetti critici, si prevede l'organizzazione di uno o più incontri bilaterali con i soggetti competenti e interessati prima della successiva riunione plenaria.

La terza seduta di co-programmazione è convocata per il 7 marzo 2025.

Prima della prossima seduta, il tavolo si riunirà per un sopralluogo conoscitivo presso il luogo in oggetto, alla presenza dell'Assessore comunale Stach.

Ora di chiusura della seduta: 17:20.

IL PRESIDENTE DELLA SEDUTA

Assessore Martina Stach

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

Alessandro Caviola

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Alessandro Caviola', with a long horizontal flourish extending to the right.

# VERBALE DELLA TERZA SEDUTA DI CO-PROGRAMMAZIONE PER LA VALORIZZAZIONE DELL'AREA DI PULLIR E DELL'EX COLONIA N. 8

-

## COMUNE DI CESIOMAGGIORE

**Data:** 07 marzo 2025, ore 14:45

**Luogo:** Sala della Biblioteca di Cesiomaggiore

### Premessa

In data 7 febbraio si era tenuto il secondo incontro di coprogrammazione alla presenza dell'Amministrazione comunale di Cesiomaggiore e di tutti i portatori d'interesse coinvolti nella valorizzazione degli spazi/area in oggetto.

### Partecipanti all'incontro del 07/03/2025

1. Martina Stach – Assessore alle Politiche Sociali, Comune di Cesiomaggiore  
Con funzioni di Presidente della seduta
2. Stefano Sanson – Cittadino interessato
3. Silvana Vignaga – Abitante di Pullir
4. Barbara Gallon – Abitante di Pullir
5. Rosa Lusa – Cittadina interessata
6. Rosanna Gris – Abitante di Pullir
7. Fabiana Brusarosco – Cittadina interessata (in collegamento online)
8. Martina Ciurca – Cooperativa Sociale Blysther
9. Elena Taverna – ULSS n.1 Dolomiti
10. Francesca Bertoldi – ULSS n.1 Dolomiti
11. Claudio Da Rech – ULSS n.1 Dolomiti
12. Fabio Polesana – ULSS n.1 Dolomiti
13. Viviana Moretti – ULSS n.1 Dolomiti
14. Vittorino Stach – Abitante di Pullir
15. Veronica Testolini – Associazione ISOIPSE
16. Valentina De Marchi – Associazione ISOIPSE
17. Roberto Crescentini – COSOMI Cooperativa Sociale Mani Intrecciate
18. Chiara Da Cas – Cooperativa Sociale Portaperta

19. Federica Cesa – Cooperativa Sociale DUMIA
20. Marta Bertelle – Cooperativa Sociale KCS Caregiver
21. Michele Pellegrini – Legacoop Veneto
22. Alessia Andreina – GAL Prealpi e Dolomiti (supporto tecnico)  
Con funzioni di Segretario Verbalizzante
23. Alessandro Caviola – GAL Prealpi e Dolomiti (supporto tecnico)
24. Paolo Pezzana – Esperto
25. Sandra Curti – Segretario Generale Comune di Cesiomaggiore

L'incontro ha inizio alle ore 14:45 con l'illustrazione del percorso finora effettuato e della valutazione delle condizioni di sostenibilità del progetto. Viene preliminarmente condivisa l'importanza di approvare il documento elaborato, che potrà fungere da linea guida per l'amministrazione. Si evidenzia inoltre la natura comunitaria della co-programmazione, che ha coinvolto il Comune di Cesiomaggiore e i soggetti partecipanti.

Viene considerato approvato il verbale della riunione precedente.

Si procede con la presentazione del documento, articolato nei seguenti punti:

- **Premessa**
- **Obiettivo trasformativo**
- **Indicatori**
- **Orientamenti:** iniziativa socio-economica, iniziativa culturale-comunitaria, iniziativa socio-sanitaria

Si evidenzia il diverso protagonismo dei soggetti coinvolti:

- Per l'iniziativa socio-economica: soggetti imprenditoriali
- Per l'iniziativa culturale-comunitaria: comunità e associazionismo locale
- Per l'iniziativa socio-sanitaria: ULSS n.1 Dolomiti e ETS del territorio

Sono state riepilogate le linee di azione individuate, l'analisi di rischi e opportunità, integrata da una nuova sezione relativa all'azione contributive e alle risorse disponibili.

Si approfondiscono le condizioni di fattibilità per gli obiettivi e le azioni individuate:

1. **Disponibilità delle risorse:** sono presenti fondi per la sistemazione della struttura, ma non per la gestione dell'attività. Il finanziamento risulta quindi condizione necessaria ma non sufficiente.

2. **Disponibilità dei terreni:** l'amministrazione, in collaborazione con l'ULSS, sta verificando la possibilità di avere la disponibilità di terreni di proprietà Ulss, che li concederebbe o li cederebbe esclusivamente con vincolo sociale di destinazione al progetto.
3. **Modello di gestione:** non sussistono le condizioni per la creazione ex-novo di una fattoria sociale autonoma, ma sono state identificate possibili sinergie:
  - Collaborazione con soggetti già operativi nel settore
  - Creazione di un'area commerciale per vendita prodotti e ristoro
  - Integrazione con il circuito ciclistico
4. **Sistema delle entrate:** possibili fonti di sostegno economico individuate comprendono la vendita dei prodotti, l'utilizzo di locali, donazioni, autofinanziamento per attività comunitarie, bandi e contributi, e rette per l'inserimento di persone.

Si discute la possibilità di utilizzare spazi per eventi e feste, come ulteriore fonte di entrate, e della proposta di commercializzazione tramite la stipula di abbonamenti per aziende medio-piccole. Si evidenzia inoltre la possibilità di sviluppare percorsi culturali legati alla memoria storica, con opportunità di reperire risorse dedicate.

Il gruppo ha infine discusso il tema del "budget di salute". La Regione Veneto, con la deliberazione di Giunta Regionale n. 1364 del 25 novembre 2024, ha adottato le Linee guida programmatiche nazionali, le quali mirano a favorire l'integrazione tra il sistema di cura e il sistema di comunità nel settore della salute mentale. In questo contesto, il "budget di salute" potrebbe rappresentare uno strumento utile per sperimentare interventi a favore dei soggetti fragili all'interno della fattoria civica, con l'ipotesi di includerlo come parte di un'azione di co-progettazione.

#### **Conclusione e approvazione del documento**

Dopo attenta valutazione e discussione, il gruppo approva il documento, riconoscendolo come strumento guida per lo sviluppo del progetto e per l'azione dell'amministrazione e dei soggetti coinvolti.

Ora di chiusura della seduta: 16:15

IL PRESIDENTE DELLA SEDUTA

Assessore Martina Stach

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

Alessia Andreina





---

# MARZO 2025

## PROCEDIMENTO DI CO-PROGRAMMAZIONE PER LA VALORIZZAZIONE DELL'AREA DI PULLIR E DELL'EX COLONIA N. 8



COMUNE DI CESIOMAGGIORE  
Protocollo Arrivo N. 2249/2025 del 17-03-2025  
Doc. Principale - Class. 6.5 - Copia Documento



Comune di Cesiomaggiore

---

COMUNE DI CESTIOMAGGIORE  
Protocollo Arrivo N. 2249/2025 del 17-03-2025  
Doc. Principale - Class. 6.5 - Copia Documento

**Promosso da:**

Comune di Cesiomaggiore



**Con il supporto di:**

GAL Prealpi e Dolomiti  
in collaborazione con  
Dott. Paolo Pezzana



# SOMMARIO

PREMESSA	pag.2
1.DEFINIZIONE DELL'OBIETTIVO TRASFORMATIVO E RELATIVI INDICATORI	pag.4
2.ORIENTAMENTI STRATEGICI PER LO SVILUPPO LOCALE	pag.6
3.LINEE DI AZIONE	pag.8
4.RISCHI E OPPORTUNITÀ	pag.10
5.SOSTENIBILITÀ e ATTIVAZIONE CONTRIBUTIVA	pag.11
6.CONCLUSIONE	pag.14

# PREMESSA



Nel Comune di Cesiomaggiore, all'interno della frazione di Pullir, l'ex Colonia n.8 rappresenta una testimonianza tangibile della vita rurale di un tempo, quando la mezzadria scandiva i ritmi dell'agricoltura e della comunità. Questo edificio è un esempio di costruzioni che punteggiavano l'area delle fattorie costituite da una corte centrale circondata da piccoli annessi come pollaio, fontana abbeveratoio per il bestiame, aree per lo stoccaggio dei raccolti in essiccazione. La casa, originariamente dipinta di rosa, ospitava sia gli spazi abitativi che quelli destinati al lavoro agricolo.

Nel 1899, il nobile Napoleone Guillermi lasciò in eredità all'Ospedale Civile di Feltre le colonie e i terreni circostanti, L'ospedale diviene così proprietario di sei colonie nel centro di Pullir e di altre due in zone più decentrate. Per decenni, grandi famiglie contadine coltivarono queste terre con contratti di mezzadria, di cui l'Ospedale riceveva una parte del raccolto. In seguito, la struttura si trasformò in un luogo unico: un centro psichiatrico dove i pazienti, detti "Ospiti", vivevano e lavoravano accanto ai contadini, intrecciando le loro vite attraverso un'esperienza quotidiana di convivenza e inclusione.

Con la legge Basaglia del 1978, che sancì la chiusura degli ospedali psichiatrici, questa realtà venne a dissolversi. Gli anni '80 videro l'Ospedale Civile iniziare a svendere terreni e fabbricati, un'epoca ormai conclusa. Le famiglie contadine abbandonarono le colonie poiché non potevano acquistarle e stabilirono nuove radici altrove.

Oggi, il luogo un tempo noto come Colonia 8 è al centro di un progetto di rinascita. Nel 2022, il Comune di Cesiomaggiore si è assicurato una tranche di finanziamento pari a 1.400.000 euro dai "Fondi Comuni Confinanti - FCC", che mira a favorire uno sviluppo coeso tra i territori limitrofi delle province per il recupero e la ristrutturazione dell'immobile, destinandolo a fini sociali e valorizzando i prodotti tipici locali. Ciò significa che con l'approvazione del progetto di fattibilità tecnico-economica e la disponibilità dell'ULSS 1 Dolomiti a cedere l'immobile, l'amministrazione comunale si appresta ora a trasformare questo luogo in un centro multifunzionale dove agricoltura e inclusione sociale possano intrecciarsi in una visione aperta e inclusiva dello sviluppo locale di quest'area.

Prima di procedere all'acquisto dell'immobile e all'avvio dei lavori di riqualificazione, il Comune ha ritenuto opportuno approfondire la fattibilità del progetto, coinvolgendo i soggetti interessati del territorio (Terzo Settore, ULSS, cittadinanza, ...) in un procedimento di co-programmazione (ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. n. 117/2017), in un'ottica di condivisione e partecipazione attiva.

Allo scopo, dunque, di approfondire tutti gli aspetti inerenti valorizzazione dell'area di Pullir e dell'ex Colonia n. 8, l'Amministrazione procedente ha convocato una serie di incontri che si sono concentrati su:

**A. il futuro dell'area e gli impatti attesi**

**B. gli usi e le funzioni auspiccate**

**C. le possibili ipotesi gestionali**

# 1. DEFINIZIONE DELL'OBIETTIVO TRASFORMATIVO E RELATIVI INDICATORI



Al fine di affrontare in modo efficace le sfide che caratterizzano il contesto di Pullir e dell'ex Colonia n.8, si ritiene fondamentale individuare in prima istanza un obiettivo trasformativo che consenta di orientare sforzi e risorse verso un cambiamento in grado di fornire una risposta non solo alle necessità immediate, ma anche di incidere sulle condizioni di fondo che generano tali necessità.

Questo obiettivo si traduce quindi in una dichiarazione strategica che intende generare un cambiamento significativo e duraturo all'interno di una comunità, organizzazione o sistema. Si tratta di un obiettivo ambizioso e di ampio respiro che supera la semplice risoluzione di problemi immediati, puntando invece a trasformare le condizioni di base o i paradigmi esistenti.

Le caratteristiche essenziali di un obiettivo trasformativo sono:

- Sguardo verso il futuro: si concentra sulla creazione di un impatto duraturo, sostenibile e positivo nel medio/lungo periodo.
- Visione sistemica: affronta le cause profonde di una situazione piuttosto che limitarsi ai suoi sintomi.
- Approccio partecipativo: coinvolge attivamente tutte le parti interessate, promuovendo un cambiamento equo e condiviso.
- Misurabilità dei risultati: prevede indicatori chiari e specifici per monitorare i progressi e valutare l'efficacia delle azioni intraprese.

Partendo pertanto da questi punti e dai desideri di valorizzazione dell'area espressi dai singoli soggetti partecipanti al percorso di co-programmazione, è stato formulato il seguente obiettivo trasformativo:

***“Generare benessere per la comunità attraverso il ripristino e la valorizzazione dell'area di Pullir, e in particolare della Colonia n. 8, nel rispetto della propria vocazione agricola, sociale e culturale. L'obiettivo è favorire forme di sviluppo socioeconomico comunitarie in grado di generare opportunità abilitanti e di impiego per tutti, con specifiche attenzioni per persone e famiglie in condizione di vulnerabilità.”***

Per la misurazione dell'obiettivo trasformativo sono stati individuati alcuni indicatori che consentiranno di valutare il cambiamento auspicato nel breve, medio e lungo periodo:

## Indicatori

- Numero di progetti avviati per la valorizzazione dell'area e delle colonie.
- Numero di persone, vulnerabili e non, coinvolte in attività lavorative o formative.
- Incremento percentuale delle attività socio-culturali e comunitarie.
- Feedback della comunità in termini di benessere percepito.



La Frazione di Pullir e la collocazione dell'Ex Colonia n.8

# 2. ORIENTAMENTI STRATEGICI PER LO SVILUPPO LOCALE



Gli “orientamenti strategici” si riferiscono fondamentalmente ad una serie di obiettivi specifici che discendono dall'obiettivo trasformativo individuato in precedenza, e si concretizzano successivamente in linee di azione volte a raggiungere i risultati attesi. Questi orientamenti prevedono pertanto la creazione di un impatto sulla comunità, mediante interventi che rispondano ai desiderata identificati e favoriscano il benessere collettivo. Nello specifico, gli orientamenti strategici sono stati tradotti in tre tipi di iniziative:

## 1. Iniziativa socioeconomica

Valorizzare le risorse locali, sia umane che materiali, al fine di promuovere uno sviluppo economico inclusivo e sostenibile, radicato nelle tradizioni culturali, agricole e artigianali della zona.

- Valorizzare competenze e saperi locali, promuovendo l'inclusione lavorativa  
Inserire le persone interessate in percorsi e azioni concrete che consentano loro di diventare protagonisti della loro vita, favorendone l'inserimento nel mondo del lavoro e offrire loro modelli educativi e professionali per contribuire alla costruzione della propria progettualità.

- Esplorare forme di economia rurale: agricola, manifatturiera e sociale  
Incoraggiare e sostenere logiche di filiera legate ai settori della produzione agricola, di piccole risorse, dell'artigianato, e dei servizi incoraggiando anche il turismo sostenibile attraverso itinerari a tema e di visita delle aziende e visite guidate in Colonia e itinerari adiacenti.

- Ottimizzare l'uso dei beni immobiliari esistenti  
Riqualificare gli spazi attraverso interventi di ristrutturazione mirati, rendendoli idonei ad accogliere attività produttive e a rispondere a diverse esigenze abitative. Questo favorirà lo sviluppo di una cultura del lavoro e dell'impresa, offrendo opportunità di impiego e crescita economica, affinché competenze e aspirazioni individuali possano contribuire al benessere collettivo. Parallelamente, si promuoverà una cultura dell'abitare capace di valorizzare il territorio e rafforzare la vita comunitaria.

## 2. Iniziativa culturale e comunitaria

Iniziativa che si concentra sul rafforzamento del tessuto sociale e sulla promozione della coesione comunitaria, attraverso la riscoperta della memoria storica e la creazione di spazi condivisi.

- Recuperare la memoria storica delle colonie per orientare i piani di sviluppo

Documentare e valorizzare la storia delle colonie, dalla mezzadria alla convivenza con i pazienti psichiatrici, attraverso la realizzazione attività ed eventi culturali. Questo recupero della memoria servirà come base per costruire un'identità condivisa e orientare le future scelte di sviluppo locale.

- Promuovere stili di vita sostenibili

Promuovere occasioni volte a sensibilizzare la comunità sui temi riguardanti il benessere e gli stili di vita sostenibili, in sinergia con la programmazione delle attività da realizzare all'interno dell'area.

- Favorire l'organizzazione di eventi e attività che stimolino la coesione sociale

Organizzare eventi e attività intergenerazionali finalizzati a rafforzare il senso di appartenenza e incentivare il dialogo tra diverse fasce della popolazione.

## 3. Iniziativa socio-sanitaria

Iniziativa che si propone di rispondere ai bisogni sociali e sanitari del territorio, con particolare attenzione alla salute mentale e al contrasto del disagio sociale.

- Sviluppare nuovi paradigmi per la promozione e l'azione nei confronti della salute mentale

Favorire il benessere psicologico e il reinserimento sociale di persone con difficoltà attraverso iniziative che integrano attività pratiche, relazionali e terapeutiche.

- Attivare progetti mirati al fronteggiamento del disagio sociale

Sviluppare iniziative a sostegno delle persone in condizioni di vulnerabilità attraverso la collaborazione con enti del territorio e servizi dedicati.

# 3. LINEE DI AZIONE



Le linee di azione rappresentano un insieme di interventi operativi, concreti e specifici che traducono gli orientamenti strategici in attività pratiche. Sono, in sostanza, il collegamento diretto tra gli obiettivi individuati (gli orientamenti strategici) e i risultati attesi che si vogliono raggiungere.

---

## Iniziativa socioeconomica

- **Valorizzare competenze e saperi locali, promuovendo l'inclusione lavorativa:**
  - Creazione di una "fattoria civica" che sia in grado di valorizzare la vocazione agricola del territorio e di integrare le attività produttive con quelle di stampo sociale, culturale, socio-sanitario e formativo.
  - Attivazione di percorsi formativi e laboratori di capacitazione per lo sviluppo di competenze tecniche e relazionali, favorendo l'inserimento lavorativo.
- **Esplorare forme di economia rurale, manifatturiera e sociale:**
  - Promozione di filiere locali nei settori agricolo, artigianale e dei servizi.
  - Definizione e sviluppo di spazi e itinerari di turismo sostenibile.
- **Ottimizzare l'uso dei beni immobiliari esistenti:**
  - Ristrutturazione degli edifici per ospitare attività produttive e culturali.
  - Creazione di spazi destinati a promuovere il lavoro e l'impresa locale, in sinergia con le tradizioni e le aspirazioni della comunità.
  - Adattamento degli edifici per soluzioni di co-housing/abitare sociale dedicate a diverse di tipologie di soggetti.
  - Implementazione di politiche, attività e servizi per l'inclusione abitativa e per l'inclusione comunitaria.

## Iniziativa culturale e comunitaria

- **Recuperare la memoria storica delle colonie per orientare i piani di sviluppo**
    - Organizzazione di attività finalizzate a documentare e valorizzare la storia locale (es. mezzadria, convivenza con pazienti psichiatrici).
    - Creazione di luoghi, spazi e percorsi culturali che ispirino le future scelte di sviluppo.
  - **Promuovere stili di vita sostenibili**
    - Introduzione di campagne di educazione a stili di vita sostenibili (es. consumo responsabile, mobilità, economia circolare,...).
  - **Favorire l'organizzazione di eventi e attività che stimolino la coesione sociale**
    - Trasformazione degli spazi delle colonie in luoghi di aggregazione per attività culturali, educative e ricreative.
    - Promozione di eventi/spazi intergenerazionali per rafforzare il senso di appartenenza e il dialogo tra diverse fasce della popolazione.
- 

## Iniziativa socio-sanitaria

- **Sviluppare nuovi paradigmi per la promozione e l'azione nei confronti della salute mentale**
  - Implementazione di iniziative e progettualità innovative in grado di combinare attività pratiche, relazionali e terapeutiche per favorire il benessere psicologico delle persone;
  - Creazione di spazi/occasioni dedicati al benessere psicologico e alla condivisione.
  - Realizzazione di specifici percorsi di formazione o percorsi di stage per operatori socio-sanitari nel settore della salute mentale (es. infermiere di comunità)
- **Contrasto al disagio sociale:**
  - Collaborazione con enti territoriali per sviluppare interventi mirati a supportare persone in condizioni di vulnerabilità.
  - Attivazione di reti di sostegno comunitario per il contrasto all'emarginazione.

# 4. RISCHI E OPPORTUNITÀ



## Rischi:

- Costi elevati di ristrutturazione;
- Difficoltà nel reperimento di risorse economiche;
- Complessità nel coinvolgimento di persone vulnerabili;
- Scarsa partecipazione della comunità, dei soggetti imprenditoriali e di Terzo Settore alla realizzazione del progetto;
- Difficoltà a mantenere una continuità nelle iniziative;
- Mancanza di competenze tecniche per la progettazione e realizzazione delle diverse linee di azione;
- Difficoltà di raggiungimento dell'area a causa di una mobilità inadeguata;
- Fragilità del modello di governance.

## Opportunità:

- Maggiore integrazione sociale all'interno della comunità di Pullir e di Cesiomaggiore;
- Miglioramento del benessere collettivo e rafforzamento del senso di appartenenza alla comunità;
- Recupero di spazi abbandonati in decadenza e di terreni incolti;
- Insediamento di nuove attività produttive all'interno del territorio;
- Creazione di nuove occasioni di accrescimento delle competenze e di nuovi posti di lavoro;
- Potenziale crescita dei residenti e di visitatori.

# 5. SOSTENIBILITÀ E ATTIVAZIONE CONTRIBUTIVA



Gli orientamenti strategici e le linee d'azione individuate in precedenza si propongono di sviluppare un modello integrato di valorizzazione dell'area di Pullir che unisca sostenibilità economica, sociale e ambientale. L'obiettivo è generare nuove forme di collaborazione, favorire l'inclusione sociale e promuovere un'agricoltura sostenibile, sfruttando risorse disponibili e strumenti normativi a supporto dello sviluppo locale. A tal proposito il gruppo di coprogrammazione ha posto particolare attenzione sulle condizioni di fattibilità dell'operazione di riqualificazione della ex Colonia n. 8 e della sua successiva gestione, che rappresentano il principale rischio, in termini di costi, per la sostenibilità complessiva della strategia individuata. In tal senso, il tavolo ha ritenuto sostenibile la gestione della struttura, qualora ricorrano, come pare possibile, alcuni elementi fondamentali, individuati in:

## Sostenibilità economica

- Possibilità di integrare l'attività agricola con la vendita di prodotti propri e di altre aziende per aumentare la redditività con particolare attenzione a evitare conflitti legati a dinamiche competitive con altri soggetti economici limitrofi ma valorizzandone piuttosto forme di collaborazione.
- Utilizzo di strumenti agevolati per la cooperazione sociale per quanto riguarda gli inserimenti lavorativi (es. borse lavoro, tirocini di inclusione, rette di invio, convenzioni ex art. 14 D.Lgs. 276/2003, ...).
- Instaurare sinergie con altre realtà produttive e non produttive del territorio (ad es. bici grill e nuovo centro di trasformazione).
- Individuazione di uno o più soggetti imprenditoriali in grado di coniugare la gestione dell'attività agricola e commerciale (negoziobar/punto di ristoro per cicloturisti) con quella sociale (es. cooperativa di comunità).

## Sostenibilità sociale e ambientale

- Coinvolgimento della comunità attraverso il concetto di fattoria civica, che estende la fattoria sociale alla partecipazione attiva degli abitanti dell'Area e ad altri possibili stakeholder.
- Ospitare tirocini per persone fragili, con il coinvolgimento di adeguate figure professionali (es. educatori professionali).
- Creazione nella Ex Colonia 8 o in strutture limitrofe che dovessero rendersi disponibili, di un luogo di aggregazione (coincidente, ad esempio, con il bar e negozio di vicinato) per rafforzare il tessuto sociale e fornire servizi essenziali alla comunità.
- Sinergie con il settore turistico, con particolare attenzione a quello cicloturistico che vede l'area già interessata da questo tipo di turisti e che potrebbe trovare all'interno della area di Pullir (in particolare presso l'ex Colonia n.8) un punto di sosta/ristoro.
- Coinvolgimento attivo dei volontari (Comitato di Pullir) come strumento di partecipazione della popolazione per la realizzazione di attività di animazione dell'Area.
- Recupero e riqualificazione dell'immobile per un uso agricolo, sociale e sostenibile, evitando consumo di nuovo suolo.

Per perseguire l'integrazione di tali fattori di sostenibilità dell'intera operazione, il tavolo ha verificato che ricorrono le seguenti opportunità:

## Risorse e disponibilità individuate

- **Terreni:** possibilità di acquisire terreni adiacenti all'ex Colonia n.8, di attuale proprietà privata, tramite la permuta di altri terreni in disponibilità dell'amministrazione comunale.
- **Immobili:**
  - spazi da riqualificare dell'ex Colonia n.8, con possibilità di destinare alcune zone dell'immobile a sale destinate ad attività aggregative e altri spazi della Colonia ad attività commerciali (negozio di vicinato, bar);
  - Presenza di altre Colonie (di proprietà dell'ULSS n.1 Dolomiti) alle quali è stato recentemente rimosso il vincolo di destinazione d'uso esclusivamente sanitario, permettendo così lo svolgimento di attività di diversa natura a beneficio della comunità e non solo (es. co-housing) qualora ULSS e Amministrazione Locale volessero individuare modalità per un tale sviluppo progettuale.

- **Competenze e disponibilità:**

- Legacoop: valutazione di fattibilità e sostenibilità per la creazione di una cooperativa di comunità.
- Isoipse: esperienza nella mappatura dei percorsi ciclistici e valorizzazione delle sinergie turistiche e di coinvolgimento della società civile.
- Cooperativa Dumia: possibile gestione dei terreni e sinergie con altre unità produttive già attive.
- Cooperative sociali del territorio: competenze educative e socio-assistenziali a potenziale supporto delle attività.
- Comitato di Pullir: coinvolgimento della comunità di Pullir per l'organizzazione di attività/eventi di animazione dei luoghi.

- **Supporto normativo:**

- Possibile aggiornamento della normativa regionale sulle fattorie sociali nel 2025.
- Verifica della compatibilità con fondi FCC e normative sulle destinazioni d'uso degli immobili.

# 6. CONCLUSIONE



Sebbene l'iniziale idea di una fattoria didattica o sociale rappresenti un'opportunità significativa per l'area di Pullir e per la riqualificazione dell'ex Colonia n.8, il suo sviluppo esclusivamente agricolo risulterebbe difficilmente sostenibile sia dal punto di vista economico che sociale. La redditività limitata dell'attività agricola, unita alla necessità di garantire continuità alle iniziative educative e sociali, rende indispensabile la predisposizione di un modello integrato in grado di valorizzare le risorse locali e creare sinergie con altri settori e con nuove attività a vocazione sociale e comunitario.

Per questo motivo, la programmazione emersa nel corso di questa procedura si ispira al concetto di "fattoria civica", un luogo capace di coinvolgere attivamente la comunità di Pullir e gli stakeholder locali, ampliando il raggio d'azione oltre l'agricoltura. L'integrazione con attività complementari, come la vendita di prodotti propri e di altre aziende, dovrà essere studiata con particolare attenzione per evitare conflitti competitivi e favorire invece collaborazioni strategiche con realtà del territorio.

L'individuazione di uno o più soggetti imprenditoriali che si basino sulle logiche delle "cooperative di comunità" per la gestione di un negozio di vicinato o di un bar, potrebbe inoltre consentire di generare un'economia più solida e diversificata, anche grazie all'utilizzo di strumenti agevolati per l'inserimento lavorativo di persone fragili.

Inoltre, la vocazione turistica dell'area potrebbe essere valorizzata offrendo servizi mirati ai ciclo-turisti, che troverebbero nell'ex Colonia n.8 un punto di sosta e ristoro.

La realizzazione di questo tipo di attività dovrà, ad ogni modo, prevedere preliminarmente un adeguato studio di fattibilità/sostenibilità che verifichi le condizioni di contesto affinché queste possano realmente sostenersi nel medio/lungo periodo.

Gli obiettivi individuati mirano, inoltre, a rafforzare il tessuto comunitario, in particolar modo dei volontari del Comitato di Pullir, già molto attivi nella frazione nell'organizzazione di attività ed eventi.

Le risorse già individuate – tra cui terreni con possibilità di acquisizione tramite permuta, edifici da recuperare e competenze tecniche fornite da realtà come Legacoop, Isoipse e le altre cooperative sociali del territorio, nonché la disponibilità degli abitanti delle zona – offrono un'importante base di partenza. I componenti del tavolo di coprogrammazione ritengono quindi che, complessivamente, la strategia di sviluppo locale contenuta ed illustrata nel presente documento possa ritenersi sostenibile, concreta ed approvata, e raccomandano all'Amministrazione di Cesiomaggiore di procedere come da accordi nel dialogo istituzionale con i vertici della ULSS 1 Dolomiti, con i finanziatori e con tutte le Istituzioni e i portatori di interesse territorialmente competenti ed interessati, al fine di integrare le condizioni sopra indicate.

Per quanto riguarda, nello specifico, la ristrutturazione della ex Colonia n. 8 e la sua attivazione come fattoria civica, si raccomanda infine l'adozione, se possibile, di una procedura di coprogettazione ex art. 55 D. Lgs. 117/2017, fondata sulla presente coprogrammazione, al fine di procedere con unità di senso ed intenti rispetto al lavoro sino a qui svolto.

COMUNE DI CESTIOMAGGIORE  
Protocollo Arrivo N. 2249/2025 del 17-03-2025  
Doc. Principale - Class. 6.5 - Copia Documento

