



COMUNE DI CONCOREZZO

Piazza della Pace n. 2 20863 Concorezzo (MB)
PEC: protocollo@comune.concorezzo.mb.legalmail.it

ALLEGATO N. 4

CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE NELL'AREA FRETTE STORICA SITA IN VIA DANTE N. 15

FASCICOLO TECNICO



INDICE

PREMESSA	3
DESCRIZIONE DEL BENE	3
Anagrafica	3
Inquadramento territoriale	3
Situazione urbanistica.....	4
IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DELLA CONFORMITÀ	5
CARATTERISTICHE GENERALI	10
PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE DEL BENE.....	12
Descrizione sintetica della valorizzazione	12
Destinazione d’uso in atto	12
Condizioni vincolanti e programma delle misure necessarie alla conservazione del bene	12
Obiettivi di valorizzazione, tempi e modalità previsti per il loro conseguimento.....	13
Modalità di fruizione pubblica del bene	13

PREMESSA

Il presente elaborato tecnico, redatto dal Settore Servizi sul Territorio, è stato predisposto al fine di descrivere nel dettaglio le caratteristiche degli edifici costituenti il complesso "Frette storica" nel Comune di Concorezzo, con l'intento di porre i suddetti immobili in "Concessione di Valorizzazione" per il recupero architettonico e funzionale dell'area.

Tenuto conto che la procedura può essere applicata dagli Enti Locali se il bene è inserito nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni, così come previsto nell'art 58 del decreto legge 25 giugno 2008 n. 112, il presente elaborato tecnico assume una funzione descrittiva e di individuazione delle caratteristiche geometriche e morfologiche delle strutture oggetto di futuro accantonamento dall'asset pubblico.

DESCRIZIONE DEL BENE

Anagrafica

Denominazione: Complesso immobiliare area "Frette storica"
Indirizzo: via Dante, 15
Comune: Concorezzo
Codice Catastale: C952
Regione: Lombardia
Coordinate area: Latitudine 45.590430 Nord
Longitudine 9.331417 Est
Ente proprietario: Comune di Concorezzo – atto Rep. n°. 12434, registrato a Bergamo il 01/02/2022 al n° 3977, serie 1T

Inquadramento territoriale

Il complesso in esame è ubicato a Concorezzo (MB) in via Dante Alighieri n. 15, comune situato a Nord-est della città di Monza, dalla quale dista circa 6 km e circa 20 km dalla città di Milano. Il territorio comunale costeggia le principali arterie di traffico e confina con i comuni di Agrate Brianza (MB), Arcore (MB), Monza (MB), Villasanta (MB) e Vimercate (MB).

Dal punto di vista morfologico, il Comune appartiene al vasto territorio noto in epoca moderna come Vimercatese, corrispondente in gran parte alla Bassa Brianza orientale ex milanese, ora parte della Provincia di Monza e Brianza, attraversato dal torrente Molgora e avente territorio pressoché pianeggiante.

In particolare, il lotto in esame è ubicato in una zona a carattere residenziale e in posizione strategica dal punto di vista dell'accessibilità in quanto posizionato nelle immediate vicinanze della Strada Provinciale SP3 che lo collega alla Tangenziale Est di Milano. La zona risulta servita da attività commerciali, servizi e mezzi pubblici di superficie.



Ortofoto dell'area

Situazione urbanistica

La variante generale al Piano di Governo del Territorio del Comune di Concorezzo attualmente in vigore è stata definitivamente approvata con le seguenti deliberazioni di Consiglio Comunale:

- n. 9 del 3 febbraio 2021;
- n. 11 del 4 febbraio 2021;
- n. 13 del 5 febbraio 2021;
- n. 15 del 6 febbraio 2021;
- n. 17 del 7 febbraio 2021;
- n. 19 del 9 febbraio 2021;
- n. 21 del 10 febbraio 2021.

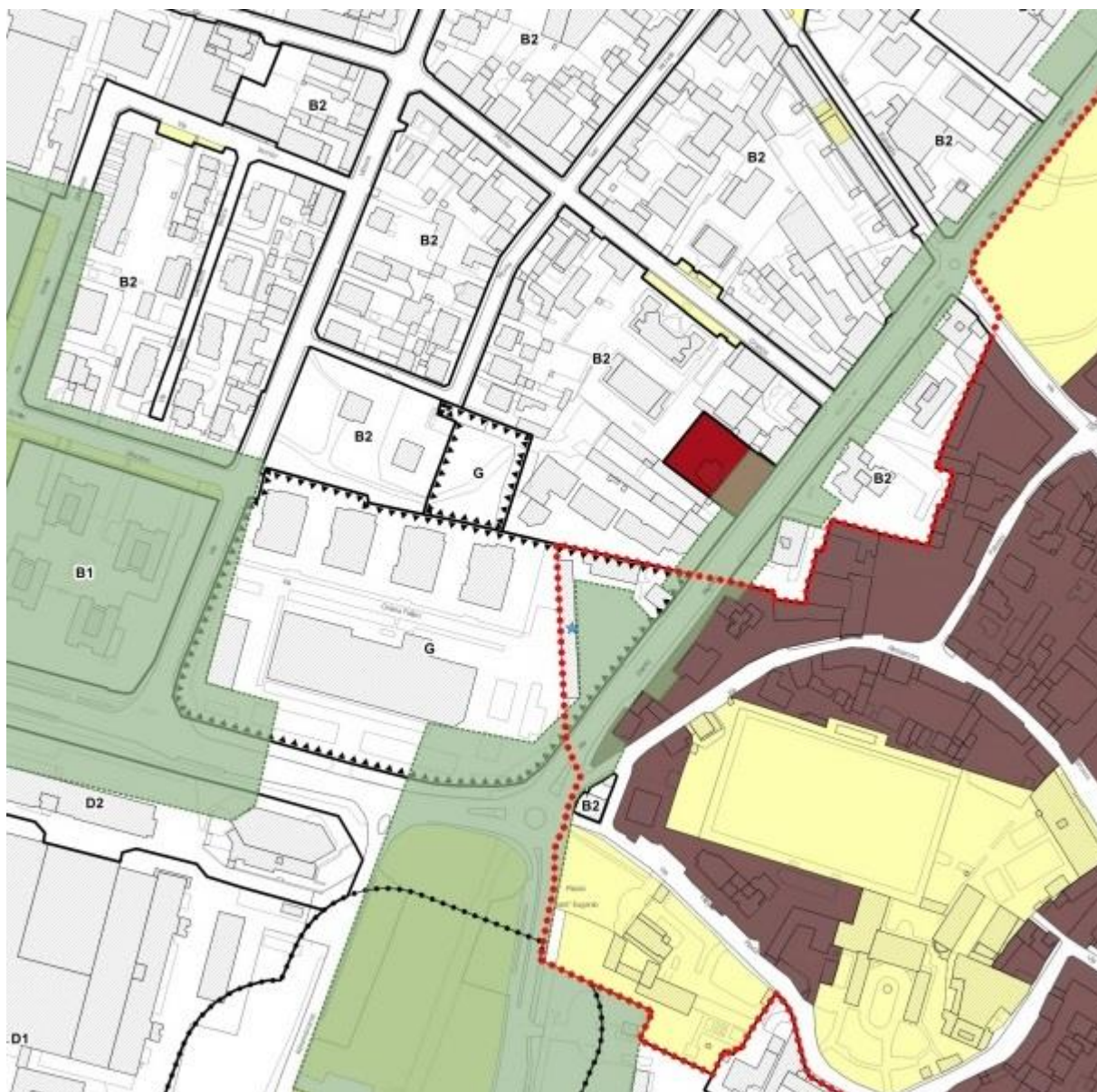
Il piano ha assunto efficacia dopo l'avvenuta pubblicazione sul B.U.R.L – Serie Avvisi e Concorsi n° 28 del 14 luglio 2021, ai sensi delle disposizioni di cui all'articolo 13, comma 11, della Legge Regionale n. 12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i.

Il Piano delle Regole del suddetto P.G.T. classifica l'area come *Piani attuativi in itinere e/o decaduti* (art. 8 NdA); il lotto è compreso all'interno del *NAF* (Nucleo di Antica Formazione, artt. 15 e 16).

Le strutture, pur non avendo, al momento, acquisito specifica declaratoria, sono da intendersi di interesse storico/artistico e pertanto sono da considerarsi vincolate ai sensi del D.lgs n. 42/2004 e soggette a specifica normativa in tema di interventi di riuso/restauro/ristrutturazione, che

dovranno essere finalizzati a “conservare” l’interesse storico, artistico o culturale dell’immobile senza, in alcun caso, limitare o rovinare tale patrimonio.

Gran parte dell’area esterna è classificata come *corridoi ecologici urbani* (art. 38 Nda).



Estratto Piano delle Regole tav. RT03.3

Anche il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Monza e Brianza classifica gli edifici presenti sul lotto come beni storico architettonici (architettura e manufatti della produzione industriale) di cui all’art. 20 delle N.T.A del P.T.C.P.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DELLA CONFORMITÀ

Gli immobili in esame situati nel Comune di Concorezzo in via Dante Alighieri n. 15, risultano identificati presso il Catasto Urbano dell’Ufficio Provinciale di Milano Territorio, come di seguito indicato:

Catasto Fabbricati

- CORPO A - foglio 17, mappale 253, subalterno 707, P.T./S1, Cat. D/8, RC € 5.100,00;
- CORPO B - foglio 17, mappale 251, subalterno 704, P.T., Cat. D/8, RC € 2.444,00;
- CORPO C - foglio 17, mappale 252, subalterno 702, P.T-1°-S1, Cat. A/3, classe 3, consistenza 9,5 vani, Superficie catastale 189 mq, RC € 735,95.

Catasto Terreni

- foglio 17, mappale 254, ente urbano, cl. 1, ha. 0.22.45.

Da verifiche in loco sono state riscontrate in tutti e tre i corpi di fabbrica lievi difformità, tali per cui non è confermata la conformità catastale, ma a tal scopo si renderanno necessari opportuni aggiornamenti catastali.

Tabella riassuntiva superfici

corpo	foglio	mapp.	sup. catastale	sup. reale	
A	17	253	mq. 536	p. terra	mq. 474,00
				p. interrato	mq. 248,00
B	17	251	mq. 260	p. terra	mq. 264,00
C	17	252	mq. 189	p. terra	mq. 94,00
				p. primo	mq. 86,00 (escluso scala)
				p. interrato	mq. 37,00 (escluso scala)

Di seguito le schede catastali.

uva "A"

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0032894 del 24/07/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Concorezzo

Via Dante Alighieri

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 17

Particella: 253

Subalterno: 707

Compilata da:
Galise Fortunato

Iscritto all'albo:
Geometri

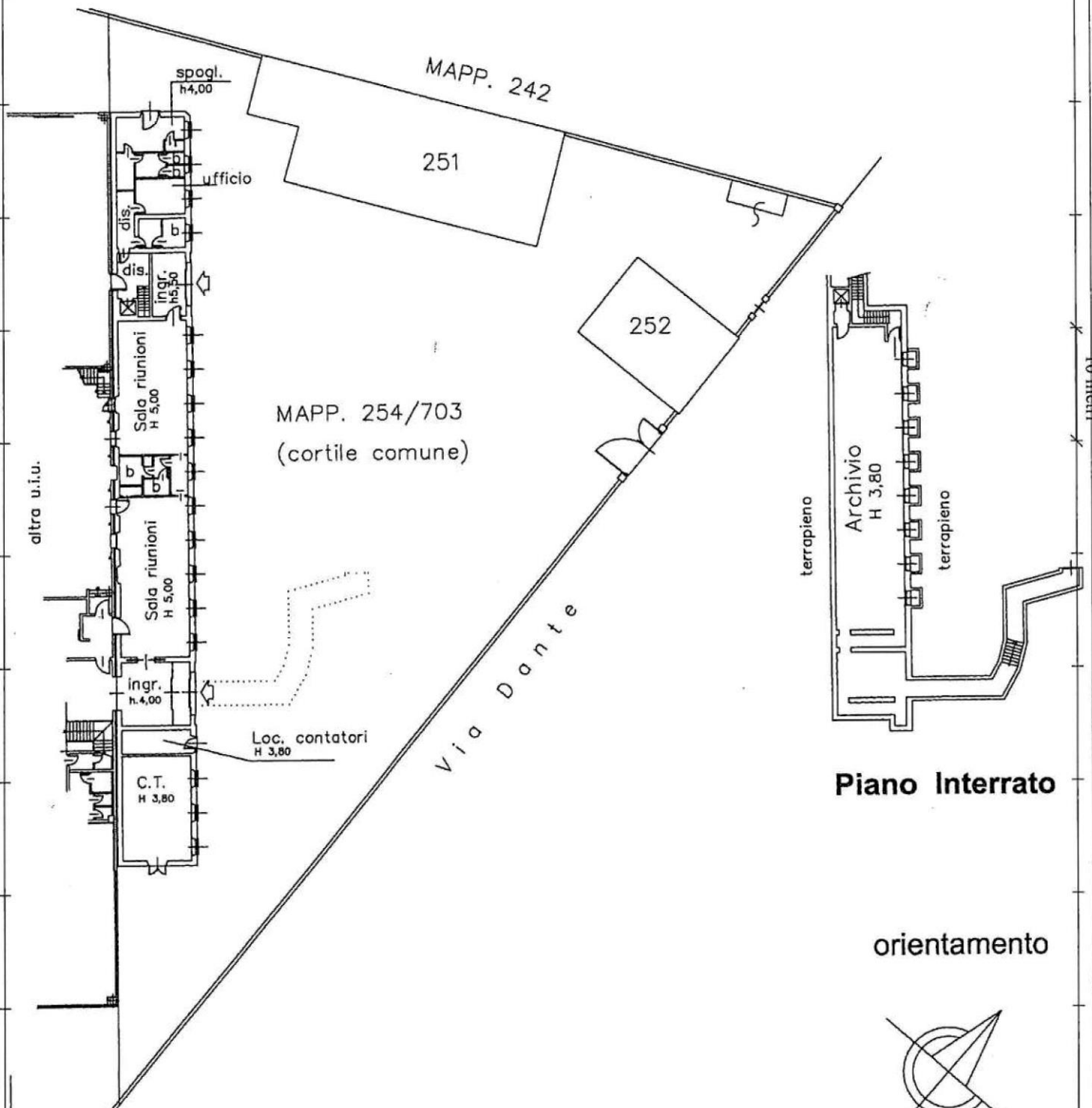
Prov. Milano

N. 08468

Scheda n. 1

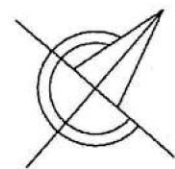
Scala 1:500

Piano Terreno



Piano Interrato

orientamento



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/02/2019 - Comune di CONCOREZZO (C952) - < Foglio: 17 - Particella: 253 - Subalterno: 707 >
VIA DANTE ALIGHIERI n. 15 piano: T-S1;

Ultima planimetria in atti

Unità "B"

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0032894 del 24/01/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Concorezzo

Via Dante Alighieri

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 17
Particella: 251
Subalterno: 704

Compilata da:
Galise Fortunato

Iscritto all'albo:
Geometri

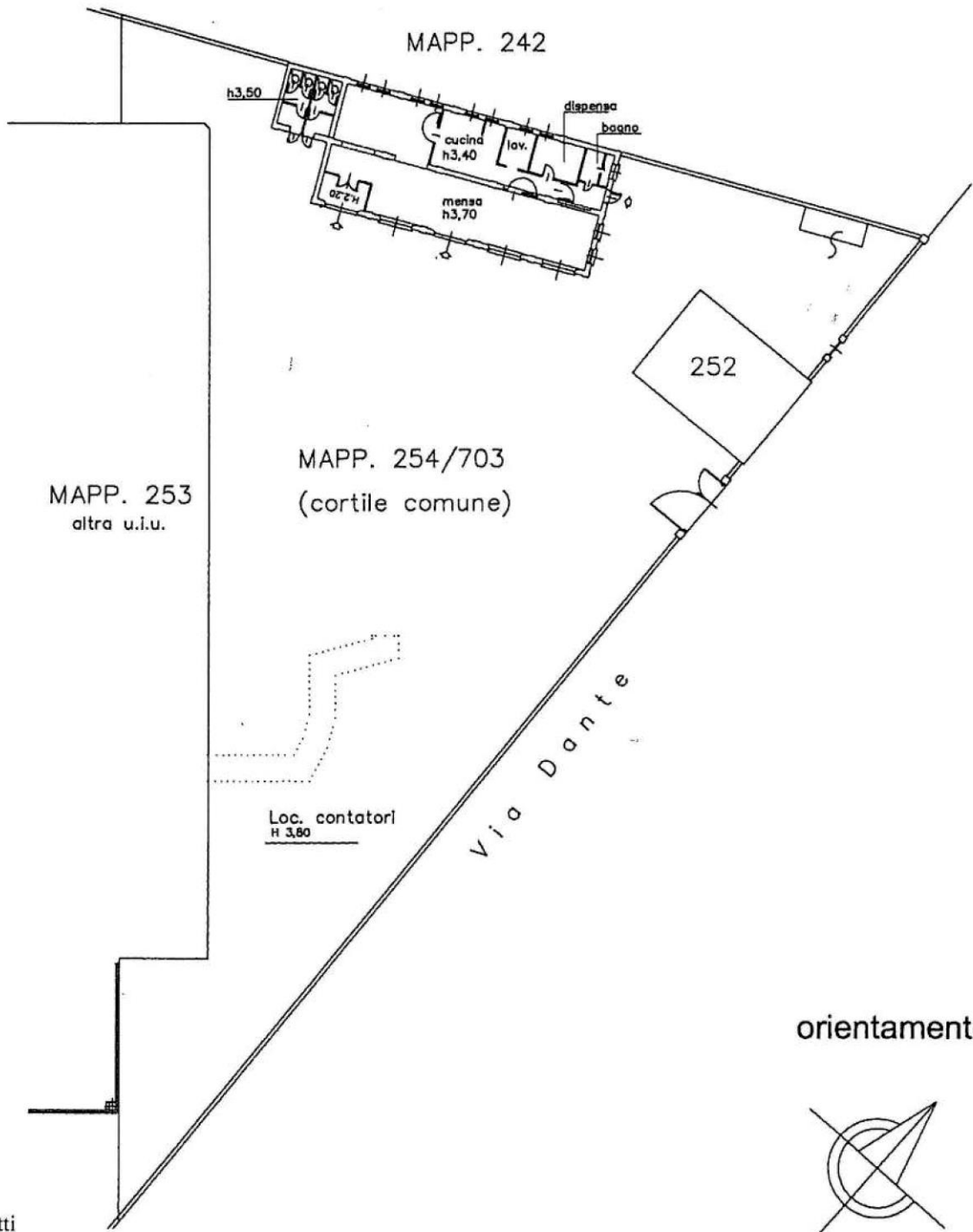
Prov. Milano

N. 08468

Scheda n. 1

Scala 1:500

Piano Terreno



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/02/2019 - Comune di CONCOREZZO (C952) - < Foglio: 17 - Particella: 251 - Subalterno: 704 >
VIA DANTE ALIGHIERI n. 15 piano: T;

Ultima planimetria in atti

urban 404

MODULARIO
a r.r. n. 497



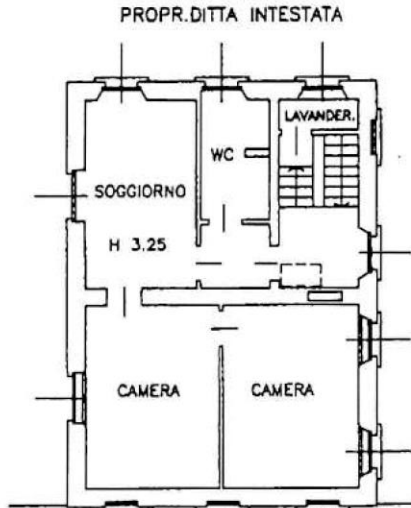
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
200

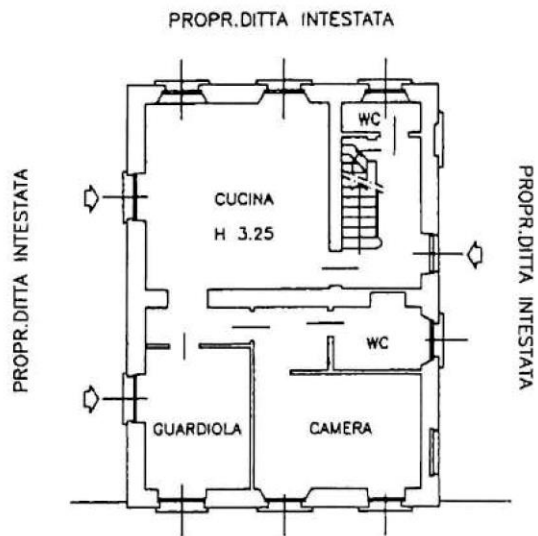
Planimetria di u.i.u. in Comune di CONCOREZZO via Dante civ. 15



VIA DANTE
PIANTA PIANO PRIMO

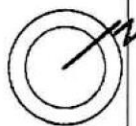


VIA DANTE
PIANTA PIANO CANTINA



VIA DANTE
PIANTA PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria autorizzata

Compilata dal Architetto
(Titolo, cognome e nome)
Caprotti Massimo



RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 19/03/2001 - Data: 11/02/2019 - n. T177834 - Richiedente: PLLMCM62P28F205H
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: A4(210x297)
n. 252 sub. 702
data Firma

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/02/2019 - Comune di CONCOREZZO (C952) - Foglio: 17 - Particella: 252 - Subalterno: 702 >
VIA DANTE ALIGHIERI n. 15 piano: T-1-S1

CARATTERISTICHE GENERALI

Il complesso immobiliare è situato all'interno del lotto edificato denominato "area Frette storica" e si inserisce in un più ampio intervento di riqualificazione e valorizzazione urbana che ha portato alla realizzazione di un complesso residenziale costituito da cinque edifici di nuova costruzione.

L'area è composta dai fabbricati a stecca che costituiscono lo storico impianto tessile della Frette, azienda di origini francesi che aprì lo stabilimento di Concorezzo nella seconda metà del XIX secolo, come altre sedi produttive e commerciali presenti in zona e risalenti allo stesso periodo (Monza, Sovico).

Da allora lo stabilimento ha portato avanti la sua attività produttiva contribuendo all'economia del paese e dando lavoro a numerose famiglie.

L'area produttiva fu dismessa nel 2006 ed è da allora è inutilizzata; ciò ha contribuito ad accelerare il processo di degrado strutturale delle unità immobiliari presenti.

Il complesso edificato rappresenta formalmente i caratteristici capannoni dell'archeologia industriale dell'Ottocento e gli edifici sono intonacati e rifiniti con il tipico colore giallo dell'architettura lombarda del tempo.

La loro posizione consente la creazione di uno spazio aperto centrale al lotto, caratterizzato dalla presenza di piantumazioni e spazi verdi. I percorsi interni al piazzale sono ricoperti da ghiaia, mentre i percorsi adiacenti al perimetro dei vari fabbricati sono in pietra.

I tre edifici appartenenti al complesso in analisi hanno le caratteristiche tipiche del linguaggio architettonico risalente all'epoca di costruzione di fine secolo XIX.

I corpi presentano un impianto planimetrico regolare di tipo rettangolare e risultano disposti lungo i tre lati della corte comune di forma triangolare, avente accesso principale dalla via Dante 15.

La struttura portante dei fabbricati è costituita da muratura di mattoni con intonaco esterno di finitura colore giallo ocra, solai presumibilmente di tipo ligneo e manto di copertura in tegole marsigliesi.

La stecca frontale presenta il prospetto principale composto da un unico piano fuori terra con facciate a capanna costituite da 13 timpani triangolari che definiscono la composizione architettonica d'insieme del fabbricato.

L'edificio, fino a poco tempo fa occupato in parte dall'ufficio vendite del nuovo complesso residenziale, ha una destinazione catastale D/8, ossia fabbricati costruiti per le speciali esigenze di un'attività commerciale, e risulta composto al piano terra dai seguenti locali: ingresso, ufficio, servizi igienici e spogliatoio, sala riunioni, gruppo servizi igienici, ulteriore sala riunioni costituita da due ambienti separati, seconda zona ingresso, locale contatori e centrale termica. I serramenti esterni e il portone di ingresso sono in profilati metallici di alluminio di colore grigio antracite e vetro e le porte interne sono in legno tamburato laccate di colore bianco. La porzione di fabbricato oggetto di recenti lavori di recupero presenta pavimentazione in lastre ceramiche con pareti verticali intonacate a civile e tinteggiate in colori correnti chiari e ribassamenti con controsoffitti in cartongesso. I pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici sono in piastrelle di dimensioni standard,

completi di sanitari in ceramica e box doccia. La restante porzione di fabbricato accessibile dall'ulteriore ingresso presente sulla corte interna è caratterizzata da una pavimentazione in cotto e soffitto in doghe di tipo originario.

Il piano interrato, collegato al sovrastante piano terra mediante scala interna, risulta un unico ampio locale open-space, costituito da pavimento in battuto di cemento e soffitto con travi a vista in c.a., avente altezza pari a m. 3,80.

Il secondo fabbricato, posto sul lato corto del lotto triangolare di pertinenza, è un edificio avente struttura portante in muratura con intonaco esterno tinteggiato in analogo colore giallo ocra e copertura lignea a capanna con manto in tegole marsigliesi.

Le facciate sono definite da caratteristiche aperture ad arco acuto bordate da mattoncini a vista e a sesto ribassato sul fronte principale, con gronde decorate da motivi architettonici. La destinazione catastale del fabbricato è D/8 con locali destinati a mensa, cucina, lavanderia, bagno e disimpegni.

Esternamente un altro piccolo corpo accessorio accoglie il blocco dei servizi igienici a servizio dell'edificio.

In merito alle finiture adottate, pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di tipo originario, i soffitti sono in pannelli di cartongesso con corpi illuminanti integrati.

L'ultimo corpo di fabbrica, situato lateralmente all'ingresso sulla via Dante, è un edificio cielo-terra a destinazione residenziale composto da due piani fuori terra, oltre il piano cantinato.

La struttura portante è in muratura di mattoni con copertura in legno, tetto in tegole marsigliesi, finestre ad arco ribassato oscurate mediante persiane in legno a battente verniciate di colore grigio e facciate con intonaco di colore giallo ocra, simile ai restanti fabbricati.

Il piano terra, accessibile mediante portoncino in legno verniciato nel medesimo colore grigio, risulta composto dai seguenti locali: cucina, guardiola, camera, due servizi igienici oltre ai disimpegni.

Mediante scala interna di collegamento si raggiunge il piano primo che ospita il locale soggiorno, due camere, bagno, lavanderia e disimpegni, aventi tutti altezza interna pari a m. 3,25 come i locali al piano sottostante.

Infine, il piano interrato è occupato dal locale cantina avente altezza pari a m. 3,00. Tutte le finiture interne sono di tipo originario, quali pavimenti e rivestimenti in piastrelle dei bagni, zoccolini, porte interne in legno e rivestimento scala.

In generale, salvo la porzione di fabbricato recuperata e destinata a ufficio vendite, le condizioni di manutenzione e di conservazione sono insufficienti, in considerazione della tipologia dei fabbricati, degli impianti obsoleti e dell'epoca di costruzione dell'intero complesso.

PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE DEL BENE

Descrizione sintetica della valorizzazione

Scopo della procedura di valorizzazione in concessione è quello di promuovere il recupero ed il mantenimento degli immobili, nel rispetto delle caratteristiche storico artistiche degli stessi, assicurando destinazioni e funzioni che ne onorino la tradizione e la vocazione storica a luogo/elemento centrale del rapporto tra i concorezzesi e la città.

Il presente bando, finalizzato all'affidamento di una concessione di valorizzazione dello stabile - ai sensi dell'art. 3-bis della legge 23 novembre 2011 n. 410, dell'art. 58 della legge 6 agosto 2008 n. 133 - andrà a selezionare un soggetto in grado di recuperare i fabbricati e le relative pertinenze e a mantenerne l'efficienza e la funzionalità.

Destinazione d'uso in atto

Precedentemente all'acquisto del bene da parte del Comune di Concorezzo (2022), gli immobili sono stati per anni adibiti in parte ad uffici (stecca storica), in parte a locale mensa ed in parte ad abitazione/guardiania; gli stabili dalla metà della prima decade degli anni 2000 sono vuoti e non utilizzati.

Condizioni vincolanti e programma delle misure necessarie alla conservazione del bene

Come già ricordato, gli immobili, pur non avendo, al momento, acquisito specifica declaratoria, sono da intendersi di interesse storico/artistico e pertanto sono da considerarsi vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e soggetti a specifica normativa in tema di interventi di riuso/restauro/ristrutturazione, che dovranno essere finalizzati a "conservare" l'interesse storico, artistico o culturale dell'immobile senza, in alcun caso, limitare o rovinare tale patrimonio.

Di seguito si elencano i criteri minimi e le condizioni vincolanti da adottare nella progettazione degli interventi di recupero degli edifici:

- le attività che potranno insediarsi nell'area dovranno essere di tipo terziario-direzionale, di progettazione, ricerca e sviluppo ovvero di gestione;
- le suddette attività potranno occupare la totalità degli immobili denominati A e B;
- l'immobile denominato C (ex portineria-guardiania) dovrà avere una destinazione culturale, inerente la conoscenza storica e la promozione del luogo; dovrà essere previsto l'insediamento di una sede museale legata al territorio;
- il piano interrato dell'edificio principale A (ex stabile produttivo), che comprende un bunker antiaereo, dovrà essere destinato ad attività ed eventi culturali aperti ai cittadini;
- dovranno essere mantenuti i volumi esistenti, senza incrementi (se non per limitati ambiti legati alla predisposizione dell'impiantistica), né riduzioni;
- dovrà essere conservato e messo in evidenza l'apparato decorativo presente sui prospetti, caratteristico del linguaggio architettonico tipico del periodo di costruzione degli edifici e dello stabilimento produttivo storico;
- dovranno essere conservate le tipologie di copertura esistenti, elemento che per l'edificio produttivo costituisce un segno distintivo caratteristico;
- dovranno essere mantenuti gli attuali schemi compositivi delle facciate e i serramenti dovranno prevedere un disegno quanto più simile all'attuale;
- dovranno essere studiate soluzioni impiantistiche che prevedano il minor impatto estetico sulle facciate degli edifici;

- dovrà essere mantenuto il patrimonio arboreo esistente;
- ogni intervento sarà concordato con la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese, di cui dovrà essere acquisito idoneo parere preventivo alle opere.

L'intervento relativo al recupero dovrà essere comunque unitario, anche se realizzato in tempi diversi e/o in più fasi, le cui estensioni massime verranno comunque indicate in sede di gara.

Obiettivi di valorizzazione, tempi e modalità previsti per il loro conseguimento

Gli obiettivi che l'Amministrazione intende conseguire sono:

- il riutilizzo degli immobili di proprietà pubblica a lungo dismessi, e che attualmente versano in condizioni igienico sanitarie e di sicurezza critiche;
- il recupero edilizio e la manutenzione degli immobili di particolare pregio architettonico, legati anche in termini di immagine all'identità della comunità locale;
- la tutela storico culturale degli immobili.

La valorizzazione della struttura potrà avvenire attraverso:

- l'insediamento di attività terziarie di progettazione, ricerca e sviluppo ovvero di gestione;
- l'insediamento di attività a carattere culturale, di promozione del territorio lombardo e della città.

Di contro sarà vietato l'inserimento di attività produttive ovvero di vendita diretta di prodotti o servizi.

La concessione avrà durata non superiore a 35 anni e comunque sarà connaturata al tipo di investimento proposto, dovrà obbligatoriamente prevedere l'inserimento di un museo, a gestione dell'operatore, in cui si valorizzi la memoria storica del territorio con lo scopo di raccogliere, conservare e valorizzare materiali e documenti riferiti all'industria tessile locale, promuovendo attività di carattere culturale e informativo, ovvero ancora del territorio comunale. Il progetto di valorizzazione dovrà prevedere anche il recupero del bunker anti-aereo posto nell'interrato della stecca storica, che dovrà poi essere messo a disposizione per attività culturali e di studio anche e soprattutto con la collaborazione con gli istituti scolastici del territorio.

Modalità di fruizione pubblica del bene

Le porzioni degli immobili che saranno destinate a museo ed il bunker anti-aereo resteranno ad uso pubblico.