



# COMUNE di CONCOREZZO

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 26 DEL 28/04/2022

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PIANO DELLE VALORIZZAZIONI E DELLE ALIENAZIONI RELATIVO ALL'ANNO 2022 PER LA CONCESSIONE – EX ART. 3-BIS DEL DECRETO LEGGE N. 351/2001 – DEL COMPLESSO IMMOBILIARE COSTITUENTE L'EX FRETTE STORICA DI CONCOREZZO, IN VIA DANTE ALIGHIERI, DA DESTINARE, CON LA COLLABORAZIONE DI UN SOGGETTO PRIVATO, A SERVIZI DIREZIONALI E A USO PUBBLICO PER LA MEMORIA E LA DOCUMENTAZIONE DELL'INDUSTRIA TESSILE LOCALE**

\*\*\*\*\*

Il giorno 28/04/2022, alle ore 20:45, nella Sala consiliare presso il Municipio, convocato in seduta Pubblica ed in seconda convocazione – con avviso scritto dal Presidente del Consiglio Comunale, consegnato a norma di legge, i Signori Consiglieri comunali si sono riuniti per deliberare sulle proposte di deliberazione iscritte all'ordine del giorno ad essi notificato, la cui documentazione è stata depositata come da regolamento.

Assume la presidenza IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO, Riccardo Borgonovo. Partecipa il SEGRETARIO GENERALE, Dott.ssa Sabina Maria Ricapito.

Sono presenti i Signori: MAZZIERI RICCARDO, MAGNI PAOLO WALTER, BORGONOVO GABRIELE, PILATI SILVIA, ZANINELLI MICAELA, Assessori Esterni

Dei Signori componenti il Consiglio Comunale di questo Comune risultano:

NOMINATIVO	P	A	NOMINATIVO	P	A
CAPITANIO MAURO	X		DEVIZZI IVANO LUIGI	X	
BORGONOVO RICCARDO MARIO	X		BRAMATI ANTONIO	X	
MANDELLI ANTONIO	X		BOSSI CLAUDIO		X
SIPIONE EMILIA		X	ADAMI GIORGIO		X
MUSETTA DANIELA	X		FACCIUTO FRANCESCO	X	
GHEZZI FABIO		X	MOTTA VALERIA	X	
CAVENAGHI GABRIELE	X		TRUSSARDI CARMEN	X	
TOFFANIN DEBORA	X		COLOMBINI CHIARA MARIA	X	
CAMPISI GIOACCHINO	X				

**Membri ASSEGNATI 16 + SINDACO PRESENTI 13**

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente invita il Consiglio Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Assessore al Bilancio - Introduce l'argomento illustrando il contenuto dello schema di deliberazione agli atti.

Seguono interventi come dal verbale integrale a parte. In particolare:

Consigliere Francesco Facciuto: Riacciando a quanto già detto sullo stesso argomento in un altro precedente consiglio comunale ed in altre occasioni, chiede se vi sia qualche ulteriore informazione per orientare la scelta.

Consigliere Chiara Maria Colombini: prende la parola sostenendo che dal punto di vista politico il gruppo che rappresenta si sarebbe aspettato una destinazione diversa, ad esempio a servizi pubblici, erogati anche da privati. Successivamente pone ulteriori domande sulla scelta fatta.

Consigliere Francesco Facciuto: Ribadisce il suo interesse politico a dare una valorizzazione pubblica all'area. Si augura che nell'ambito della commissione consiliare siano forniti maggiori dettagli, ma ribadisce che allo stato attuale non si hanno informazioni sufficienti per pronunciarsi favorevolmente.

Rispondono il Sindaco e l'Assessore Micaela Zaninelli.

Consigliere Gabriele Cavenaghi: Esprime compiacimento per l'iniziativa ed esprime il voto favorevole del proprio gruppo consiliare.

Presidente del Consiglio comunale - Esaurite le richieste di interventi, dichiara chiusa la discussione e mette in votazione la proposta, così come illustrata in precedenza.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- la legislazione italiana, in materia di finanza pubblica, ormai da tempo attribuisce alla gestione del patrimonio immobiliare degli Enti Locali un ruolo strategico, sia per la gestione corrente che per quella degli investimenti;
- il comma 1 dell'art. 58 del decreto legge n. 112/2008 convertito con legge n. 133/2008 dispone che *“per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio”*;
- l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale;
- la deliberazione del Consiglio comunale di approvazione del piano delle valorizzazioni e delle alienazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili; le Regioni disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del Consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'art. 25 della legge n.47/1985, anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione;

- l'elenco, da pubblicare mediante le forme previste per gli Enti Locali, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;
- contro l'iscrizione del bene nel succitato elenco, è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge;
- la disciplina della valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione, ai sensi dell'art. 3-bis del decreto legge n. 351/2001, prevista per lo Stato si estende anche ai beni immobili inclusi nell'elenco approvato con il presente provvedimento;
- è possibile conferire i beni immobili, anche residenziali, a fondi comuni di investimento immobiliare, ovvero promuoverne la costituzione, in base alle disposizioni contenute nell'art. 4 e seguenti del decreto legge n. 351/2001;
- Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi;

Dato atto che la Regione Lombardia ha introdotto, con l'art. 21 della L.R. n. 7/2012, l'art. 95-bis alla L.R. n. 12/2005, per la disciplina dei profili urbanistici connessi all'approvazione ad opera dei Comuni del piano delle valorizzazioni e delle alienazioni immobiliari, stabilendo che:

- per gli immobili per i quali sono indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con il PGT, la deliberazione del Consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni equivale ad automatica approvazione di variante allo stesso PGT, nei soli casi in cui oggetto di variante siano previsioni del piano dei servizi ovvero previsioni del piano delle regole riferite agli ambiti del tessuto urbano consolidato;
- nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari non possono essere compresi immobili per i quali siano indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con previsioni prevalenti del PTCP o del PTR;
- le varianti urbanistiche che determinano l'uso di piccole aree a livello locale ovvero modifiche minori del piano dei servizi e del piano delle regole non sono soggette a valutazione ambientale strategica;

Atteso che il piano delle valorizzazioni e delle alienazioni è uno strumento di riordino e gestione del patrimonio immobiliare che consente di razionalizzare l'azione amministrativa dell'Ente mediante il reperimento di risorse integrative rispetto alle consuete forme di finanziamento, e permette di definire in maniera mirata il contenuto degli obiettivi da attuare, in connessione con le previsioni di bilancio per gli esercizi dal 2022 al 2024;

Visto che:

- con la deliberazione n. 77 del 30 settembre 2021, il Consiglio comunale ha stabilito di procedere all'acquisto della proprietà del complesso immobiliare costituente l'Ex Frette Storica di Concorezzo di Via Dante Alighieri n. 15, da destinare, con la collaborazione di un soggetto privato, a servizi direzionali e a uso pubblico per la memoria e la documentazione dell'industria tessile locale, individuato dai seguenti immobili, che sono stati inseriti nel patrimonio disponibile del Comune:

*Catasto fabbricati NCEU di Concorezzo*

- Corpo A – fabbricato a destinazione commerciale – Fg. 17, mapp. 253, sub 707, P.T./S1, Cat. D/8, RC € 5.100,00;
- Corpo B – fabbricato a destinazione commerciale – Fg. 17, mapp. 251, sub 704, P.T., Cat. D/8, RC € 2.444,00;
- Corpo C – fabbricato a destinazione residenziale – Fg. 17, mapp. 252, sub 702, P.T-1°-S1, Cat. A/3, classe 3, consistenza 9,5 vani, Superficie catastale 189 mq, RC € 735,95;

*Catasto terreni NCT di Concorezzo;*

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

– con contratto del 27 gennaio 2022, a rogito del notaio dott. Angelo Bigoni di Bergamo, rep. n. 12434, racc. n. 7136, registrato in Bergamo il 1° febbraio 2022, al n. 3977 Serie 1T, il Comune di Concorezzo provvedeva all’acquisto dei succitati immobili al prezzo di complessivi € 580.000,00;

Visto, inoltre, che:

- il complesso immobiliare è situato all’interno del lotto edificato denominato “Ex Area Frette” e si inserisce in un più ampio intervento di riqualificazione e valorizzazione urbana che ha portato alla realizzazione del complesso residenziale Via Dante Alighieri n. 15, 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 alla fine dell’800;
- l’area e gli edifici dell’Ex Frette Storica sono stati per anni in completa dismissione e non hanno trovato utile collocamento sul mercato della locazione produttiva;
- la parte vecchia della manifattura costituisce un esempio di architettura industriale meritevole di recupero urbanistico, edilizio e funzionale;
- con la deliberazione n. 77/2021 il Consiglio comunale ha disposto l’acquisto del suddetto compendio immobiliare in considerazione dell’alto valore storico, architettonico, sociale, dei fabbricati da acquisire;
- con la stessa deliberazione n. 77/2021 il Consiglio comunale ha indicato che intendeva destinare gli immobili della Ex Frette Storica in parte a servizi direzionali e in parte a uso pubblico, prevedendo la realizzazione di una infrastruttura al servizio della 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;
- infine, la deliberazione n. 77/2021 ha precisato che la suddetta destinazione sarebbe stata assicurata ricercando la collaborazione di un soggetto privato, con gara ad evidenza pubblica, al quale cedere in locazione le aree e i fabbricati acquistati, che si sarebbe impegnato a eseguire la riqualificazione dell’ambito interessato, anche a parziale scomputo dei canoni di locazione;
- nel Documento Unico di Programmazione degli anni 2022-2024, approvato con la deliberazione del Consiglio comunale n. 107 del 21 dicembre 2021, sotto il paragrafo “*Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali*” della Sezione operativa, è indicato che “*il Consiglio comunale, con la deliberazione n. 77 del 30 settembre 2021, ha stabilito di procedere all’acquisto della proprietà del complesso immobiliare costituente l’Ex Frette Storica di Concorezzo di Via Dante Alighieri n. 15, da destinare, con la collaborazione di un soggetto privato, a servizi direzionali e a uso pubblico per la memoria e la documentazione dell’industria tessile locale.*

*La destinazione del complesso immobiliare dell’Ex Frette Storica sarà assicurata all’interno di un programma di partenariato pubblico-privato per la realizzazione di opere, interventi, nuovi servizi a carattere pubblico che accompagnino e facilitino l’insediamento di nuove attività economiche o il mantenimento e l’ampliamento di attività già presenti sul territorio”;*

Considerato che l’art 3-bis del decreto legge n. 351/2001, convertito con modificazioni dalla legge n. 410/2001, introdotto dal comma 259, art. 1, della legge 27 dicembre 2006, n.296, stabilisce modalità di valorizzazione ed utilizzazione a fini economici dei beni immobili mediante concessione o locazione, prevedendo:

- al comma 1, la possibilità di concedere e locare a privati per un periodo non superiore a cinquanta anni, i beni immobili di proprietà dello Stato inseriti negli elenchi redatti ai sensi dell’art. 1 del decreto legge medesimo, ai fini della loro riqualificazione, recupero, restauro e ristrutturazione, anche mediante l’introduzione di nuove destinazioni d’uso e nel rispetto delle norme di tutela previste dal D. Lgs. n. 42/2004;
- al comma 4, l’affidamento attraverso procedure di evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell’equilibrio economico-finanziario dell’iniziativa e comunque non superiore a cinquanta anni;

– al comma 5, che i bandi di gara definiscano i criteri e le condizioni di affidamento indicando in particolare un meccanismo di indennizzo-rimborso a favore del privato valutato sulla base del piano economico-finanziario;

Considerato che è intenzione del Comune di Concorezzo:

- valorizzare gli immobili della Ex Frette Storica con l’assegnazione degli stessi in concessione a un soggetto privato ex art 3-bis del decreto legge n. 351/2001 per una durata non superiore a 50 anni e comunque connaturata al tipo di investimento proposto;
- conseguire:
  - 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;
- destinare i predetti immobili in parte a servizi direzionali e in parte a uso pubblico, prevedendo l’insediamento di attività terziarie di progettazione, ricerca e sviluppo ovvero di gestione e l’insediamento di attività a carattere culturale, di promozione del territorio lombardo e della città;
- 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;
- 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;
- stabilire che tali previsioni costituiscono il Piano delle valorizzazioni e delle alienazioni dell’anno 2022 e aggiorna la relativa Sezione operativa del Documento Unico di Programmazione 2022–2024, approvato con la deliberazione n. 107 del 21 dicembre 2021;

Visto che, a tale fine, il responsabile del Settore Servizi sul Territorio ha predisposto una Relazione tecnica, allegata la presente provvedimento sotto la lettera A), per illustrare le caratteristiche dei beni oggetto del presente programma di valorizzazione e per illustrare i contenuti generali dello stesso;

Dato atto che il presente piano delle alienazioni e delle valorizzazioni relativo all’anno 2022 non comporta variante allo strumento urbanistico generale;

Dato atto che, per l’adozione del presente provvedimento, non risulta necessario acquisire, nell’ambito dell’istruttoria, pareri di servizi interni o di altre amministrazioni esterne;

Dato atto che, per l’esecuzione del presente provvedimento non risulta necessario acquisire certificazioni o nullaosta di servizi interni o di altre amministrazioni esterne;

Dato atto che non occorre dare informazione del presente provvedimento ad altri soggetti interni e/o esterni all’Ente;

Visto l’art. 58 del decreto legge n.122/2008, convertito con legge n.133/2008;

Vista la L.R. n. 12/2005 e, in particolare, l’art. 95-bis avente ad oggetto *Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*;

Visto che sulla proposta della presente deliberazione sono stati acquisiti i pareri favorevoli, in ordine, rispettivamente, alla regolarità tecnica e contabile, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000;

Visto il parere favorevole, allegato al presente provvedimento sotto la lettera B), quale parte integrante e sostanziale, dell'Organo di revisione economico finanziaria, di cui all'art. 239 del D. Lgs. n. 267/2000;

Con voti, espressi in forma palese per alzata di mano:

presenti:	n.	13	
astenuti:	n.	--	
votanti:	n.	13	
<i>favorevoli:</i>	<i>n.</i>	<i>9</i>	
<i>contrari:</i>	<i>n.</i>	<i>4</i>	(Francesco Facciuto, Valeria Motta, Chiara Maria Colombini, Carmen Trussardi)

Pertanto, sulla base dell'esito della votazione e su conforme proclamazione del Presidente, il Consiglio comunale;

## **DELIBERA**

- 1) Di stabilire che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) Di procedere alla valorizzazione degli immobili della Ex Frette Storica con l'assegnazione degli stessi in concessione a un soggetto privato ex art 3-bis del decreto legge n. 351/2001, stabilendo che:
  - a) gli immobili da valorizzare sono indentificati nel Catasto di Concorezzo:  
*Catasto fabbricati NCEU di Concorezzo*
    - Corpo A – fabbricato a destinazione commerciale – Fg. 17, mapp. 253, sub 707, P.T./S1, Cat. D/8, RC € 5.100,00;
    - Corpo B – fabbricato a destinazione commerciale – Fg. 17, mapp. 251, sub 704, P.T., Cat. D/8, RC € 2.444,00;
    - Corpo C – fabbricato a destinazione residenziale – Fg. 17, mapp. 252, sub 702, P.T-1°-S1, Cat. A/3, classe 3, consistenza 9,5 vani, Superficie catastale 189 mq, RC € 735,95;*Catasto terreni NCT di Concorezzo;*
    - foglio 17, mappale 254, ente urbano, cl. 1, ha. 0.22.45
  - b) per il predetto compendio immobiliare costituente l'Ex Frette Storica sussiste il requisito della non strumentalità dello stesso all'esercizio delle funzioni istituzionali di questo Comune e, con il presente provvedimento, si riconferma parte del patrimonio disponibile del Comune;
  - c) l'operazione di concessione ex art 3-bis del decreto legge n. 351/2001, così come illustrata nella Relazione tecnica predisposta dal Responsabile del Settore Servizi sul Territorio, allegata sotto la lettera A), costituisce il Piano delle valorizzazioni e delle alienazioni relativo all'annualità 2022 e aggiornamento alla relativa Sezione operativa del Documento Unico di Programmazione 2022–2024, approvato con la deliberazione n. 107 del 21 dicembre 2021;
  - d) l'operazione di concessione ex art 3-bis del decreto legge n. 351/2001 intende destinare gli immobili della Ex Frette Storica in parte a servizi direzionali e in parte a uso pubblico, prevedendo la realizzazione di una infrastruttura al servizio della 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;
  - e) la suddetta destinazione sarà assicurata ricercando la collaborazione di un soggetto privato, con gara ad evidenza pubblica, al quale assegnare in concessione ex art 3-bis del decreto legge n. 351/2001 le aree e i fabbricati identificati sopra, che si impegni a eseguire la riqualificazione dell'ambito interessato, anche a parziale scomputo dei canoni di concessione;

f) ai sensi dell'art 3-bis del decreto legge n. 351/2001:

- la concessione dovrà essere assegnata nel rispetto delle norme di tutela previste dal D. Lgs. n. 42/2004, e in particolare dell'art. 57-bis;
- l'affidamento sarà effettuato attraverso procedure di evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non superiore a cinquanta anni;
- il bando di gara definirà i criteri e le condizioni di affidamento indicando, in particolare, un meccanismo di indennizzo-rimborso a favore del privato valutato sulla base del piano economico-finanziario;

3) Di approvare, a tale fine, la Relazione tecnica predisposta dal Responsabile del Settore Servizi sul Territorio che, allegata sotto la lettera A), costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

4) Di dare atto che il presente piano delle valorizzazioni e delle alienazioni relativo all'annualità 2022 non comporta variante allo strumento urbanistico generale;

5) Di stabilire che eventuali integrazioni e/o rettifiche al Piano potranno essere apportate ogni qualvolta si rendessero necessarie, sempre con adozione di apposito provvedimento del Consiglio comunale, avendo cura di apportare la conseguente variazione ai relativi bilanci ed allegati;

6) Di prevedere che l'attuazione del presente delle valorizzazioni e delle alienazioni possa esplicitare la sua efficacia gestionale nel corso del triennio 2022-2024;

7) Di incaricare e autorizzare il Responsabile del Settore Servizi sul Territorio a compiere tutti gli atti necessari per dare esecuzione alla presente deliberazione, nei termini indicati dai dispositivi sopra riprodotti, e a porre in essere tutti gli atti conseguenti e inerenti alla presente deliberazione compresa la stipula dei contratti in rappresentanza del Comune di Concorezzo, il tutto senza bisogno di ulteriore approvazione o ratifica.

Successivamente:

Vista l'urgenza di deliberare il presente provvedimento per dare corso agli interventi ivi programmati;

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Visto l'art. 134, c. 4, del D. Lgs. n. 267/2000;

Con voti, espressi in forma palese :

presenti:	n.	13	
astenuti:	n.	--	
votanti:	n.	13	
<i>favorevoli:</i>	<i>n.</i>	<i>9</i>	
<i>contrari:</i>	<i>n.</i>	<i>4</i>	(Francesco Facciuto, Valeria Motta, Chiara Maria Colombini, Carmen Trussardi)

## **DELIBERA**

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, c. 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
Riccardo Borgonovo

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott.ssa Sabina Maria Ricapito

---