



# COMUNE di CONCOREZZO

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 36 DEL 21/06/2023

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PIANO DELLE VALORIZZAZIONI E DELLE ALIENAZIONI RELATIVO ALL'ANNO 2023 PER LA CONCESSIONE IN USO GRATUITO DI UN AP-PARTAMENTO E UN BOX IN VIA LIBERTÀ N. 9, CONFISCATI ALLA CRIMINALITÀ E TRASFERITI AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DEL COMUNE DI CONCOREZZO E AGGIORNAMENTO DEL DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE DEGLI ANNI 2023-2025**

\*\*\*\*\*

Il giorno 21/06/2023, alle ore 20:45, nella Sala consiliare presso il Municipio, convocato in seduta Pubblica ed in prima 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 VICE PRESIDENTE DEL CONSIGLIO, Daniela Musetta. Partecipa il SEGRETARIO GENERALE, Dott.ssa Sabina Maria Ricapito.

Sono presenti i Signori: MAZZIERI RICCARDO, MAGNI PAOLO WALTER, BORGONOVO GABRIELE, PILATI SILVIA, 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.

Prima di iniziare la seduta, il consigliere Bossi Claudio si allontana, ai sensi dell'articolo 78 comma 2 del D.lgs 267/200.

I presenti e votanti risultano quindi 13.

Assessore ai servizi sociali Introduce l'argomento illustrando il contenuto dello schema di deliberazione agli atti.

Seguono interventi come dal verbale integrale a parte.

Consigliere Motta Valeria: giudica favorevolmente il progetto e attende di avere ulteriori informazioni sullo stesso in commissione servizi sociali. Dichiaro voto favorevole per il proprio gruppo.

Vice 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 l'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:

- a) l’art. 48 del D. Lgs. n. 159/2011 prevede che i beni immobili confiscati alla criminalità organizzata siano trasferiti per finalità istituzionali o sociali, in via prioritaria, al patrimonio del Comune ove l’immobile è sito e che tale ente possa amministrare direttamente il bene o, sulla base di apposita convenzione, assegnarlo in concessione, a titolo gratuito e nel rispetto dei principi di trasparenza, adeguata pubblicità e parità di trattamento;
- b) con la nota prot. n. 0067584 del 26 ottobre 2022, acquisita al protocollo comunale n.0023709 del 26 ottobre 2022, l’*Agenzia Nazionale per l’Amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata* (ANBSC) ha comunicato che, a seguito di attività ricognitiva dei beni presenti nel territorio della Regione Lombardia, sono state individuate, tra i cespiti presenti nel bacino regionale, n. 2 unità immobiliari site nel Comune di Concorezzo destinabili, ai sensi dell’art. 48 del D. Lgs. n. 159/2011, come meglio dettagliate di seguito:

- unità immobiliare NCEU foglio 11, particella 207, sub 4, sita in via Libertà n. 9 (appartamento condominio);
- unità immobiliare NCEU foglio 11, particella 207, sub 37, sita in via Libertà n. 9 (box di pertinenza);
- c) con medesima nota l'ANBSC ha abilitato il Comune di Concorezzo a partecipare alla Conferenza dei Servizi indetta ai sensi dell'art. 14 e segg della Legge n. 241/1990 che si sarebbe tenuta in modalità telematica il 22 novembre 2022 per l'esame degli immobili oggetto di manifestazione di interesse;
- d) la Giunta comunale, con atto n. 158 del 21 novembre 2022, ha deliberato, tra l'altro:
  - di manifestare l'interesse di questo Ente ad acquisire nel proprio patrimonio immobiliare e a utilizzare i seguenti beni confiscati in via definitiva nel territorio di Concorezzo da destinare a progetti di finalità sociale: 1) unità immobiliare NCEU foglio 11, particella 207, sub 4, sita in via Libertà, 9 (appartamento condominio); 2) unità immobiliare NCEU foglio 11, particella 207, sub 37, sita in via Libertà, 9 (box di pertinenza);
  - di dare atto che, nei cespiti di che trattasi, il Comune di Concorezzo intende allocare al suo interno, compatibilmente con le destinazioni catastali e urbanistiche, servizi di carattere sociale, così come indicato nella relazione della Responsabile del Settore Servizi Sociali, allegata sotto la lettera A) per formare parte integrante e sostanziale del provvedimento in questione;
  - nella citata Relazione la Responsabile del Settore Servizi Sociali ha proposto quanto segue:

***“in via prioritaria:***

*1. la concessione ad un ente del terzo settore ed, in particolare, all'Associazione S. Vincenzo Onlus, con sede in Concorezzo, via Cascina San Vincenzo 5, per l'attuazione del progetto “Dopo di noi”. L'ipotesi progettuale si inserisce nel quadro normativo volto allo sviluppo e consolidamento dell'autonomia di persone con disturbo dello spettro autistico. Il contesto normativo di riferimento è la legge 22 giugno 2016, n.112, promulgata per favorire il benessere, la piena inclusione sociale e l'autonomia delle persone con disabilità grave, per cui sono previsti strumenti pubblici e privati, agevolazioni fiscali e l'istituzione di un fondo pubblico di assistenza. L'obiettivo del provvedimento è garantire la massima autonomia e autosufficienza dei soggetti fragili, assicurargli le migliori condizioni di vita e consentire, ove possibile, di continuare a vivere nelle proprie case o in strutture gestite da associazioni, evitando il ricorso all'assistenza sanitaria.*

*I percorsi di autonomia personale sempre condivisi con le famiglie ed elaborati a partire da una valutazione multifattoriale che tiene conto delle effettive potenzialità del disabile, si sviluppano nei vari contesti di vita della persona: abitativa, lavorativa ecc. Nell'ambito di questi percorsi assume un ruolo essenziale l'inserimento dei giovani nella struttura abitativa per la quale l'Ente ha manifestato il proprio interesse all'acquisizione.*

*Si tratta di una proposta integrata ove l'attività quotidiana di condivisione abitativa per l'acquisizione di autonomie in contesto di piccolo gruppo si coniuga con l'attività di integrazione coi servizi territoriali per l'autonomia per sociale (esempio SFA servizio di formazione all'autonomia), luoghi di sperimentazione pre-professionalizzante o professionalizzante, gestione del tempo libero e della socialità.*

*In particolare nel contesto abitativo per l'autonomia che si intende sviluppare nell'appartamento ci si propone di migliorare l'interazione e la comunicazione sociale, la flessibilità degli schemi*

*ideativi per favorire interessi e attività individuali nonché garantire la concreta autonomia abitativa ciò attraverso la gestione della quotidianità ambientale, la costruzione di relazioni empatiche, il trattamento psico-educativo delle patologie in comorbidità imitanti.*

***in subordine:***

*2. un'ipotesi di concessione dell'appartamento ad un diverso ente del terzo settore ed, in particolare, alla fondazione Maddalena Grassi che già gestisce in Concorezzo, via San Camillo De Lellis 4, una casa alloggio. L'immobile eventualmente concesso potrà essere anch'esso destinato all'accoglienza di pazienti affetti HIV ai quali verranno garantiti: la cura dei bisogni sanitari e sociali, il sostegno al reinserimento lavorativo ed il recupero del rapporto con la famiglia d'origine;*

*3. l'avvio di un progetto sociale destinato a donne sole, con figli minori, all'interno di un percorso di autonomia dal nucleo familiare di origine e di eventuale co-housing;*

*4. l'avvio di un progetto per padri separati in grave difficoltà economica e alloggiativa e di eventuale co-housing;*

*5. l'avvio di progetti sociali per l'integrazione di soggetti richiedenti ospitalità a seguito di eventi calamitosi, guerre, etc."*

e) il Comune di Concorezzo, nella Conferenza dei servizi del 22 novembre 2022 ha manifestato il proprio interesse alla destinazione dei cespiti sopra individuati;

f) nella riunione del 23 febbraio 2023 il Consiglio Direttivo dell'Agenzia Nazionale ANBSC ha deliberato il trasferimento dei suddetti immobili al Comune di Concorezzo per le finalità sociali dallo stesso manifestate;

g) con decreto direttoriale n. 25740 del 13 aprile 2023, l'Agenzia Nazionale ANBSC ha disposto il trasferimento dei beni succitati al patrimonio indisponibile del Comune di Concorezzo per finalità sociali;

h) il 2 maggio 2023 il Comune di Concorezzo ha provveduto alla trascrizione alla Conservatoria di Milano del suddetto decreto dell'Agenzia ANBSC;

i) con nota acquisita al protocollo comunale al n. 12724/2023 del 14 giugno 2023, l'Associazione Cascina San Vincenzo ha presentato il progetto "Dopo di noi" per l'utilizzo degli immobili sopra identificati;

l) l'Agenzia Nazionale ANBSC, con ordinanza di sgombero indicata con prot. n. 36380 del 29 maggio 2023, notificata all'occupante il 1° giugno 2023, ha ordinato il rilascio dei predetti immobili entro il termine perentorio di 120 (centoventi) giorni dalla data di notifica del provvedimento, con l'avvertenza che, in difetto, si procederà all'immediato sgombero forzoso nei termini di legge con l'assistenza della Forza Pubblica e con l'accollo a carico dell'interessato delle spese di esecuzione, con riserva di recuperare le somme dovute per indennità pregresse fino alla data di avvenuto rilascio, nonché delle eventuali somme necessarie per la rimessa in pristino degli immobili;

Atteso che:

- il Codice del Terzo Settore (D. Lgs. 3 luglio 2017, n. 117), individua all'art. 5, c. 1 quale attività di interesse generale «z) riqualificazione di beni pubblici inutilizzati o di beni confiscati alla criminalità organizzata»;

- all'art. 70, c. 1, dello stesso Codice si prevede che lo Stato, le Regioni e Province autonome e gli Enti locali possono prevedere forme e modi per l'utilizzazione non onerosa di beni mobili e

immobili per manifestazioni e iniziative temporanee degli enti del Terzo settore, nel rispetto dei principi di trasparenza, pluralismo e uguaglianza;

- l'art. 71, c. 2, del Codice del Terzo Settore prevede che lo Stato, le Regioni e Province autonome e gli Enti locali possono concedere in comodato beni mobili ed immobili di loro proprietà, non utilizzati per fini istituzionali, agli enti del Terzo settore, ad eccezione delle imprese sociali, per lo svolgimento delle loro attività istituzionali. La cessione in comodato ha una durata massima di trent'anni, nel corso dei quali l'ente concessionario ha l'onere di effettuare sull'immobile, a proprie cura e spese, gli interventi di manutenzione e gli altri interventi necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile;

Considerato che è intenzione del Comune di Concorezzo procedere alla valorizzazione dei suddetti immobili di Via Libertà n. 9, trasferiti con decreto direttoriale n. 25740 del 13 aprile 2023 dell'Agenzia Nazionale ANBSC, con l'assegnazione degli stessi in concessione d'uso gratuito all'Associazione Cascina San Vincenzo di Concorezzo (codice fiscale 94046110154), per finalità sociali, stabilendo che:

- l'assegnazione sarà effettuata in favore dell'Associazione Cascina San Vincenzo di Concorezzo con contratto di concessione in uso, il cui schema è allegato sotto la lettera A);  
- la concessione, in riferimento all'art. 48 del D. Lgs. n. 159/2011 è finalizzata alla realizzazione del progetto denominato "Dopo di noi", presentato dall'Associazione Cascina San Vincenzo per l'utilizzo degli immobili sopra identificati;

Dato atto che il presente piano delle alienazioni e delle valorizzazioni relativo all'anno 2023 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 nullastata 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 il bilancio di previsione dell'esercizio finanziario 2023-2025 è stato approvato con atto consiliare n. 17 del 9 marzo 2023;  
- che con la deliberazione del Consiglio comunale n. 16 del 9 marzo 2023 è stato approvato il documento unico di programmazione 2023-2025;  
- che con deliberazione della Giunta comunale n. 27 del 9 marzo 2023 è stato approvato il PEG (Piano esecutivo di gestione) relativo agli esercizi 2023-2025;  
- il rendiconto dell'esercizio 2022 è stato approvato con deliberazione del Consiglio comunale del 26 aprile 2023;

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:

presenti:	n.	13
astenuti:	n.	0
votanti:	n.	13
favorevoli:	n.	13
contrari:	n.	0

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 di Via Libertà n. 9, trasferiti con decreto direttoriale n. 25740 del 13 aprile 2023 dell'Agenzia Nazionale ANBSC, con l'assegnazione degli stessi in concessione d'uso gratuito all'Associazione Cascina San Vincenzo di Concorezzo (codice fiscale 94046110154), per finalità sociali, stabilendo che:
  - a) gli immobili da valorizzare sono indentificati nel Catasto di Concorezzo:
    - 1) *unità immobiliare NCEU foglio 11, particella 207, sub 4, sita in via Libertà, 9 (appartamento condominio);*
    - 2) *unità immobiliare NCEU foglio 11, particella 207, sub 37, sita in via Libertà, 9 (box di pertinenza);*
  - b) con decreto direttoriale n. 25740 del 13 aprile 2023, l'Agenzia Nazionale ANBSC ha disposto il trasferimento dei beni succitati al *patrimonio indisponibile* del Comune di Concorezzo per finalità sociali;
  - c) l'assegnazione sarà effettuata in favore dell'Associazione Cascina San Vincenzo di Concorezzo con contratto di concessione in uso, il cui schema è allegato sotto la lettera A), per costituire parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
  - d) la concessione, in riferimento all'art. 48 del D. Lgs. n. 159/2011 è finalizzata alla realizzazione del progetto denominato "*Dopo di noi*", presentato dall'Associazione Cascina San Vincenzo per l'utilizzo degli immobili sopra identificati, con nota acquisita al protocollo comunale n. 12724/2023 del 14 giugno 2023 allegato al presente provvedimento sotto la lettera B) per formarne parte integrante e sostanziale;
- 3) Di approvare, a tale fine, lo schema di contratto per la concessione in uso degli immobili in discorso, allegato sotto la lettera A) alla presente deliberazione;
- 4) Di stabilire che il presente provvedimento costituisce aggiornamento del documento unico di programmazione per le annualità 2023-2025, approvato con la deliberazione consiliare n. 16 del 9 marzo 2023;
- 5) Di dare atto che il presente piano delle valorizzazioni e delle alienazioni relativo all'annualità 2023 non comporta variante allo strumento urbanistico generale;

- 6) 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 e allegati;
- 7) Di prevedere che l'attuazione del presente delle valorizzazioni e delle alienazioni possa esplicitare la sua efficacia gestionale nel corso del triennio 2023-2025;
- 8) Di incaricare e autorizzare il Responsabile del Settore Finanze e Contabilità 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.	0
votanti:	n.	13
favorevoli:	n.	13
contrari:	n.	0

### **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 VICE PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
Daniela Musetta

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott.ssa Sabina Maria Ricapito

**COMUNE DI CONCOREZZO**

**SETTORE FINANZE E CONTABILITÀ**

**CONTRATTO PER LA CONCESSIONE IN USO GRATUITO DI APPARTAMENTO E BOX IN VIA LIBERTÀ N. 9, CONFISCATI ALLA CRIMINALITÀ E TRASFERITI AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DEL COMUNE DI CONCOREZZO - DURATA DELLA CONCESSIONE ANNI 20 (VENTI ANNI) A FAR TEMPO DALLA SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO**

Il giorno ..... negli Uffici del Settore Finanze e Contabilità,

TRA

Il COMUNE DI CONCOREZZO (di seguito denominato “Concedente”), con domicilio fiscale in Piazza della Pace n. 2, codice fiscale 03032720157, rappresentato da ....., nato a ..... il ....., che interviene al presente atto nella sua qualità di Responsabile del Settore Finanze e Contabilità e che agisce ai sensi dell’art. 107 (comma 3, lettera c) del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 - Testo Unico delle Leggi sull’Ordinamento degli Enti Locali,

E

L’ASSOCIAZIONE CASCINA SAN VINCENZO, con domicilio fiscale in Concorezzo, Via San Vincenzo n. 5, codice fiscale, 94046110154 iscritta nel Registro Anagrafe Unico ONLUS (di seguito denominata “Concessionario/a”), esente/non esente da bollo come da allegata dichiarazione, rappresentata dal dott Efrem Fumagalli, nato a Monza l’11 gennaio 1961, codice fiscale FMGFRM61A11F704K, in qualità di Legale Rappresentante, che dichiara espressamente essere rispondenti a verità i dati sopra riportati e di essere in possesso delle attribuzioni riguardanti la rappresentanza ed i poteri contrattuali necessari alla stipula del presente atto.

Premesso che:

a) l’art. 48 del D. Lgs. n. 159/2011 prevede che i beni immobili confiscati alla criminalità organizzata siano trasferiti per finalità istituzionali o sociali, in via prioritaria, al patrimonio del Comune ove l’immobile è sito e che tale ente possa

amministrare direttamente il bene o, sulla base di apposita convenzione, assegnarlo in concessione, a titolo gratuito e nel rispetto dei principi di trasparenza, adeguata pubblicità e parità di trattamento;

b) con la nota prot. n. 0067584 del 26 ottobre 2022, acquisita al protocollo comunale n. 0023709 del 26 ottobre 2022, l'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC) ha comunicato che, a seguito di attività ricognitiva dei beni presenti nel territorio della Regione Lombardia, sono state individuate, tra i cespiti presenti nel bacino regionale, n. 2 unità immobiliari site nel Comune di Concorezzo destinabili, ai sensi dell'art. 48 del D. Lgs. n. 159/2011, come meglio dettagliate di seguito:

- unità immobiliare NCEU foglio 11, particella 207, sub 4, sita in via Libertà n. 9 (appartamento condominio);

- unità immobiliare NCEU foglio 11, particella 207, sub 37, sita in via Libertà n. 9 (box di pertinenza);

c) con medesima nota l'ANBSC ha abilitato il Comune di Concorezzo a partecipare alla Conferenza dei Servizi indetta ai sensi dell'art. 14 e segg della Legge n. 241/1990 che si sarebbe tenuta in modalità telematica il 22 novembre 2022 per l'esame degli immobili oggetto di manifestazione di interesse;

d) la Giunta comunale, con atto n. 158 del 21 novembre 2022, ha deliberato, tra l'altro:

- di manifestare l'interesse di questo Ente ad acquisire nel proprio patrimonio immobiliare e a utilizzare i seguenti beni confiscati in via definitiva nel territorio di Concorezzo da destinare a progetti di finalità sociale: 1) unità immobiliare NCEU foglio 11, particella 207, sub 4, sita in via Libertà, 9 (appartamento condominio); 2) unità immobiliare NCEU foglio 11, particella 207, sub 37, sita in via Libertà, 9 (box di pertinenza);

- di dare atto che, nei cespiti di che trattasi, il Comune di Concorezzo intende allocare al suo interno, compatibilmente con le destinazioni catastali e urbanistiche, servizi di carattere sociale, così come indicato nella relazione della Responsabile del Settore Servizi Sociali, allegata sotto la lettera A) per formare parte integrante e sostanziale del provvedimento in questione;

- nella citata Relazione la Responsabile del Settore Servizi Sociali ha proposto, in via prioritaria, la concessione ad un ente del terzo settore e, in particolare, all'Associazione Cascina San Vincenzo Onlus, con sede in Concorezzo, via San Vincenzo 5, per l'attuazione del progetto "*Dopo di noi*";

e) il Comune di Concorezzo, nella Conferenza dei servizi del 22 novembre 2022 ha manifestato il proprio interesse alla destinazione dei cespiti sopra individuati;

f) nella riunione del 23 febbraio 2023 il Consiglio Direttivo dell'Agenzia Nazionale ANBSC ha deliberato il trasferimento dei suddetti immobili al Comune di Concorezzo per le finalità sociali dallo stesso manifestate;

g) con decreto direttoriale n. 25740 del 13 aprile 2023, l'Agenzia Nazionale ANBSC ha disposto il trasferimento dei beni succitati al patrimonio indisponibile del Comune di Concorezzo per finalità sociali;

h) il 2 maggio 2023 il Comune di Concorezzo ha provveduto alla trascrizione alla Conservatoria di Milano del suddetto decreto dell'Agenzia ANBSC;

i) con nota acquisita al protocollo comunale al n. 12724/2023 del 14 giugno 2023, l'Associazione Cascina San Vincenzo ha presentato il progetto "*Dopo di noi*" per l'utilizzo degli immobili sopra identificati;

l) l'Agenzia Nazionale ANBSC, con ordinanza di sgombero indicata con prot. n. 36380 del 29 maggio 2023, notificata all'occupante il 1° giugno 2023, ha ordinato il rilascio dei predetti immobili entro il termine perentorio di 120 (centoventi) giorni dalla data di notifica del provvedimento, con l'avvertenza che, in difetto, si procederà all'immediato sgombero forzoso nei termini di legge con l'assistenza della Forza Pubblica e con l'accollo a carico dell'interessato delle spese di esecuzione, con riserva di recuperare le somme dovute per indennità pregresse fino alla data di avvenuto rilascio, nonché delle eventuali somme necessarie per la rimessa in pristino degli immobili;

Atteso che:

- il Codice del Terzo Settore (D. Lgs. 3 luglio 2017, n. 117), individua all'art. 5, c. 1, quale attività di interesse generale «z) riqualificazione di beni pubblici inutilizzati o di beni confiscati alla criminalità organizzata»;

- all'art. 70, c. 1, dello stesso Codice si prevede che lo Stato, le Regioni e Province autonome e gli Enti locali possono prevedere forme e modi per l'utilizzazione non onerosa di beni mobili e immobili per manifestazioni e iniziative temporanee degli enti del Terzo settore, nel rispetto dei principi di trasparenza, pluralismo e uguaglianza;

- l'art. 71, c. 2, del Codice del Terzo Settore prevede che lo Stato, le Regioni e Province autonome e gli Enti locali possono concedere in comodato beni mobili ed immobili di loro proprietà, non utilizzati per fini istituzionali, agli enti del Terzo settore, ad eccezione delle imprese sociali, per lo svolgimento delle loro attività istituzionali. La cessione in comodato ha una durata massima di trent'anni, nel corso dei quali l'ente concessionario ha l'onere di effettuare sull'immobile, a proprie cura e spese, gli interventi di manutenzione e gli altri interventi necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

#### ART. 1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il Comune di Concorezzo, in qualità di proprietario, concede in uso gratuito n. 2 unità immobiliari ad uso, rispettivamente, di abitazione e box pertinenziale, site in Concorezzo, identificate al NCEU del medesimo Comune come segue:

- Via Libertà n. 9, foglio 11, particella 207, sub. 4, cat. A2

- Via Libertà n. 9, foglio 11, particella 207, sub. 37, cat. C6

La concessione, in riferimento all'art. 48 del D. Lgs. n. 159/2011 è finalizzata alla realizzazione del progetto denominato "Dopo di noi" qui interamente richiamato anche se non materialmente allegato.

Le unità immobiliari vengono concesse nello stato di fatto e di diritto in cui trovansi come già noto, gradito e nello stato di fatto e di manutenzione accettato dalla parte concessionaria.

Il presente contratto di concessione è stipulato in pendenza dell'ottenimento del rilascio degli immobili da parte dell'occupante a seguito della notifica, avvenuta il 1° giugno 2023, dell'ordinanza di sgombero indicata con prot. n. 36380 del 29

maggio 2023 e, pertanto, sarà differita l'effettiva consegna degli stessi immobili, in data successiva all'effettivo rilascio.

Eventuali spese maturate e non saldate alla data della consegna degli immobili oggetto della presente concessione sono a carico del Concedente.

#### ART. 2 – DURATA DELLA CONCESSIONE E CONSEGNA

1) Il termine della concessione, in accordo al progetto allegato, prevede una durata di anni 20 (venti anni), a decorrere dalla sottoscrizione del presente atto.

È facoltà dell'Amministrazione concedere il rinnovo ove lo ritenga opportuno e sempreché il concessionario ne abbia presentato domanda almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. È esclusa la possibilità di rinnovo o proroga in forma tacita.

2) Lo spazio sarà consegnato successivamente alla stipula del presente contratto tramite accordo tra le parti di consegna chiavi con apposito verbale, previo il rilascio degli immobili da parte dell'attuale occupante, nei termini indicati sopra.

3) La parte concessionaria dichiara di avere visionato i locali e di averli trovati adatti all'uso prefissato sebbene sia consapevole dell'eventualità di dover effettuare delle opere per rendere i locali idonei all'attività oggetto del progetto sopra indicato. Il Concessionario solleva, pertanto, il Concedente da ogni responsabilità, sia per le condizioni generali che per le condizioni di manutenzione dei locali, rinunciando a qualsiasi eventuale pretesa di risarcimento per danni alle persone e alle cose derivanti dallo stato di conservazione dell'immobile.

4) È onere della parte concessionaria procurarsi le eventuali necessarie autorizzazioni amministrative ed eventualmente condominiali per l'esercizio dell'attività, avendo già verificato la piena idoneità dell'immobile agli usi pattuiti.

5) La parte concessionaria esonera la parte concedente da qualsiasi responsabilità per l'eventuale mancato rilascio delle autorizzazioni sopra indicate.

6) Le parti, in considerazione della natura dell'attività svolta, convengono che eventuali opere che si dovessero rendere necessarie per rendere i locali conformi alle normative legislative e regolamentari vigenti in relazione all'attività progettuale, dovranno essere indicate dalla parte concessionaria e preventivamente assentite dalla parte concedente e realizzate a cura, spese e onere della parte

concessionaria con manleva della parte concedente da qualsivoglia responsabilità per tutti gli eventuali danni causati.

7) I miglioramenti e le addizioni eventualmente eseguiti dalla parte concessionaria, ove per essi non si pretenda da parte concedente la restituzione in pristino, si intendono acquisiti a favore della parte concedente al termine della concessione, senza che la parte concessionaria possa pretendere contributo di miglioria o compenso alcuno, anche se autorizzata. Questo dicasi anche per eventuali opere murarie e nuovi, eventuali, impianti di miglior servizio dell'immobile.

8) Gli arredi e le attrezzature di proprietà del Concessionario rimarranno in proprietà del Concessionario stesso. Il Concessionario provvederà alla relativa rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi, ove necessario, salvo il normale deperimento d'uso.

9) In ogni caso di cessazione del presente rapporto contrattuale, ove il Concessionario non riconsegna l'immobile al Concedente nei termini pattuiti, questi potrà procedere allo sgombero coattivo in via amministrativa con addebito di spesa a carico del Concessionario.

#### ART. 3 – DIVIETO DI CESSIONE DEL BENE E DEL CONTRATTO

Il Concessionario non può concedere a terzi, neanche parzialmente, il bene oggetto di concessione, né cedere a terzi, a qualunque titolo il contratto di concessione.

#### ART. 4 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Sono a carico del Concessionario i seguenti obblighi:

- a) divieto di utilizzare l'immobile quale sede legale dell'Associazione;
- b) realizzare tutte le opere e i lavori necessari a rendere idonei gli immobili alle attività da svolgere, secondo quanto indicato nel progetto "Dopo di noi" succitato;
- c) richiedere tutte le autorizzazioni e le certificazioni (impiantistiche, strutturali, ecc.) necessarie per l'esecuzione dei lavori e per l'espletamento delle attività ed ottemperare alle disposizioni di legge in materia, sostenendone i relativi oneri;
- d) denunciare la detenzione dell'immobile, con il conseguente pagamento di tutte le imposte a carico del conduttore;

- e) avviare l'attività relativa al progetto (avvio del processo di individuazione dei candidati e processo di accompagnamento e coprogettazione col gruppo delle famiglie) entro sei mesi dalla stipula del presente contratto, fatta salva l'esecuzione di eventuali lavori di ristrutturazione/adeguamento della struttura, che comunque devono anch'essi avere inizio entro sei mesi dalla stipula;
- f) utilizzare il bene oggetto dell'assegnazione per la realizzazione delle attività di progetto, aventi rilevanza sociale e volte a rafforzare la cultura della legalità nel territorio dell'Ente;
- g) mantenere inalterata la destinazione del bene assegnato;
- h) informare immediatamente il Concedente in ordine a qualsiasi fatto che turbi lo stato di possesso;
- i) sostenere interamente l'onere delle spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'appartamento e del box pertinenziale, (ivi comprese le spese per la messa a norma dei locali, la cui esecuzione è comunque subordinata all'acquisizione di apposita autorizzazione sugli interventi da parte del Concedente, ove non siano di ordinaria manutenzione), escluse le spese di manutenzione straordinaria sulle parti comuni del condominio di cui alla successiva lettera k), ogni eventuale lavoro di riattamento, miglioramento o addizione, nonché gli oneri di qualunque natura gravanti sullo stesso immobile. Restano escluse le spese per la ricostruzione dell'immobile, in caso di rovina anche parziale, nonché le spese per le opere straordinarie di rilevante entità. In ogni caso il Comune, al termine della concessione, acquisisce le opere eseguite senza riconoscimento economico alcuno;
- k) partecipare alle assemblee condominiali in rappresentanza dell'Amministrazione comunale e tutti gli oneri relativi alle spese ordinarie di proprietà (a titolo esemplificativo assicurazione, spese amministratore e spese bancarie) e alle spese reversibili (a titolo esemplificativo riscaldamento, acqua, pulizia ascensore) saranno a suo carico, mentre le spese di manutenzione straordinaria deliberate dall'Assemblea condominiale e relative alle parti comuni saranno a carico dell'Amministrazione comunale che, previa presentazione del riparto di spesa approvato dall'assemblea condominiale, provvederà a liquidare direttamente al Condominio. Il pagamento delle spese condominiali ordinarie a carico dell'Associazione non potrà essere sospeso, né ritardato per alcun motivo, salvo far

valere ogni eventuale ragione in separato giudizio. Le spese condominiali ordinarie dovranno essere versate dal Concessionario direttamente all'Amministratore del Condominio e portate a conoscenza del Concedente con rendiconto annuale;

l) rispettare il regolamento condominiale che il concessionario dichiara di conoscere (allegato alla presente Concessione);

m) comunicare alle società erogatrici dei servizi e all'Amministrazione concedente il subentro nelle utenze attive, facendosi carico delle relative spese e/o attivare quelle non presenti e ritenute necessarie allo svolgimento dell'attività da insediare, sempre a totale propria cura e spese;

n) adottare tutte le misure di sicurezza previste dalla normativa per le civili abitazioni;

o) restituire, al termine della concessione, i beni nella loro integrità, salvo i lavori effettuati ed il normale deperimento d'uso;

p) impegnarsi a dichiarare in forma pubblica che l'attività è espletata nei locali concessi dal Comune di Concorezzo ai sensi dell'art.48 del Codice Antimafia;

q) inviare, con cadenza annuale, una relazione dettagliata sulle attività svolte e sugli obiettivi raggiunti.

È proibito al Concessionario, senza preventivo consenso scritto del Concedente e senza aver prima conseguito le eventuali prescritte autorizzazioni o concessioni:

a) tenervi in deposito qualsiasi quantità di liquidi infiammabili o materie comunque pericolose;

b) esporre cartelli, insegne o scritte senza il preventivo permesso del Concedente e senza aver conseguito le eventuali autorizzazioni o concessioni prescritte.

#### ART. 5 - CESSAZIONE DEL RAPPORTO CONTRATTUALE: REVOCA – DECADENZA E RISOLUZIONE

Oltre che per scadenza naturale, la concessione può cessare per decadenza, revoca, risoluzione per inadempimento e recesso, quest'ultimo motivato e documentato con preavviso di almeno un anno.

Viene pronunciata la decadenza della concessione e risolto ipso iure il contratto, previa diffida a provvedere/adempiere nel termine minimo di quindici giorni, nei seguenti casi:

- a) mutamento dell'uso pattuito per la struttura;
- b) mancata o difforme esecuzione del progetto assentito;
- c) esercizio di attività diverse da quelle ammesse senza la preventiva autorizzazione del Concedente;
- d) venire meno della soggettività giuridica in capo al soggetto concessionario;
- e) gravi e documentate mancanze o negligenze nella manutenzione;
- f) avvio di una procedura concorsuale a carico del concessionario;
- g) grave inadempienza del Concessionario agli obblighi previsti dal presente contratto;
- h) mancato pagamento di spese condominiali.

La concessione in ogni caso sarà dichiarata decaduta, senza l'osservanza di ogni ulteriore formalità, e il rapporto concessorio risolto immediatamente, nei seguenti casi:

- a) qualora dalle informazioni acquisite dal Prefetto, sulla moralità dei soci e degli amministratori del Concessionario o sul personale impiegato dallo stesso, a qualsiasi titolo, per l'espletamento delle attività sui beni concessi, dovessero emergere a carico di taluno degli stessi elementi tali da far ritenere possibile che il Concessionario possa subire tentativi d'infiltrazione o condizionamenti mafiosi nello svolgimento della propria attività;
- b) qualora il Concessionario dovesse perdere taluno dei requisiti che giustificano la concessione, ai sensi dell'art. 48 D. Lgs. n. 159/2011;
- c) qualora il Concessionario ceda a terzi, anche parzialmente, senza alcuna preventiva autorizzazione da parte del Concedente, il contratto;
- d) qualora dovessero sopravvenire cause che determinano per l'Ente concessionario, ai sensi della normativa vigente, l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione.

Revocata la concessione o pronunciatane la decadenza, lo spazio dovrà essere rimesso nella piena disponibilità del Comune con le opere esistenti su di esso, senza obbligo di indennizzo alcuno, entro il termine stabilito dalla diffida.

Nel caso di inottemperanza dei termini e dei modi indicati precedentemente, il Concedente procederà allo sgombero d'ufficio a spese del Concessionario, senza alcun pregiudizio di ogni altra azione che potesse competere.

#### ART. 6 - MANUTENZIONE E SPESE ORDINARIE

Fermo quanto già previsto, il Concedente ha facoltà di sostituirsi al Concessionario nell'esecuzione delle manutenzioni e in danno allo stesso, qualora questi non vi provveda tempestivamente.

Gli importi spesi dal Concedente gli dovranno essere immediatamente rimborsati dal Concessionario, a pena di risoluzione del presente contratto.

#### ART. 7 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA O MIGLIORATIVA

Oltre agli interventi proposti nel suddetto progetto "Dopo di noi" la manutenzione straordinaria dell'appartamento e del box pertinenziale (escluse le spese di manutenzione straordinaria sulle parti comuni del condominio) resterà a carico del Concessionario e ogni eventuale lavoro di riattamento, miglioramento o addizione, nonché gli oneri di qualunque natura gravanti sullo stesso immobile. Restano escluse le spese per la ricostruzione dell'immobile, in caso di rovina anche parziale, nonché le spese per le opere straordinarie di rilevante entità.

Fermo quanto già previsto, i miglioramenti e le addizioni eseguiti dal Concessionario nei locali oggetto del presente atto, anche se autorizzati dal Concedente, resteranno al termine del rapporto di proprietà di quest'ultimo, senza che esso sia tenuto a versare alcun compenso e ciò in deroga agli artt. 1576, 1577 (comma 2), 1592 e 1593 del C.C., riservato in ogni caso al Concedente il diritto di pretendere la restituzione della cosa concessa nello stato di fatto in cui fu assegnata.

#### ART. 8 - RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO: ASSICURAZIONI

La parte concessionaria è costituita custode dei locali concessi, dei loro impianti ed attrezzature ed esonera la parte concedente da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivarle da fatti dolosi e colposi di qualunque soggetto, compresi i Terzi. Esonera, altresì, la parte concedente da ogni responsabilità che possa derivarle da incendio e furto. La parte concessionaria è direttamente responsabile verso la parte concedente e i Terzi per ogni e qualsivoglia danno, causato dall'esercizio dell'immobile concesso anche per spandimento/perdite

d'acqua, fuga di gas, corto circuito, sempre che non siano causati da parte di impianti già soggetti alla manutenzione straordinaria di parte concedente, nonché da ogni abuso o trascuratezza. A tal fine il Concessionario si impegna a effettuare sugli impianti la manutenzione ordinaria periodica per il loro corretto funzionamento e a segnalare ogni anomalia che necessiti di intervento straordinario.

Il Concessionario si impegna a stipulare e a trasmettere tempestivamente al Comune un contratto di assicurazione RCT/RCO a copertura dei seguenti danni eventualmente provocati nel corso del servizio:

- ai beni del Comune o di terzi che il medesimo ha dato in disponibilità al gestore;
- agli utenti del servizio e loro beni;
- a terzi che per qualsiasi motivo sono autorizzati a stazionare all'interno del complesso dei beni compresi i dipendenti del Comune.

Si segnala che l'assicurazione RCT/RCO deve riportare espressamente che *“il Comune di Concorezzo è incluso nei Terzi”*.

Eventuali franchigie, scoperti o limitazioni di garanzia restano a carico del Concessionario e non possono essere opposte al Concedente.

La parte concessionaria, a garanzia dell'esatta osservanza degli obblighi di cui alla presente scrittura e degli esborsi che dovesse sostenere il Comune a causa dell'inadempimento del Concessionario ha versato in data ..... in Tesoreria comunale (reversale di incasso n. .... del ..... ) la somma di € 500.00.

Tale cauzione sarà restituita solo a fine della concessione, senza interessi, dopo la riconsegna degli immobili, salvo l'incameramento, in tutto o in parte, nel caso di eventuali debiti da parte del Concessionario o nel caso di riscontrati danneggiamenti agli immobili al momento della riconsegna, derivanti dall'utilizzo improprio degli stessi da parte del Concessionario.

#### ART. 9 - MODALITÀ DI UTILIZZO

Il Concessionario si obbliga a mantenere nei locali il massimo ordine e la più scrupolosa pulizia, impedendo con ogni accorgimento che i locali stessi emanino esalazioni sgradevoli o nocive. Il Concessionario sarà tenuto, altresì, a mantenere in condizioni di pulizia e decoro, nonché prive da qualsiasi ingombro, le parti

comuni quali passaggi, cortili, servizi igienici, eccetera. Il Concessionario risponde di tutte le violazioni che dovessero essere contestate.

#### ART. 10 - SPESE CONTRATTUALI

Sono a carico del Concessionario tutte le spese per la stipula del presente atto compresa la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate, se e in quanto dovute.

#### ART. 11 – FORO COMPETENTE

Ogni controversia non conciliata concernente ogni fase di svolgimento della concessione sarà devoluta al Giudice del Tribunale di Monza eleggendo domicilio rispettivamente il concedente presso la sede comunale sita in Piazza della Pace n.2, e il Concessionario presso la propria sede legale.

#### ART. 12 – RAPPORTI FRA CONCEDENTE E CONCESSIONARIO

Le parti indicano che le persone di riferimento per le comunicazioni, l'esecuzione del presente contratto ivi compresi i permessi per gli adeguamenti e le manutenzioni dell'immobile sono: sig. .... (mail + PEC) per il Comune di Concorezzo e il sig. .... (mail + PEC) per Associazione Cascina San Vincenzo.

Allegati al presente atto: planimetria immobile e dichiarazione per esenzione bollo.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL COMUNE DI CONCOREZZO

Il Responsabile del Settore  
Finanze e Contabilità

IL CONCESSIONARIO

Il Legale Rappresentante

A norma e per gli effetti dell'art. 1341 Cod. Civ. il Concessionario dichiara di avere preso completa visione e di approvare espressamente le seguenti clausole:

- art. 3 “Divieto di cessione del bene e del contratto”, art. 4 “Obblighi del Concessionario”, art. 5 “Cessazione del rapporto contrattuale: Revoca – decadenza e risoluzione”,

**IL CONCESSIONARIO**

Il Legale Rappresentante



## **ASSOCIAZIONE CASCINA SAN VINCENZO**

**Progetto per l'autonomia abitativa per persone  
con disturbi dello spettro autistico  
Dopo di Noi**

**Comune di Concorezzo  
Unità immobiliare abitativa sita in via Liberta 9**

*Destinata al Comune di Concorezzo ad uso sociale dalla Agenzia nazionale per l'amministrazione  
e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata*

Maggio 2023

*La saggezza è saper stare con la differenza  
senza voler eliminare la differenza.  
Gregory Bateson*

## **Le motivazioni del progetto ed i bisogni**

L'ipotesi progettuale di Associazione Cascina San Vincenzo "Appartamento per le autonomie – Dopo di Noi" si inserisce nel quadro normativo volto allo sviluppo e consolidamento dell'autonomia di persone con disturbo dello spettro autistico. Il contesto normativo di riferimento è la legge 22 giugno 2016, n.112 c.d. legge Dopo di noi. E' una legge promulgata per favorire il benessere, la piena inclusione sociale e l'autonomia delle persone con disabilità grave, per cui sono previsti strumenti pubblici e privati, agevolazioni fiscali e l'istituzione di un fondo pubblico di assistenza. Il Dopo di Noi è nato per tutelare i diritti dei disabili gravi rimasti privi del sostegno familiare che disegna, per la prima volta, un piano importante di aiuto e di supporto per i disabili in gravi condizioni di salute. L'obiettivo del provvedimento è garantire la massima autonomia e autosufficienza dei soggetti fragili, assicurargli le migliori condizioni di vita e consentire, ove possibile, di continuare a vivere nelle proprie case o in strutture gestite da associazioni, evitando il ricorso all'assistenza sanitaria.

Lasciare la casa dei genitori, vivere da soli o costruire nuove forme di convivenza, è per la generalità delle persone uno degli obiettivi principali di vita, rappresentando il passaggio all'età adulta e un momento significativo per l'affermazione della propria identità. Per le persone con disabilità, soprattutto se intellettiva, questo passaggio presenta diversi elementi di criticità, perché questo momento evolutivo è generalmente loro negato in quanto reputato impossibile, al di là di una reale valutazione, oppure avviene in maniera improvvisa nel momento in cui si trova a mancare, spesso in modo improvviso, il nucleo d'origine. In quest'ultimo caso, la persona con disabilità si ritrova, a volte ancora giovane, a vivere in strutture residenziali non scelte o sconosciute, senza aver ancora elaborato o sperimentato il distacco dai genitori e vede in poco tempo rivoluzionata la propria vita, con la perdita dei suoi riferimenti, siano essi persone che spazi di vita, oggetti e abitudini. Negli ultimi anni, anche a seguito dell'avvento della Convenzione ONU sui diritti delle persone con disabilità, si sta affacciando una nuova logica nel pensare la residenzialità per le persone con disabilità intellettiva, immaginando soluzioni che non si fermano all'intervento di emergenza, ma che consentano di pensare anticipatamente a un percorso per prepararsi a staccarsi dal nucleo d'origine, in un'ottica di costruzione del progetto di vita autonoma della persona.

Tale orientamento punta a garantire dei percorsi che, oltre a rispondere a un'esigenza abitativa, porti attenzione alle reali esigenze delle persone con disabilità, ai bisogni di dignità, relazione, affettività, autonomia ed emancipazione insiti in ogni persona in quanto elementi costitutivi della propria identità.

Questa nuova visione apre scenari interessanti, in quanto permette di togliere la disabilità da un indifferenziato temporale in cui si trova solitamente inserita riconoscendone finalmente l'adulthood. Infatti, spesso è presente un concetto di sviluppo fissato su una certa fase, quella di eterno bambino, che nega le transizioni che segnano la vita delle persone lungo lo scorrere del tempo (bambino, giovane, adulto, anziano) e sul cambiamento che ciò comporta in termini di percezione di sé, di aspettative e di richieste.

L'ipotesi di emanciparsi, di vivere in ambienti comunitari di piccole dimensioni e con gli opportuni sostegni personali, evidenzia la possibilità concreta di significativi miglioramenti della qualità di vita sia dei destinatari dell'intervento, sia dei loro familiari se ancora in vita. Anzi proprio per i famigliari, la prospettiva di una figlia o di un figlio con disabilità che può intraprendere un percorso di affermazione della propria adultità e di ricerca di autonomia relazionale e organizzativa al di



fuori del nucleo d'origine, può essere d'aiuto sia per facilitare la conquista di un ruolo genitoriale diverso e meno limitato dal "dovere dell'accudimento a vita", sia per affrontare con minori inquietudini e preoccupazioni quello che sarà "il dopo di noi".

Da queste premesse, è nata l'idea di avviare un progetto per sostenere percorsi di vita indipendente, idea che è andata sempre più a definirsi e rinforzarsi a partire dall'analisi sulla realtà del territorio e grazie alla convergenza di alcuni percorsi intrapresi negli ultimi anni all'interno di Associazione Cascina San Vincenzo.

Infatti negli ultimi hanno l'Associazione ha avviato un percorso di autonomia abitativa attraverso attività specifiche volte ad accompagnare in un contesto di appartamento "palestra" presso la propria sede di Cascina San Vincenzo (accreditato presso Offerta Sociale per le esperienze del Dopo di Noi) lo sviluppo di competenze individuali di giovani e giovani adulti con disturbi dello spettro autistico.

Associazione Cascina San Vincenzo partecipa attivamente al tavolo "Di casa in casa" dell'Ambito Trezzo e Vimercate di condivisione delle esperienze con enti del terzo settore e famiglie attivato dalla rete TIKI TAKA e sostenuto dalla Fondazione Monza e Brianza.

### **L'unità abitativa**

La casa, quella che sarà la casa per alcuni giovani adulti con disturbi dello spettro autistico, individuata per l'implementazione del progetto è sita in via Libertà 9 a Concorezzo. E' inserita in un contesto condominiale di pregio ed è adiacente al centro storico della città.

La localizzazione della casa nel contesto abitativo e vicina ai servizi definisce un carattere fondamentale del progetto residenziale: sviluppare l'autonomia nel contesto territoriale e sociale che diviene strumento e spazio di integrazione.

Infatti il vivere in una casa che consenta potenzialmente un'alta interazione col territorio, a partire dalla realtà condominiale, rappresenta una sfida e una opportunità importante. Si prevede una attività di raccordo e condivisione dell'esperienza con gli abitanti a partire dal condominio fino al territorio valorizzando le competenze di tutti a favore di uno sviluppo della sensibilità sociale e dell'accoglienza.

L'unità abitativa si sviluppa, oggi, su circa 105 metri quadrati utilizzabili ed attualmente presenta una cucina, una sala, tre camere da letto e due bagni (oltre al box).

Si prevede un intervento di adeguamento della struttura con la creazione di una quarta stanza da letto da destinare ad eventuali operatori sociali a supporto degli abitanti della casa, con gli adeguamenti strutturali che si renderanno necessari dalla normativa vigente e con l'implementazione della domotica.

### **Il modello di intervento**

#### Un progetto individualizzato

I percorsi di autonomia personale sono elaborati a partire da una valutazione multifattoriale che definisce un progetto individualizzato di vita della persona condiviso fra famiglia e servizi. Il progetto individua gli obiettivi di autonomia possibili sulla base dei contesti di vita della persona: abitativa, lavorativa ecc.

### Co-progettazione e famiglia

Il modello di intervento originale di Associazione Cascina San Vincenzo è la presa in carico globale della personale e del nucleo familiare originario. Nei percorsi di autonomia per giovani adulti ciò si concretizza con percorsi di condivisione della progettualità per l'indipendenza fra giovani e famiglia in una prospettiva di co-progettazione che vede la famiglia co-destinataria dell'intervento. Tale condivisione sarà anche alla base dell'inserimento dei giovani nella struttura abitativa.

### Percorso famiglia e giovani adulti

E' previsto un percorso con le famiglie e utenti candidati ad abitare la casa, anche nell'ambito della co-progettazione di Offerta Sociale, per accompagnare il processo di distacco dalla famiglia che appare essere uno dei nodi maggiormente problematici nell'ottica della progressiva autonomia. Infatti tale processo incide sia sulle logiche della quotidianità del giovane che su quelle della famiglia di origine e non può essere dato per scontato. Il sistema degli affetti, delle vicinanze deve essere progressivamente ridefinito. Sarà inoltre posta particolare cura alla costruzione del gruppo di co-abitazione a partire dal dato di realtà che i giovani non si sono scelti per questa esperienza.

### Continuità con percorsi in essere

La proposta progettuale si definisce come una proposta di tipo integrato: prevede infatti un'attività quotidiana di condivisione abitativa per la sperimentazione di autonomie in contesto di piccolo gruppo e una attività di integrazione coi servizi territoriali per l'autonomia per sociale (esempio SFA Servizio di Formazione all'Autonomia, CSE) luoghi di sperimentazione pre professionalizzante o professionalizzante, gestione del tempo libero e della socialità che possono già essere in atto e con i quali è necessari strutturare un raccordo.

L'esperienza di residenzialità si configura come un completamento del percorso di autonomia individuale che si va ad integrare con le attività diurne in essere.

L'Associazione ha sviluppato un intenso lavoro di rete con le realtà del territorio che consente di lavorare collegandosi coi vari servizi competenti per completare il progetto individuale di ciascun giovane adulto con disturbi dello spettro autistico che abiterà la casa con gli aspetti di autonomia lavorativa o occupazionale.

### Autonomia e "l'abitare": obiettivi

In particolare nel contesto abitativo per l'autonomia che si intende sviluppare nell'appartamento ci si pongono i seguenti obiettivi:

- Migliorare l'interazione sociale
- Migliorare la comunicazione sociale
- Migliorare la flessibilità degli schemi ideativi per favorire interessi e attività individuali
- Garantire la concreta autonomia abitativa

Attraverso:

- L'acquisizione di abilità di autonomia individuale
- La costruzione di relazioni empatiche
- L'acquisizione di abilità di autogestione ambientale e personale
- L'aspetto socio integrativo per l'inserimento nella vita sociale
- Il trattamento psico educativo delle patologie in comorbidità che limitano le autonomie individuali
- L'acquisizione di abilità per l'autogestione nella quotidianità

### Ruolo degli operatori

Sulla base delle caratteristiche degli abitanti della casa saranno definiti i gli interventi di supporto educativo nell'ambito della casa nell'ambito di un intervento di Case Management.

Gli interventi saranno quindi concretamente eseguiti da operatori (educatori professionali e/o psicologi) esperti di disturbi dello spettro autistico dell'equipe del Centro Autismo dell'Associazione.

Sarà inoltre attivata, se si renderà necessario in base ai profili degli abitanti della casa, una presenza nella fascia oraria notturna di un/una operatore / operatrice per garantire supporto alle attività quotidiane e presidio in caso di emergenze. E' previsto anche il coinvolgimento di volontari specificamente formati.

### **Destinatari**

E' prevista la coabitazione nella casa di via Libertà di 4 giovani adulti con disturbi dello spettro autistico. L'individuazione dei destinatari sarò subordinata ad un percorso di valutazione e costruzione del progetto vita condiviso con i servizi territoriali che effettueranno la Valutazione Multidimensionale e il Progetto Individuale.

### **Le risorse economiche**

Gli aspetti di sostenibilità del progetto sono attualmente allo studio.

La fase di avvio del progetto, in quanto elemento sperimentale e innovativo, si avvarrà di diversi contributi di tipo pubblico e privato come ad esempio i fondi della progettualità del "Dopo di Noi" e del PNRR (vedi di seguito).

Sulla base delle caratteristiche del gruppo sarà possibile identificare il reale bisogno di risorse professionali a supporto del gruppo. Tali costi potranno essere in parte finanziati dalle pensioni di cui giovano i ragazzi stessi, da convenzioni specifiche con i Comuni di residenza e tramite un contributo richiesto alle famiglie.

### **Budget**

Nel budget allegato sono rappresentati i costi per l'avvio del progetto ed i costi per la gestione ordinaria della casa. In particolare:

Investimento per adeguamenti, arredi e ristrutturazione: pur nell'impossibilità di visionare preventivamente l'unità abitativa e valutarne lo stato si è ritenuto di ipotizzare i costi per l'adeguamento delle stanze, dei bagni. Inoltre è stato rappresentato il costo per la revisione dell'impianto elettrico e l'introduzione di sistemi di domotica / teleassistenza.

Valutazione e accompagnamento all'inserimento: sono qui rappresentati i costi di accompagnamento alla fase di inserimento rivolta alle famiglie e ai giovani. In particolare si prevede un percorso di elaborazione con le famiglie sull'uscita di casa dei figli e una progressiva formazione del gruppo di giovani abitanti ed il loro avvicinamento alla convivenza

Gestione della casa: sono rappresentati i costi di gestione della casa per un anno solare. Sono previsti i costi diretti alla gestione (utenze, spese condominiali, vitto) nonché costi indiretti come assicurazioni, oneri per la sicurezza e accantonamenti. Inoltre sono previsti e rappresentati i costi per il coordinamento e il supporto educativo.

Assistenza notturna e festiva: sono rappresentati i costi per una figura di accompagnamento diversa da quelle educative con competenze sulla disabilità che garantisca il presidio e la presenza diurna (mattina e tardo pomeriggio sera) e notturna. Si ipotizza contratto h24 (tipologia badante convivente)

### **Il progetto della casa e il PNRR**

Nell'ambito di Offerta Sociale – Azienda Speciale Consortile è stato avviato un tavolo di coprogettazione nell'ambito delle azioni previste dal PNRR - MISSIONE 5 "INCLUSIONE SOCIALE" SOTTOCOMPONENTE 2 - INVESTIMENTO 1.2 - Percorsi di autonomia per persone con disabilità'.

Sono destinatari dell'azione del PNRR:

- Persone residenti nei comuni degli Ambiti di Trezzo e di Vimercate
- Condizione di disabilità (con diagnosi ma non necessariamente beneficiari della legge 104/92)
- Dai 16 anni di età
- Persone con un progetto di vita autonoma extra familiare (come ad esempio coloro che hanno già svolto percorsi di Dopo di Noi per l'avvicinamento alla vita autonoma e con famiglie collaboranti e consapevoli)

Sarà emanata presumibilmente entro la prima decade di giugno 2023 una specifica manifestazione di interesse da Offerta Sociale rivolta agli enti del terzo settore per l'assegnazione di un fondo per le esperienze di abitazione autonoma che coprirà fino al dicembre 2026 alcune spese: interventi gestionali, affitto, assistenza, ecc. Non è previsto dal fondo del PNRR l'attivazione di interventi strutturali.

Associazione Cascina San Vincenzo intende presentare, per dare immediata concretezza al progetto, la propria candidatura per garantire un fondo, sia pur contenuto, per lo start up dell'iniziativa. Condizione imprescindibile per la presentazione della candidatura è il titolo di utilizzo dell'immobile che sarà destinato ad abitazione.

### **Il progetto della casa e la legalità**

Riteniamo che poter realizzare un progetto di autonomia abitativa con persone con neuro diversità in un bene confiscato alle mafie e alla criminalità organizzata assuma un valore sociale fondamentale.

E' un territorio, una comunità territoriale, che può e che deve condividere una progettualità nuova per un uso sociale degli spazi confiscati alle mafie. E' con questa convinzione e con questo intento che intendiamo lavorare sui processi di integrazione e coprogettazione territoriale della casa.

*... giovani di Cascina San Vincenzo sull'orlo dell'autonomia ...*





## ASSOCIAZIONE CASCINA SAN VINCENZO

### Progetto per l'autonomia abitativa per persone con disturbi dello spettro autistico

#### Dopo di Noi

Comune di Concorezzo

Unità immobiliare abitativa sita in via Libertà 9

Destinata al Comune di Concorezzo ad uso sociale dalla Agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata

#### **Investimento per adeguamenti, arredi e ristrutturazione**

Gli importi sono stimati (pertanto non vincolanti) non avendo potuto preventivamente visionare l'immobile

Creazione nuova stanza (muro divisorio e porta)	3.000,00 €
Abbattimento muro zona giorno	2.000,00 €
Adeguamento / rifacimento bagni - revisione impianto idraulico	16.000,00 €
Revisione impianto elettrico e adeguamento domotica / teleassistenza	4.000,00 €
Arredi vari	5.000,00 €
<b>totale</b>	<b>30.000,00 €</b>

70% dell'importo coperto dal fondo Dopo Noi di Regione Lombardia e 3% coperto dal contributo di Fondazione MB

#### **Valutazione e accompagnamento all'inserimento**

Gli importi sono stimati (pertanto non vincolanti) per 4 ospiti, in base al livello di gravità le ore di accompagnamento potranno essere integrate

Coordinamento attività (60 ore)	3.000,00 €
Educatore (30 ore x 4 ospiti = 120)	3.600,00 €
Psicologo (30 ore x 4 ospiti = 120)	3.600,00 €
<b>Totale</b>	<b>10.200,00 €</b>
<b>procapite inserimento per ciascun ospite</b>	<b>2.550,00 €</b>

Importo coperto dal PNRR - MISSIONE 5 "INCLUSIONE SOCIALE" SOTTOCOMPONENTE 2 - INVESTIMENTO 1.2 - PERCORSI DI AUTONOMIA PER PERSONE CON DISABILITA'

#### **Gestione della casa (stima su 1 anno di attività)**

Spese condominiali	6.500,00 €
Utenze	2.000,00 €
Verifica periodica caldaia e impianto elettrico	300,00 €
Oneri sicurezza	500,00 €
Assicurazione	800,00 €
Accantonamento per manutenzioni ordinarie	1.000,00 €
Vitto e tempo libero (200 euro x 52 settimane)	10.400,00 €
Coordinamento (4 ore x 52 settimane = 208 circa)	8.320,00 €
Supporto educativo (12 ore x 52 settimane = 624 circa)	18.720,00 €
<b>Totale</b>	<b>48.540,00 €</b>
<b>procapite annuo per ciascun ospite</b>	<b>12.135,00 €</b>

Importo coperto in pro quota dal PNRR - MISSIONE 5 "INCLUSIONE SOCIALE" SOTTOCOMPONENTE 2 - INVESTIMENTO 1.2 - PERCORSI DI AUTONOMIA PER PERSONE CON DISABILITA', in pro quota dalle famiglie e dal fondo Regione Lombardia Dopo di Noi / assegnato residenzialità

#### **Assistenza notturna e festiva (ASA / OSS o similare appositamente formata)**

Stima stipendio lordo annuo	26.400,00 €
-----------------------------	-------------

Importo coperto da voucher Regione Lombardia - misura B1

**PARERE SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE CONSILIARE RECANTE L'APPROVAZIONE DEL PIANO DELLE VALORIZZAZIONI E DELLE ALIENAZIONI RELATIVO ALL'ANNO 2023 PER LA CONCESSIONE IN USO GRATUITO DI UN APPARTAMENTO E UN BOX IN VIA LIBERTÀ N. 9, CONFISCATI ALLA CRIMINALITÀ E TRASFERITI AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DEL COMUNE DI CONCOREZZO E AGGIORNAMENTO DEL DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE DEGLI ANNI 2023-2025**

L'Organo di Revisione Economico Finanziaria, interpellato per l'espressione del parere previsto dall'art. 239, c. 1, lett. b), del D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;

Visto lo schema della deliberazione consiliare recante l'approvazione del Piano delle valorizzazioni e delle alienazioni relativo all'anno 2023 per la concessione in uso gratuito di un appartamento e un box in Via Libertà n. 9, confiscati alla criminalità e trasferiti al patrimonio indisponibile del Comune di Concorezzo e aggiornamento del Documento Unico di Programmazione degli anni 2023-2025;

Visti gli allegati sotto le lettere A) e B, al suddetto schema di deliberazione, comprendenti lo schema di contratto di concessione degli immobili e il progetto di utilizzo degli stessi da parte della locale Associazione del terzo settore;

**ESPRIME**

il proprio parere favorevole all'approvazione della proposta di deliberazione consiliare recante l'approvazione del Piano delle valorizzazioni e delle alienazioni relativo all'anno 2023 per la concessione in uso gratuito di un appartamento e un box in Via Libertà n. 9, confiscati alla criminalità e trasferiti al patrimonio indisponibile del Comune di Concorezzo e aggiornamento del Documento Unico di Programmazione degli anni 2023-2025.

**L'ORGANO DI REVISIONE  
ECONOMICO FINANZIARIA**

**dott. Ugo Venanzio Gaspari (Presidente)**

**dott. Giuseppe Nicosia**

**dott. Filippo Arcioni**