



# 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 esplicare 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

---



**Complesso immobiliare area “ex Frette”**

**RELAZIONE TECNICA**  
**da allegarsi al**  
**Piano delle Alienazioni**  
**e delle**  
**Valorizzazioni**



## Indice

<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>DESCRIZIONE DEL BENE .....</b>	<b>3</b>
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DELLA CONFORMITÀ.....</b>	<b>5</b>
<b>PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE DEL BENE.....</b>	<b>10</b>
<b>CARATTERISTICHE GENERALI.....</b>	<b>12</b>

## **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 "ex Frette" 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 "ex Frette"  
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:

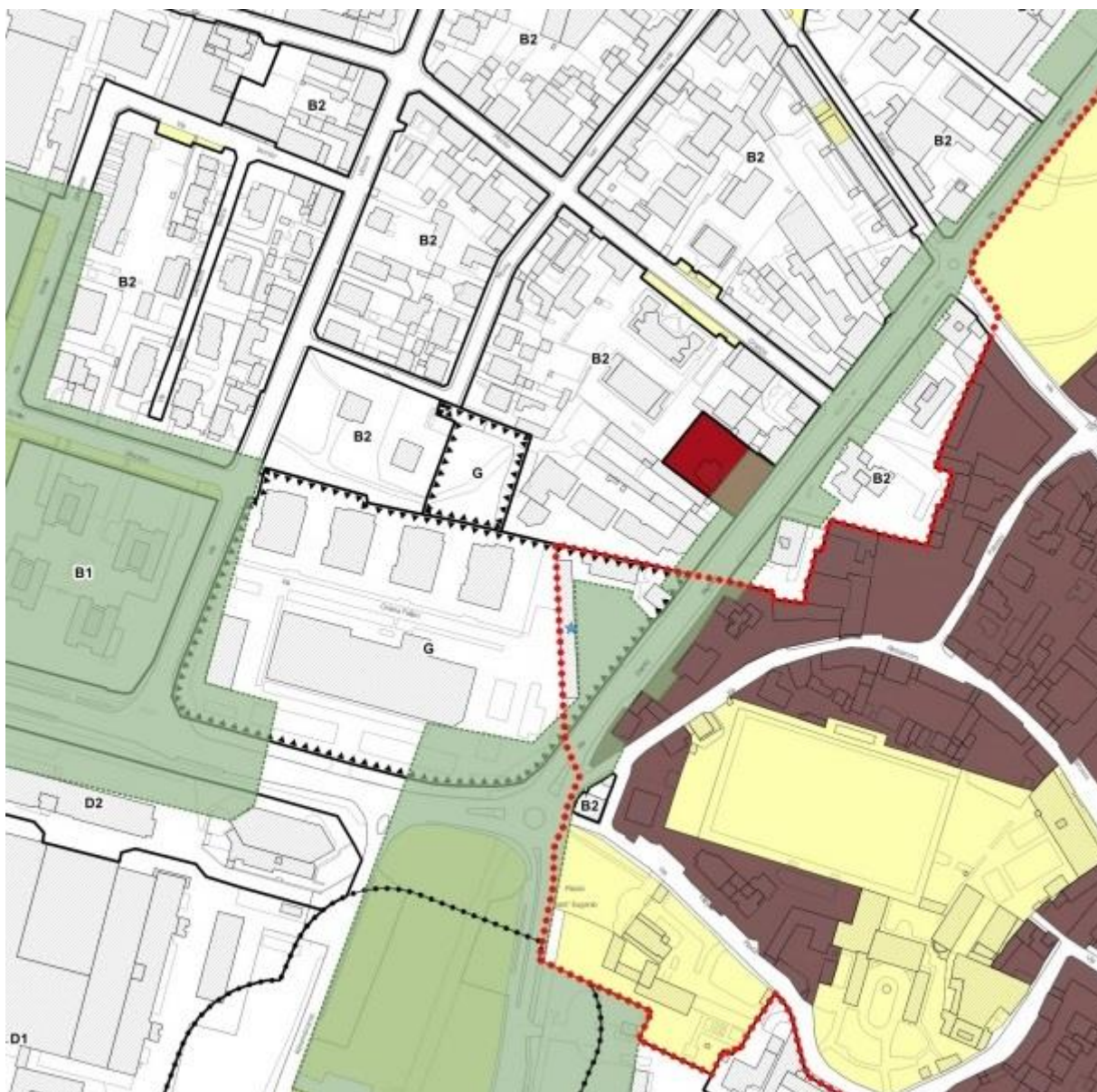
- n. 9 del 3 febbraio 2021;
- n. 11 del 4 febbraio 2021;
- n. 13 del 5 febbraio 2021;
- n. 15 del 6 febbraio 2021;
- n. 17 del 7 febbraio 2021;
- n. 19 del 9 febbraio 2021;
- n. 21 del 10 febbraio 2021.

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 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.

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 una verifica 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

<b>Corpo</b>	<b>Foglio</b>	<b>Mapp.</b>	<b>sup. catastale</b>	<b>sup. reale</b>	
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.

un'a "A"

**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: 253

Subalterno: 707

Compilata da:  
Galise Fortunato

Iscritto all'albo:  
Geometri

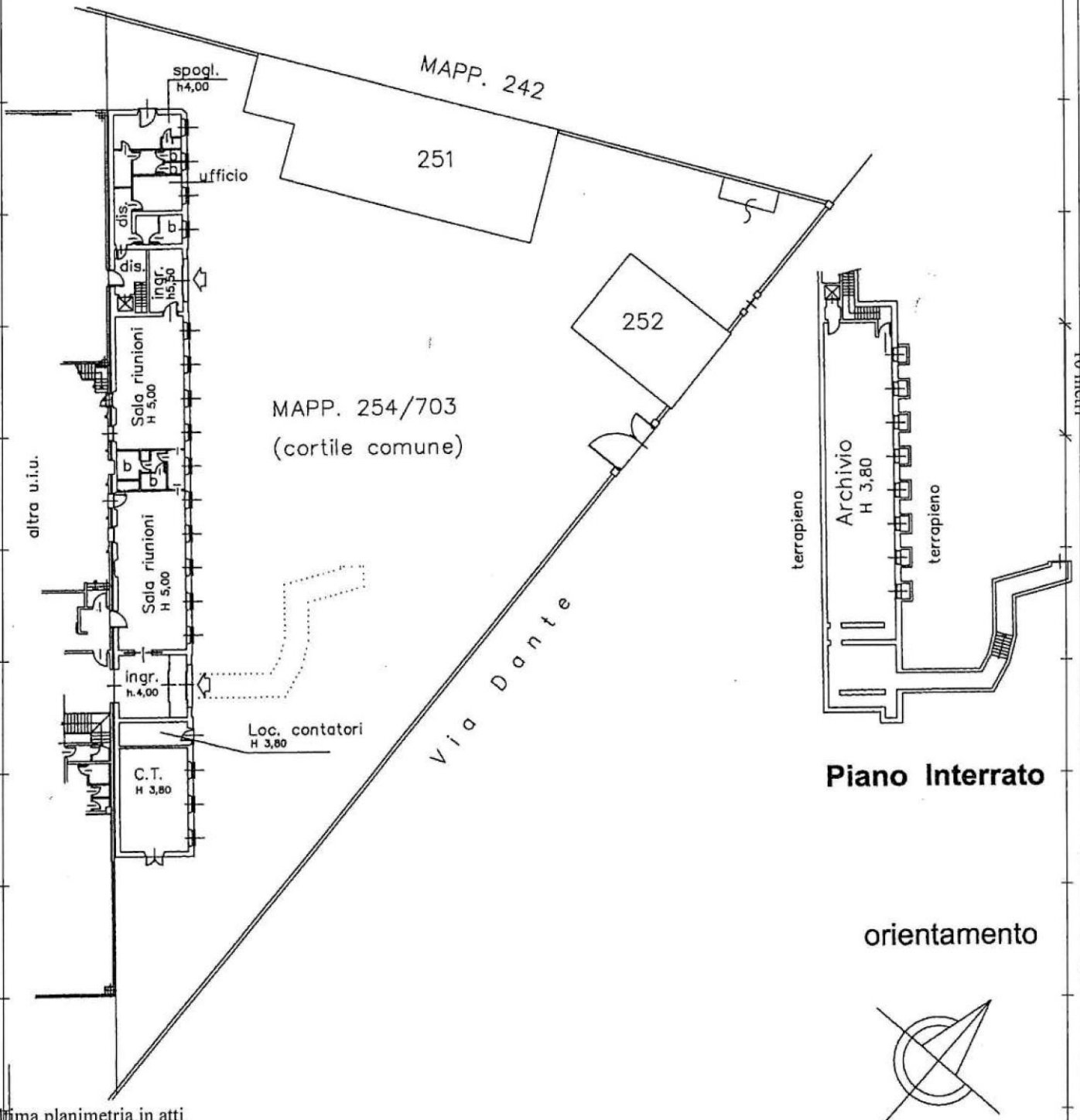
Prov. Milano

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: 253 - Subalterno: 707 >  
VIA DANTE ALIGHIERI n. 15 piano: T-S1;

Ultima planimetria in atti

UNITA' "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

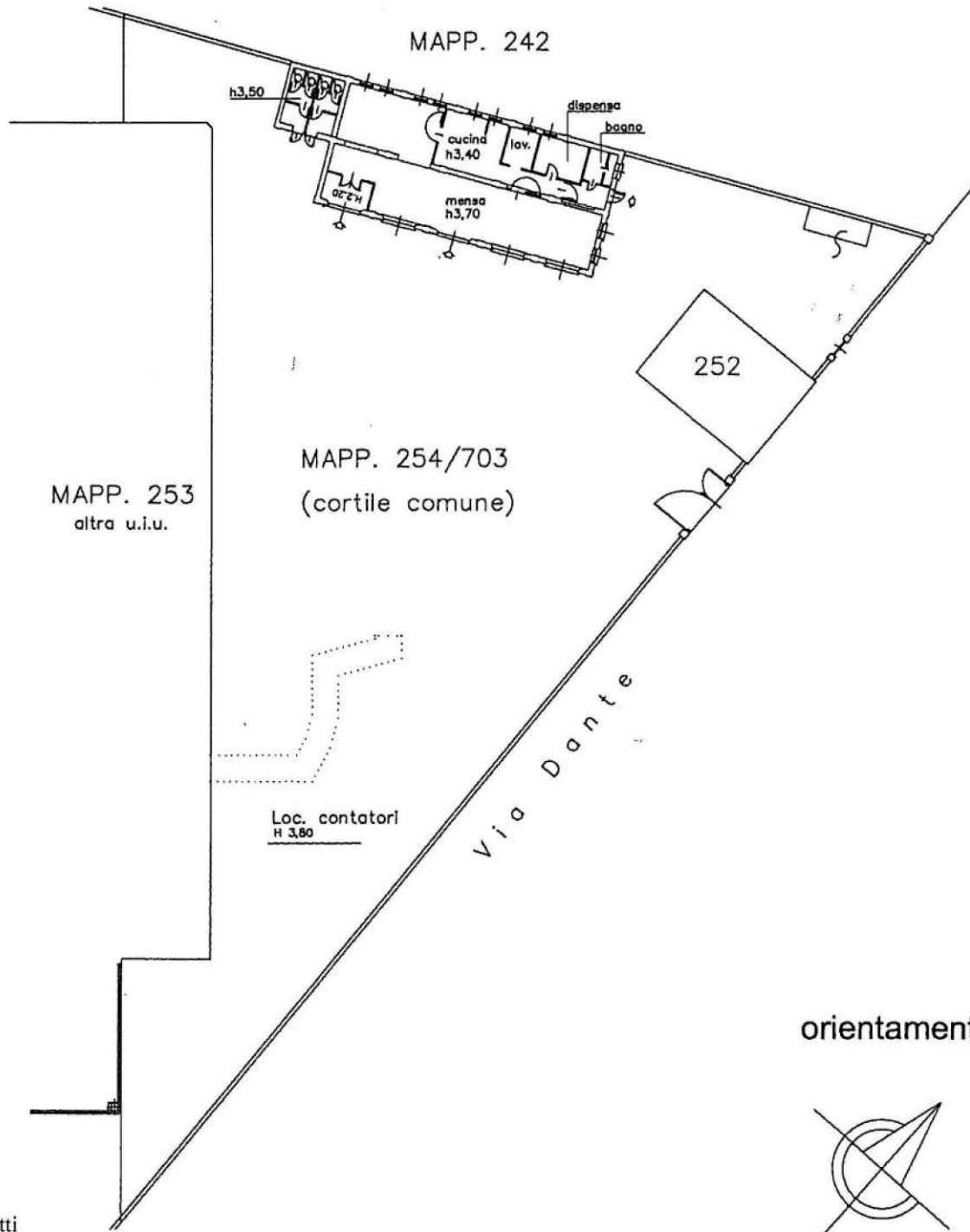
Prov. Milano

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 424

MODULARIO  
a.r.l. n. 497



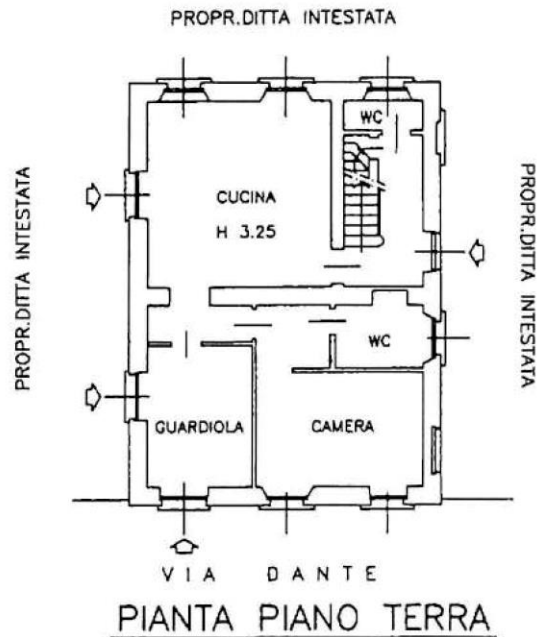
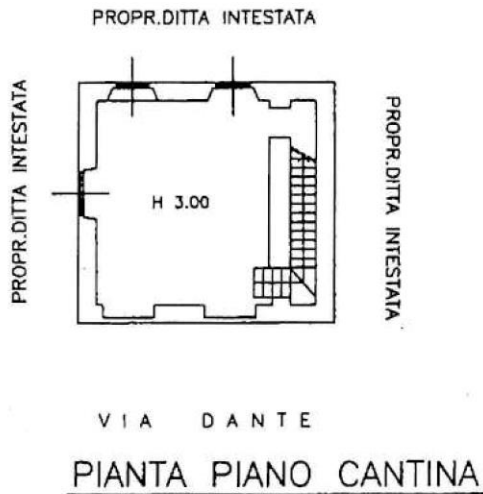
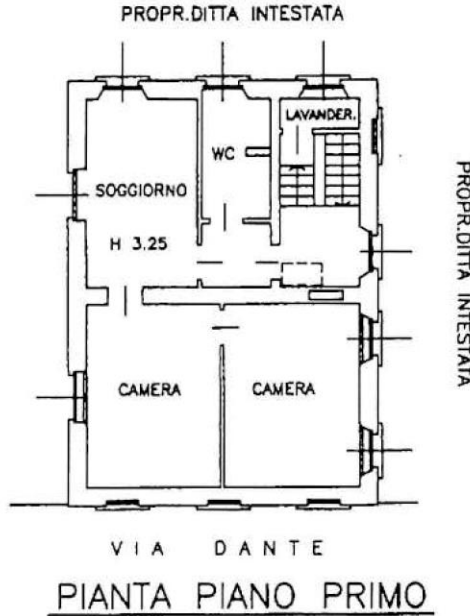
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

**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



ORIENTAMENTO



SCALA DI I: 200

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

Dichiarazione di N.C.   
Ultimo proprietario

Compilata dal Architetto  
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 .....

## **PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE DEL BENE**

### **Descrizione sintetica della valorizzazione**

Scopo della procedura di valorizzazione in concessione e' 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 Bando che varrà predisposto per l'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 il fabbricato e le relative pertinenze.

### **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.

### **Programma delle misure necessarie alla conservazione del bene**

Alla presente relazione è inserita della documentazione tecnica costituita da elaborati grafici catastali di rilievo geometrico; nella predisposizione dei documenti di gara si provvederà poi ad inserire indicazioni in merito ai criteri di minimi di intervento da adottare nel progetto di recupero dell'edificio.

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 50 anni e comunque sarà connaturata al tipo di investimento proposto, e 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.

## **CARATTERISTICHE GENERALI**

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 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.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
SERVIZI SUL TERRITORIO  
Arch. Roberto Levati

**PARERE SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE CONSILIARE RECANTE L'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**

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 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;

Vista la Relazione tecnica predisposta dal Responsabile del Settore Servizi sul Territorio, allegata sotto la lettera A), al suddetto schema di deliberazione;

**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 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.

**L'ORGANO DI REVISIONE  
ECONOMICO FINANZIARIA**

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

**dott. Giuseppe Nicosia**

**dott. Filippo Arcioni**