



Comune di Lecco

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

Numero 275 del 12/11/2021

OGGETTO: APPROVAZIONE LINEE D'INDIRIZZO IN MERITO ALLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE FINALIZZATA ALLA RICERCA DI IMMOBILE DA ACQUISTARE DA DESTINARE A SEDE DEL COMUNE DI LECCO

Il giorno 12 Novembre 2021, alle ore 11:15, nella Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei sigg.

1	GATTINONI MAURO	Sindaco	P
2	PIAZZA SIMONA	Vice Sindaco	P
3	SACCHI MARIA	Assessore	P
4	PIETROBELLI ROBERTO	Assessore	P
5	RUSCONI GIUSEPPE	Assessore	P
6	ZUFFI RENATA	Assessore	A
7	MANZONI EMANUELE	Assessore	P
8	DURANTE ALESSANDRA	Assessore	P
9	TORRI EMANUELE	Assessore	A
10	CATTANEO GIOVANNI	Assessore	P

PRESENTI 8. ASSENTI 2

Assume la presidenza il Sindaco MAURO GATTINONI, partecipa il Segretario Generale, SANDRO DE MARTINO incaricato della redazione del presente verbale.

Il Presidente accertata la validità dell'adunanza per il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e sottopone all'approvazione della Giunta Comunale la seguente proposta di deliberazione:

La presente deliberazione è stata adottata dalla Giunta Comunale, convocata e riunitasi con collegamento telematico, così come disciplinato dalla deliberazione n. 48 del 19.03.2020 avente ad oggetto: "Approvazione linee guida sulle modalità di svolgimento telematico delle riunioni degli organi collegiali e di governo".

L'Assessore Sacchi illustra alla Giunta comunale la presente proposta di deliberazione:

1. CARATTERISTICHE PRINCIPALI - PRESUPPOSTI DI FATTO E DI DIRITTO

2. MOTIVAZIONI

Premesso che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 02.11.2021 avente ad oggetto "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2021 - 2022 - 2023 VARIAZIONE" è stato approvato, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito in L.133/2008, e s.m.i., la variazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per il periodo 2021-2022-2023, autorizzando contestualmente l'alienazione/dismissione nel periodo 2021-2022-2023 dei beni previsti nell'ALLEGATO A) della stessa deliberazione.

Dato atto che la variazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2021-2022-2023 prevede l'inserimento nell'annualità 2022 dell'alienazione dell'immobile denominato Complesso immobiliare Ex Politecnico, Via Marco d'Oggiono n.18, acquisito mediante atto di permuta immobiliare da Regione Lombardia nell'anno 2018, per la realizzazione della nuova sede del Comune di Lecco.

Tale previsione di alienazione comporta la conseguente necessità di reperire un nuovo unico immobile di dimensioni più grandi, atto ad accogliere tutti gli uffici e gli spazi necessari ad ospitare tutte le funzioni comunali attualmente sparse sul territorio.

Pertanto è volontà dell'Amministrazione comunale reperire sul territorio un edificio, con superfici utili maggiori rispetto ai 6.000 mq. disponibili in Via Marco d'Oggiono n.18, che consenta di ospitare tutti i servizi comunali, anche alla luce della recente riorganizzazione adottata dall'Ente, compresa la sala consiliare, e relative pertinenze, originariamente non prevista nell'immobile in fase di riqualificazione.

Tutto ciò premesso questa Amministrazione intende ricercare, attraverso le modalità ed i parametri posti dall'art. 2, comma 222 e 222 bis, legge 191/2009, con modifiche apportate dall'art. 3, comma 9, decreto legge 6 luglio 2012 n. 95, convertito nella l. 135/2012, e dall'art. 1, comma 387, punto 2), della legge 27 dicembre 2013 n. 147, un immobile da acquistare e da destinare a uffici comunali del Comune di Lecco, avente il seguente requisito essenziale: superficie lorda complessiva risulti compresa tra 10.000 e 12.000 mq.

La superficie offerta potrà essere in ogni caso inferiore e/o superiore a quella richiesta, entro i limiti del 20% di quella complessiva sopra determinata e da destinare a uffici, archivi e relativi servizi. L'immobile deve trovarsi all'interno del centro abitato del Comune di Lecco.

Al fine di rispettare i principi di imparzialità, trasparenza, proporzionalità e pubblicità di cui all'art. 4 del D.Lgs. 50/2016, ritiene di sondare il mercato immobiliare locale per verificare l'esistenza di un immobile da acquistare e da destinare a uffici comunali del Comune di Lecco, rispondenti alle esigenze istituzionali, avviando una consultazione del mercato, attraverso la pubblicazione di un avviso esplorativo;

La Giunta, in questa sede, indica le seguenti linee d'indirizzo:

Elementi di valorizzazione dell'immobile:

- a. conformità alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale e, in particolare, la regolarità urbanistica e conformità della destinazione d'uso allo strumento urbanistico vigente;
- b. il Certificato di Agibilità o documentazione equivalente;
- c. la conformità alla vigente disciplina antisismica, oppure la Valutazione della sicurezza dell'immobile;
- d. la rispondenza alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche. In mancanza, è ammesso che la Proprietà si impegni ad apportare gli

- adeguamenti previsti dalla normativa vigente entro tempi che saranno concordati con l'Amministrazione, avuto conto delle esigenze di fruibilità dell'immobile;
- e. la rispondenza alle prescrizioni di cui al D. Lgs. n. 81/2008 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro. In mancanza, è ammesso che la Proprietà si impegni ad apportare gli adeguamenti previsti dalla normativa vigente entro tempi che saranno concordati con l'Amministrazione, avuto conto delle esigenze di fruibilità dell'immobile;
 - f. la rispondenza alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (DM 37/08 e ss.mm.ii.). Gli spazi oggetto di vendita dovranno essere dotati di impianti elettrici e di messa a terra realizzati a regola d'arte, collaudati e certificati secondo la normativa vigente; impianti idraulici di adduzione e scarico realizzati a regola d'arte e perfettamente funzionanti; impianti di riscaldamento e/o di climatizzazione realizzati a regola d'arte, collaudati e certificati secondo la normativa vigente. Gli spazi dovranno essere dotati di impianto di cablaggio strutturato dati e fonia, realizzato a regola d'arte e collaudato, in conformità alla normativa vigente e agli standard internazionali di riferimento. In mancanza, è ammesso che la Proprietà si impegni ad adeguare gli impianti secondo normativa vigente, ottenendone la dichiarazione di conformità e le certificazioni ove previste entro tempi che saranno concordati con l'Amministrazione, avuto conto delle esigenze di fruibilità dell'immobile;
 - g. la conformità alla Regola Tecnica di prevenzione incendi approvata con D.M. del 22 febbraio 2006 (G.U. 02/03/2006, n. 51) e certificazione ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 e D.M. del 3 agosto 2015, con le relative autorizzazioni rilasciate dai Vigili del Fuoco (N.O.P. o C.P.I.), sia per i locali adibiti ad ufficio sia per i locali destinati ad uso archivio nonché per tutte le varie attività normate. In mancanza è ammesso che la Proprietà si impegni ad adeguare la struttura, ottenendone la relativa certificazione, entro tempi che saranno concordati con l'Amministrazione, avuto conto delle esigenze di fruibilità dell'immobile;
 - h. la conformità alla normativa vigente in materia di risparmio energetico (L. n. 10/1991, D.Lgs. n. 192/2005, D.Lgs. n. 311/2006, D.P.R. n. 59/2009, D.M. 26 giugno 2009, e ss.mm.ii.) e la trasmissione del relativo Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Si richiede che la classe energetica non sia inferiore alla C. In mancanza, è ammesso che la Proprietà si impegni a riqualificare la struttura entro tempi che saranno concordati con l'Amministrazione, avuto conto delle esigenze di fruibilità dell'immobile;

Elementi di ulteriore valorizzazione dell'immobile richiesto:

- a. Immobile inserito all'interno del DUC (Distretto Urbano del Commercio) del Comune di Lecco.
- b. superficie lorda coperta nelle misure sopra indicate, come meglio descritto in premessa. Nello specifico sarà necessario indicare la superficie lorda e netta proposta per ogni destinazione d'uso richiesta;
- c. indipendenza del fabbricato (fabbricato preferibilmente cielo-terra oppure, porzione, con autonomia impiantistica e di accessibilità e con limitatezza di spazi condominiali);
- d. razionale distribuzione degli spazi e loro completo arredo, da intendersi in termini di idoneità dei locali preposti rispetto all'uso richiesto;
- e. efficienza geometrica (sub specie: rapporto tra superficie netta e superficie lorda);
- f. Adeguata disponibilità nelle vicinanze di parcheggi pubblici o privati ad uso dell'utenza;
- g. Adeguata disponibilità, nelle immediate vicinanze, di parcheggi ovvero autorimessa da destinare alle auto di servizio, del personale;
- h. agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione, in ambito adeguatamente servito da mezzi di trasporto pubblico;
- i. convenienza dell'offerta economica;
- j. efficienza energetica (classe energetica superiore alla C);
- k. sostenibilità ambientale complessiva;
- l. ubicazione degli spazi ad uso "archivio" al piano terra o ai piani interrati, avendo cura di indicare la quota parte di quelli collocati su altri piani;
- m. carichi statici d'esercizio supportabili dai solai, per valutarne l'adeguatezza in relazione alle relative destinazioni d'uso.
- n. collocazione, nei locali destinati ad archivio, di apparati e scaffalature compatibili.
- o. Immobile oggetto di istanza ai fini della rigenerazione urbana, ai sensi della L.R.n.12/2005, e s.m.i..

Si da atto che l'avviso esplorativo, per sua natura intrinseca, ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato e non vincola in alcun modo questa Amministrazione, la quale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta. Nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti offerenti per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

Rilevato che per l'immobile denominato Complesso immobiliare Ex Politecnico, sito in Via Marco d'Oggiono, ora inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per il periodo 2021-2022-2023, è stato avviato dalla sua acquisizione nell'anno 2018 un procedimento amministrativo finalizzato alla sua riqualificazione funzionale ed energetica al fine di renderlo fruibile come nuova sede comunale con successivi provvedimenti fino alla Determinazione Dirigenziale n. 1805 del 30/12/2020 con cui si è proceduto all'indizione di una procedura ristretta, ai sensi dell'art. 61 del D.Lgs 50/2016, finalizzata all'individuazione dell'operatore economico cui affidare l'intervento di riqualificazione;

Ritenuto opportuno disporre in questa sede la sospensione le procedure avviate alla realizzazione dell'intervento denominato "INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL MUNICIPIO DEL COMUNE DI LECCO IN VIA M. D'OGGIONO N.18/A" al fine di operare un riesame o una revisione dei provvedimenti assunti finora all'interno dello stesso procedimento, alla luce dell'esito dell'indagine di mercato che verrà avviata.

Valutata idoneo disporre la succitata sospensione per i successivi 60 gg naturali e consecutivi decorrenti dall'efficacia del presente provvedimento, al fine di consentire agli uffici di pubblicare l'avviso di indagine di mercato e valutare le relative eventuali manifestazioni di interesse presentate;

3. RICHIAMI NORMATIVI

- Art. 58 "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali" del D.L. 112/2008, convertito in L. 133/2008 e successive modifiche ed integrazioni (art. 33, comma 6 e art. 33-bis, comma 7, Legge n. 111 del 2011; art. 27 comma 1 Legge 214 del 2011; art.19 comma 16-bis Legge n. 122 del 2010)
- Articolo 2644 del codice civile ("effetti della trascrizione");
- L.R. 11.03.2005 n. 12 e successive modifiche e integrazioni "Legge per il governo del territorio" ed in particolare il comma 2 dell'art. 95 bis (articolo introdotto dall'art.21 della L. R. n. 7 del 2012);
- Art. 56-bis, comma 11, DL 21 giugno 2013, n. 69, convertito con modificazioni con Legge 9 agosto 2013, n. 98 ed integrato dalla Legge 06.08.2015, n. 125 (Art.7 c. 5);
- Art. 162 "Principi del bilancio" D.Lgs. n. 267 del 2000 (T.U.E.L. Enti Locali);
- PGT del Comune di Lecco, approvato con deliberazione del C.C. n. 43 del 24/25/26/27/28/29/30 giugno 2014 pubblicato sul B.U.R.L. n. 10 del 04.03.2015;
- Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà Comunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 06.09.2010.

4. PRECEDENTI

- Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 25.01.2021 di approvazione Nota di aggiornamento del Documento Unico di Programmazione 2021-2025 è stato contestualmente approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il periodo 2021-2023;
- Deliberazione C.C. n. 8 del 23.02.2021 "Approvazione bilancio di previsione 2021/2022/2023 e relativi allegati";
- Deliberazione della Giunta comunale n. 49 del 25 febbraio 2021, ad oggetto: "Approvazione Piano Esecutivo di Gestione per gli esercizi 2021-2022-2023, sezione finanziaria";
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 53 del 4 marzo 2021 ad oggetto: "Riaccertamento ordinario dei residui attivi e passivi e conseguenti variazioni ai sensi dell'art. 3 comma 4 d.lgs. 118/2011" ai fini della formazione del rendiconto 2020";
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 19/04/2021 Variazione di Bilancio 2021/22/23.

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 26/07/2021 ad oggetto "Salvaguardia degli equilibri di Bilancio e assestamento generale Bilancio 2021- 2022-2023;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 26/07/2021 di ratifica deliberazione di Giunta comunale variazione del Bilancio di previsione 2021- 2022- 2023.

5. EFFETTI ECONOMICI

Il presente provvedimento e la pubblicazione dell'avviso di indagine esplorativa di mercato non comportano riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico – finanziaria o sul patrimonio dell'ente e pertanto non necessita del visto di regolarità contabile;

LA GIUNTA COMUNALE

UDITA la relazione dell'Assessore Sacchi;

ACCERTATO che la competenza a deliberare sulla proposta in oggetto appartiene alla Giunta comunale ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, e che è stato espresso, sulla proposta della presente deliberazione, il parere ex art. 49 del D.Lgs. medesimo, allegato, da parte del Responsabile del servizio;

D E L I B E R A

- 1) di avviare una consultazione di mercato, finalizzata all'individuazione di un immobile da acquistare e da destinare a uffici comunali del Comune di Lecco, che abbia il seguente requisito essenziale: superficie lorda complessiva risulti compresa tra 10.000 e 12.000 mq. La superficie offerta potrà essere in ogni caso inferiore e/o superiore a quella richiesta, entro i limiti del 20% di quella complessiva sopra determinata e da destinare a uffici, archivi e relativi servizi. L'immobile deve trovarsi all'interno del centro abitato del Comune di Lecco;
- 2) Di indicare gli elementi di valorizzazione che l'immobile da acquistare deve possedere, così come dettagliatamente descritti in premessa, quali linee d'indirizzo finalizzate alla redazione di un avviso esplorativo per un'indagine di mercato per la ricerca di manifestazioni di interesse;
- 3) di demandare al Dirigente dell'area 7 la redazione dell'avviso e la predisposizione di tutti gli atti necessari propedeutici alla sua pubblicazione e all'adempimento dei conseguenti atti necessari a svolgere l'indagine di mercato correlata;
- 4) di disporre la sospensione del sopradescritto procedimento amministrativo avviato per la realizzazione dell'intervento denominato "INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL MUNICIPIO DEL COMUNE DI LECCO IN VIA M. D'OGGIONO N.18/A" per i successivi 60 gg naturali e consecutivi decorrenti dall'efficacia del presente provvedimento, al fine di consentire agli uffici di pubblicare l'avviso di indagine di mercato e valutare le relative eventuali manifestazioni di interesse presentate.

La Giunta comunale, con separata votazione, resa ai sensi di legge e con esito FAVOREVOLE a norma dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000, ha dichiarato la presente deliberazione immediatamente eseguibile, al fine di consentire agli uffici di procedere speditamente nell'iter procedurale previsto.

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco
MAURO GATTINONI

Il Segretario Generale
SANDRO DE MARTINO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. n.82/2005