



COMUNE di AZZATE

PROVINCIA di VARESE

UFFICIO TECNICO MANUTENTIVO
LAVORI PUBBLICI

AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA VALORIZZAZIONE E SUCCESSIVA ALIENAZIONE DEL FABBRICATO DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA VOLTA

Ex art. 58 della legge 6 agosto 2008, n. 133

Conversione del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 - Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria

VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI REGIONI, COMUNI ED ALTRI ENTI LOCALI

In ottemperanza alla delibera di giunta comunale n. 078 del 09/05/2017 con il presente avviso il Comune di Azzate intende avviare un'indagine finalizzata a conoscere quali siano gli aspetti di interesse per il mercato attuale, rispetto all'edificio comunale non strumentale e in disuso, sito in via Volta ad Azzate.

Con il presente avviso pubblico l'Amministrazione comunale è interessata a capire, quali aspetti edilizi e/o urbanistici, possano aumentare l'appetibilità di tale bene, che di certo possiede già oggi evidenti possibilità di riuso, sia privato, che pubblico-privato.

Il presente bando prende le mosse dall'art. 58 della legge 6 agosto 2008, n. 133, recentemente modificato, che dispone principalmente:

1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, 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. *(comma così sostituito dall'articolo 33-bis, comma 7, legge n. 111 del 2011, come introdotto dall'articolo 27, comma 1, legge n. 214 del 2011)*

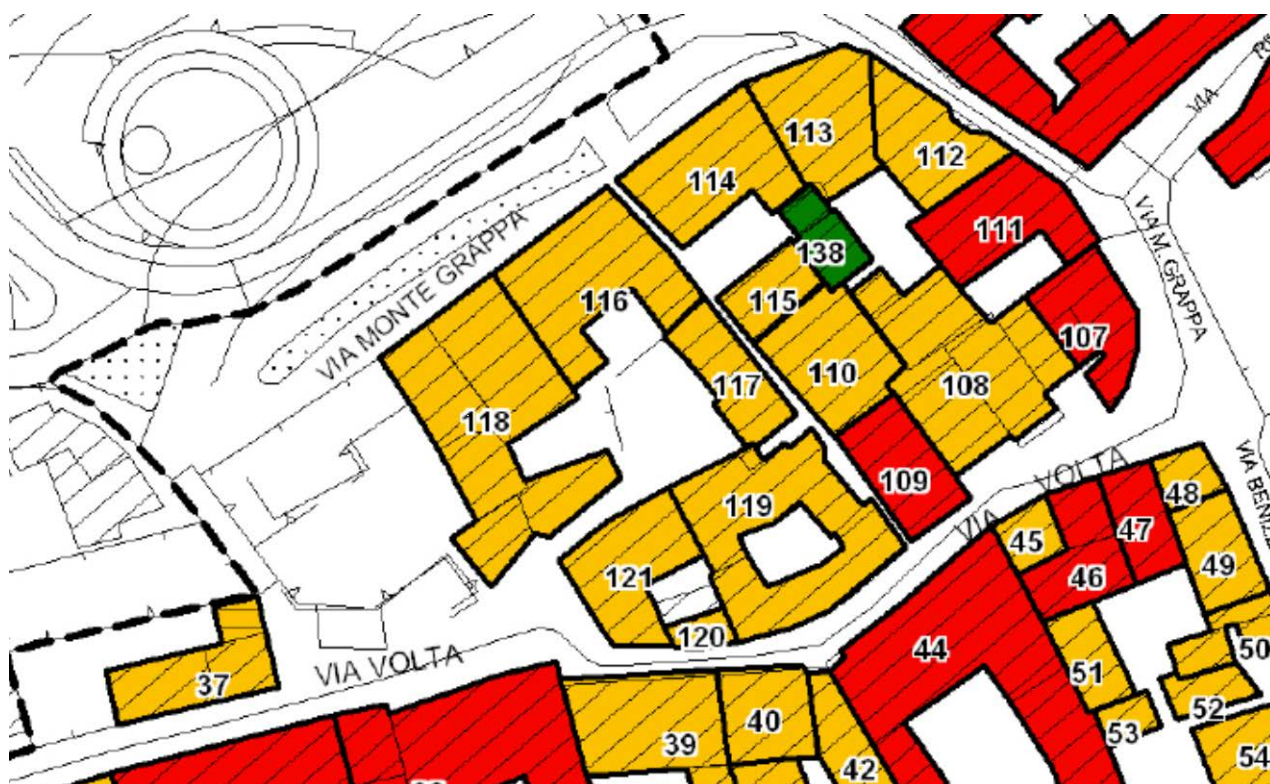
2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione, ovvero di ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili. Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione. Le Regioni, nell'ambito della predetta normativa approvano procedure di co-pianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, al fine di concludere il procedimento entro il termine perentorio di 90 giorni dalla deliberazione comunale. Trascorsi i predetti 60 giorni, si applica il comma 2 dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrino nelle previsioni di cui al comma 3 e all'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e del comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e

s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica. (comma così sostituito dall'articolo 33-bis, comma 7, legge n. 111 del 2011, come introdotto dall'articolo 27, comma 1, legge n. 214 del 2011)

Il presente bando si ispira inoltre all'art.8 del D.Lgs. 267/2000, nell'osservanza dei principi stabiliti dalla legge 7 agosto 1990, n. 241, in cui è iscritto che i comuni, anche su base di quartiere o di frazione, valorizzano le libere forme associative e promuovono organismi di partecipazione popolare all'amministrazione locale con forme di consultazione della popolazione nonché l'ammissione di istanze, petizioni e proposte di cittadini singoli o associati dirette a promuovere interventi per la migliore tutela di interessi collettivi.

ART.1) DESCRIZIONE DEL BENE

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE E CARATTERISTICHE GENERALI DELLA LOCALITÀ.



N.	Descrizione del Bene	Destinazione Urbanistica PGT	Modalità di intervento	Proposta
1	Edificio di Via Volta Destinazione Residenziale	Zona T1 Edificio classe 2 Scheda 118 La destinazione urbanistica del bene è quella espressa nel Vigente P.G.T.	Valorizzazione/ Alienazione	A seguito della determinazione del responsabile del servizio n. 84/2010 con cui è stato affidato l'incarico per la redazione di computo metrico estimativo dei costi di ristrutturazione dell'edificio comunale di Via Volta si è determinato un nuovo giudizio di stima dell'edificio comunale. Il nuovo valore del bene peritato che tiene conto della nuova condizione del bene e dell'attuale valore in relazione al periodo e alla situazione del mercato immobiliare è pari ad Euro 669.000 (vedasi la perizia prot. 8580 del 3 novembre 2010 e le motivazioni che attendono al giudizio di stima). La consistenza del bene è pari a mq. 1.172,88 di SLP.

La porzione immobiliare oggetto di valutazione è ubicata in posizione centrale del Comune di Azzate, all'interno del centro storico.

La località in oggetto è collocata più precisamente tra la Via Volta e la Via Montegrappa, servita dalla rete viabilistica comunale secondaria a basso carico di traffico.

La lettura delle presenze storiche (tessuti urbani, singoli edifici patrizi, edifici a corte etc.) e della qualità paesaggistica del territorio individuano la permanenza di un ben preciso disegno del territorio che costituisce il

più cospicuo patrimonio locale da preservare.

L'immobile in oggetto ricade in zona urbana caratterizzata dalla presenza di insediamenti residenziali tipici del centro storico e di insediamenti residenziali di tipo condominiale di certo pregio storico – architettonico.

Le strutture secondarie si dislocano nelle immediate vicinanze tanto da essere raggiungibili anche a piedi e sono tali da garantire una buona qualità della vita.

Il collegamento pubblico con i comuni contermini e con la vicina Città di Varese è garantito da un servizio di pubblico di Autobus che collega la località in oggetto con i principali Comuni della zona e il centro della città di Varese, in particolare con le stazioni ferroviarie (FF.SS. e FF.Nord).

Dal punto di vista paesaggistico la zona in oggetto risulta essere di alto valore, essendo collocata all'interno dell'abitato, con ampia visuale verso il lago di Varese e la catena alpina del Gruppo del Monte Rosa.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO E DELLE SUE ORIGINI.

La gradevole posizione panoramica di Azzate, ricca di interessanti spunti paesistici offerti dall'ambiente collinare e dalla possibilità di vedute da lontano del lago di Varese e della cerchia alpina, ha senz'altro favorito la notevole fioritura di ville e di nobili case sei-settecentesche, la cui memoria caratterizza e qualifica tuttora il centro storico del paese.

Oltre alla pregevole Villa Bossi Benizzi Castellani, attuale sede del municipio, legata alle vicende dell'antica famiglia Bossi che fu feudataria del borgo e dell'intera valle circostante già dal XIV secolo, sorsero infatti ad Azzate numerosi altri palazzi di notevole interesse, residenze dei discendenti e dei diversi rami della famiglia.

Emergono tra questi, ad esempio, l'illustre Casa Orsi Mera, la Casa Riva Cottalorda, la Gasa Piana, la Villa Cottalorda con giardino e la cinquecentesca Casa Alemagna Bossi, situate tutte a nord del borgo, lungo il ciglio panoramico che guarda verso la conca del lago di Varese, quasi in omaggio ad un intimo rapporto con la natura e lo splendido paesaggio circostante. "Contrada del Belvedere" era infatti un tempo denominata per la sua felice posizione l'attuale via Volta, La più importante del centro, su cui si affacciano ancora oggi alcune di queste residenze. E proprio all'estremità orientale di questa via, in una stupenda posizione panoramica, quasi di fronte all'antica Casa Alemagna Bossi, sorge l'edificio oggetto di questo lavoro, per il quale è urgente un attento intervento di restauro.

Di condizioni più modeste rispetto ai palazzi nobili appena ricordati, il complesso è formato da più elementi che si sviluppano intorno ad una piccola corte chiusa ed è Completato ad ovest da un secondo cortile-giardino, degradante rispetto al livello della strada principale. Adattandosi al dolce pendio del terreno, il retro dell'edificio si affaccia sulla via più bassa che scende verso il lago. Interessanti, anche se probabilmente non anteriori a questo secolo, sono inoltre le decorazioni pittoriche della facciata ad occidente e le fasce ornamentali che rifiniscono la parte superiore delle pareti verso strada e verso corte: esse denotano una particolare attenzione all'effetto armonioso dell'insieme e ad un gradevole inserimento nell'ambiente circostante.

Il disegno di finte finestre scandisce infatti in modo equilibrato il ritmo del fronte verso il belvedere, interrotto da una bella meridiana decorata con lo stemma dei Bossi.

Altri elementi notevoli, come l'importante gronda in legno che completa il corpo a nord verso la corte, così come le sottostanti finestre ovali del sottotetto o le rifiniture che ornano il portale dell'androne d'accesso, ribadiscono anch'essi la tipologia e il complessivo carattere dell'edificio, modesto ma curato e ricercato nei particolari.

L'indagine archivistica testimonia l'esistenza dell'edificio già nel settecento.

I documenti più antichi risalgono agli atti catastali prodotti a partire dal 1718 dal governo austriaco su tutto il territorio dello Stato di Milano, nell'ambito della generale riorganizzazione del sistema tributario e del sistema amministrativo locale. Le operazioni censuarie del catasto avviato da Carlo VI e compiuto da Maria Teresa d'Austria rappresentano i primi rilevamenti compiuti sul territorio lombardo con moderni criteri di misurazione topografica: furono infatti ricavate le mappe di tutti i comuni, alla scala omogenea di 1:2000 circa, con la trama particellare degli appezzamenti di terra numerati, le indicazioni delle colture, delle strade, dei corsi d'acqua, degli abitati.

Alle mappe del catasto teresiano relative alla situazione del comune di Azzate nel 1722 (1), fecero seguito le operazioni di misura e di stima dei "beni di seconda stazione" (gli edifici), condotte dalla Seconda Giunta del Censimento intorno al 1750. Queste rilevazioni si tradussero nelle mappe "di seconda stazione" relative ai fabbricati, e nella compilazione dei "Sommarioni" e dei Registri catastali con le indicazioni relative a superficie, qualità e proprietario, corrispondenti ai vari numeri di mappa.

Dall'esame di questi documenti risulta che il nucleo centrale dell'edificio in esame era già esistente nel 1722, situato nell'area indicata con i numeri di mappa 851 e 852.

Nella "Tavola del Nuovo Estimo del comune di Azzate del 1751 (2) relativa alla "seconda stazione" il fabbricato è suddiviso in due diverse proprietà: il numero 851 è descritto come "Casa di propria abitazione" della misura di tavole 14, posseduta dal Reverendo padre Felice Bizzozero e dal fratello Gerolamo, mentre l'edificio segnato con il numero 852 è indicato come "Casa da massaro" della misura di pertiche 1 e tavole 6, di proprietà del Reverendo padre Francesco Emilie Grandi, canonico di Arcisate. Circondato per tre lati dalla strada, il caseggiato confinava ad oriente con la "Casa d'affitto ad uso di prestino" posseduta dal conte Giulio Cesare Bossi e indicata col numero 850.

La situazione ottocentesca del paese di Azzate è illustrata nella mappa di questo comune relativa al censimento di tutto il territorio promosso dal governo del Regno Lombardo-Veneto nel 1854 (3). Negli atti del catasto che accompagnano la mappa del paese sono di nuovo indicati con precisione i nomi dei proprietari, la qualità dei fabbricati rilevati, le misure, la rendita ecc. (4). Nei documenti catastali della metà dell'ottocento l'edificio considerato corrisponde ai numeri di mappa 1 e 2.

Il confronto con la mappa del precedente catasto illustra gli ampliamenti e le modifiche compiute tra il XVIII e il XIX secolo. L'edificio è ora completato dal corpo a L che si apre sulla contrada del Belvedere, mentre appare modificato nella parte occidentale e settentrionale verso il lago.

Nella "Tavola per la descrizione e stima dei fabbricati" i mappali 1 e 2 sono descritti come "Case" di prima classe, in quanto appartenenti al nucleo del paese, e di categoria "infima" (5). "L'Annotatorio privato per la stima dei fabbricati" di Azzate del 1862 specifica inoltre che la casa indicata col numero di mappa 1, situata in Contrada del Belvedere, è di proprietà del nobile Gaetano Baroffio ed è composta da una "piccola bottega verso strada", quattro "stanze terrene", un "locale di cantina", una "stalla di 6 posti con superiore fienile" e cinque "locali superiori"; una nota aggiunge poi che sono stati esclusi dalla stima "un portico, una stalla e cascina superiore costruiti di nuovo nel 1860 sopra l'area di corte, equivalenti a moduli 1.1 e due piccole stanze superiori costruite sulla bottega d'andito di porta nel 1862, equivalenti a moduli 1."

La casa individuata col numero di mappa 2, posta in Stretta di Sant'Antonio e posseduta dal Beneficio di San Lorenzo del Castello di Azzate, è invece formata da quattro "locali terreni", un "portichetto", tre "locali superiori", un "granaio al secondo piano e solaio" e una cantina; una correzione precisa infine che "in luogo del portico" nel 1836 sono stati costruiti due stalle, un "piccolo stanzino superiore e fienile".

Ulteriori modifiche sono state compiute in seguito. Il confronto tra la documentazione ottocentesca e lo stato attuale dell'edificio mostra infatti come sia stata ridotta la parte nord-occidentale, dove probabilmente un tempo esisteva una piccola stalla, allineando il fronte che si affaccia sul giardino laterale.

ATTO di PROVENIENZA

L'edificio è stato acquisito al patrimonio comunale con atto di compravendita a rogito del Notaio G. Bruni in Milano in data 22 luglio 1983, Registrato a Desio il 29 luglio 1983 al n. 4041, pervenuto in proprietà al Comune di Azzate dall'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica – ENEL, acquisito al patrimonio comunale a seguito di delibera di Consiglio Comunale n. 118 del 16 ottobre 1984 e trasferito quale bene destinato alla realizzazione di un centro anziani e centro socio – assistenziale – culturale, con atto notaio G. Longo al 10369 di repertorio, in data 19 dicembre 1984, registrato a Varese.

ART.2) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E DOCUMENTAZIONE MESSA A DISPOSIZIONE

La manifestazione di interesse dovrà pervenire in un plico chiuso entro le **ore 12,00 del giorno 2 ottobre 2017** al seguente indirizzo: **COMUNE DI AZZATE – Ufficio Protocollo via B. Castellani 1 – 21022 Azzate (VA) oppure all'indirizzo di posta certificata comunediazzate@postemailcertificata.it**.

L'invio e la ricezione tempestiva della candidatura avviene a rischio esclusivo del mittente; nulla è imputabile al Comune di Azzate in ordine ad eventuali ritardi, disguidi ed all'eventuale integrità del plico stesso. Ai fini della regolarità della candidatura farà fede il timbro a data dell'Ufficio Protocollo del Comune.

La documentazione tecnica esistente (foto, planimetrie, giudizio peritale e stima dei costi di ristrutturazione) possono essere richiesti alla email tecnico@comune.azzate.va.it.

ART.3) CONTENUTI DELL'ISTANZA

La domanda, in carta semplice dovrà contenere:

- 1) Breve relazione che descriva in sostanza il progetto edilizio/urbanistico del bene, la porzione di immobile

interessato dalla trasformazione (tutto/in parte), eventuali necessità volumetriche aggiuntive o cambio di destinazione d'uso, destinazioni finali impresse al bene, individuazione di funzioni e/o spazi pubblici o di uso pubblico.

- 2) Elaborato planimetrico semplice che individui la destinazione delle aree, le parti in ampliamento e le parti lasciate all'uso pubblico.
- 3) Breve quadro economico dell'operazione, che deve essere di spunto per la Giunta comunale, nel successivo contemperamento e valutazione dell'interesse pubblico e privato.

ART. 3bis.) ASPETTI PROGETTUALI DI RILEVANZA PUBBLICA

DIRETTIVA 1: Lo studio dovrà evidenziare il rapporto tra il lotto libero adiacente l'edificio e l'ambiente circostante; l'area pertinenziale dovrà essere pensata come prolungamento dello spazio pubblico esistente ed elemento di interconnessione tra la via Volta e la sottostante piazza panoramica comunale.

DIRETTIVA 2: Lo studio proposto dovrà riferirsi e valorizzare la scalinata pubblica posta a confine del lotto, elemento storico da conservare che caratterizza il luogo, la cui funzione di interconnessione potrà essere ampliata nella nuova proposta progettuale.

DIRETTIVA 3: Lo studio proposto dovrà individuare un'area (aperta o chiusa) da mantenere in proprietà per uso pubblico.

ART.4) FINALITA' ESPLORATIVE

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni di interesse per favorire la partecipazione del maggior numero di operatori economici. Le manifestazioni di interesse non vincolano in alcun modo il Comune di Azzate, in quanto hanno come unico scopo quello di rendere nota al Comune la disponibilità ad essere invitati al successivo, eventuale bando per alienazione o ristrutturazione.

Pertanto il presente avviso non costituisce proposta contrattuale e non costituisce vincolo per l'Amministrazione scrivente nei confronti dei candidati. Il Comune di Azzate si riserva di annullare o revocare, in qualsiasi momento, per ragioni di sua esclusiva competenza, il procedimento avviato senza che i candidati possano vantare alcuna pretesa a qualsiasi titolo.

La presente indagine di mercato ha inoltre la finalità di informare gli operatori economici dell'intenzione dell'Amministrazione di ristrutturare e/o vendere, anche parzialmente l'edificio di Via Volta e nel contempo il contenuto propositivo progettuale fornito dagli operatori già in questa fase permetterà all'Amministrazione comunale di calibrare il successivo bando, in modo da rendere maggiormente appetibile il bene, oggi reso poco interessante soprattutto dalla situazione immobiliare non favorevole.

ART.5) COMPENSI

La presente procedura, in quanto non annoverabile nella fattispecie del concorso di idee non è soggetta ad alcun compenso.

ART.6) TRATTAMENTO DEI DATI E PRIVACY

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi dell'art. 18 e con le modalità previste dall'art. 11 del D.lgs. 196/2003 e s.m.i., esclusivamente nell'ambito della presente procedura e saranno raccolti e trattati esclusivamente per le finalità inerenti al relativo procedimento amministrativo e comunque con modalità e strumenti idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza dei richiedenti.

ART.7) NOTE

Trattandosi di mera indagine di mercato, l'Amministrazione scrivente si riserva, nella fase di verifica dell'istanza, la possibilità di richiedere ai candidati eventuali integrazioni o chiarimenti documentali senza che ciò possa essere ritenuto lesivo del principio di imparzialità che contraddistingue l'operato dello stesso.

Per le informazioni di carattere tecnico, è possibile contattare il Settore Lavori Pubblici al n. telefonico 0332/456.330 – e-mail: operepubbliche@comune.azzate.va.it

Azzate, 11 maggio 2017

IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO TECNICO LAVORI PUBBLICI
(Geom. Lucio GORNO)

Allegato: Fac simile domanda di partecipazione

AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA VALORIZZAZIONE E SUCCESSIVA ALIENAZIONE DEL FABBRICATO DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA VOLTA

ISTANZA DI PRESENTAZIONE

Il/la sottoscritto/a _____

nato/ a il _____ a _____ C.F. _____

residente in Via _____ Comune di _____ Provincia _____

in qualità di legale rappresentante della ditta _____

PRESENTA la seguente idea progettuale finalizzata alla valorizzazione e successiva l'alienazione dell'edificio comunale di via volta.

Il sottoscritto allega alla presente istanza la seguente proposta di trasformazione del bene composta dai seguenti elaborati:

- *Breve relazione che descriva in sostanza il progetto edilizio/urbanistico del bene, la porzione di immobile interessato dalla trasformazione (tutto/in parte), eventuali necessità volumetriche aggiuntive o cambio di destinazione d'uso, destinazioni finali impresse al bene, individuazione di funzioni e/o spazi pubblici o di uso pubblico.*
- *Elaborato planimetrico semplice che individui la destinazione delle aree, le parti in ampliamento e le parti lasciate all'uso pubblico.*
- *Breve quadro economico dell'operazione, che deve essere di spunto per la Giunta comunale, nel successivo contemperamento e valutazione dell'interesse pubblico e privato.*
- *Altro (specificare).*

A tal fine, ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del medesimo decreto, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate,

DICHIARA

che i fatti, stati e qualità di seguito riportati corrispondono a verità:

- 1) Ragione/denominazione sociale forma giuridica dell'impresa che manifesta interesse ad essere invitata:

sede operativa _____

referente per l'amministrazione sig. _____

n° telefono _____ numero fax _____

e-mail _____ pec _____

p. iva _____ c.f. _____

- 2) di essere in possesso dei requisiti di ordine generale di cui al d.lgs. 50/2016 e dei requisiti di ordine generale e tecnico-professionale richiesti dalla normativa vigente per trattare con la Pubblica Amministrazione;

- 3) di mantenere le seguenti posizioni previdenziali ed assicurative e di essere in regola con i relative versamenti INPS: sede di _____, matricola _____, INAIL: sede di _____, matricola _____, CASSA EDILE: sede di _____, matricola _____;
- 4) che l'impresa osserva gli obblighi di sicurezza previsti dalla normativa vigente, di essere in regola con gli adempimenti e le norme previste dal D.Lgs 81/2008 in materia di tutela della salute e della sicurezza dei luoghi di lavoro, di essere in possesso di un proprio documento di valutazione dei rischi e di aver provveduto alla nomina di un Responsabile del servizio di prevenzione e protezione.
- 5) Il sottoscritto dichiara di essere consapevole e presentando istanza fa acquiescenza alla pubblicazione di tutto il materiale trasmesso e allegato, compresa la presente, nei modi più opportuni che il Comune di Azzate deciderà per garantire il rispetto del principio di trasparenza dell'azione amministrativa.

(nel caso di costituendo raggruppamento temporaneo di imprese o di avvalimento, il presente modulo dovrà essere compilato da tutti i soggetti coinvolti)

_____, li _____

Timbro e Firma

N.B.: la presente dichiarazione deve essere corredata da fotocopia, non autenticata, di un valido documento di identità del soggetto sottoscrittore.