



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

**Settore edilizia pubblica e global service - verde
Servizio tecnico demanio e patrimonio**

IMMOBILE EX COLONIA DI ROTA DI IMAGNA

VERIFICA DI CONGRUITÀ DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

N.C.E.U. FG. 5 MAPP. 1469 N.C.T FG. 9 MAPP. 386 – 792 – 985 – 992 – 993 – 1254 – 1466 – 1468



La Responsabile del Servizio
arch. Elisa Gabutti

IL DIRIGENTE DI SETTORE
arch. Antonio di Giorgio

Sesto San Giovanni, 11 gennaio 2024

VERIFICA DI CONGRUITÀ DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALL'ACQUISTO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI SITO IN LOCALITÀ ROTA D'IMAGNA (BG) - EX COLONIA MONTANA- INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FG. 5 MAPP. 1469 N.C.E.U. E AL FG. 9 MAPPALI 386 – 792 – 985 – 992 – 993 – 1254 – 1466 – 1468 N.C.T

Con la presente relazione si intende esaminare la manifestazione di interesse pervenuta in data 18/12/2023 prot. n. 133320 da parte dell'Associazione Religiosa delle "Assemblee di Dio in Italia", Ente morale di culto D.P.R. 5.12.1959 n.1349, avente ad oggetto la proposta di acquisto dell'immobile di Rota Imagna di proprietà del Comune di Sesto San Giovanni e delle sue pertinenze, il tutto individuato catastalmente come segue:

- Catasto fabbricati Sez. urbana RD, foglio 5, particella 1469
- Catasto terreni foglio 9 - particelle 386 – 792 – 985 – 992 – 993 – 1254 – 1466 – 1468

Il Comune ha approvato, in data 16/07/23 con D.D. n 718 la perizia estimativa, redatta dall'arch. Elio Conte, con studio in Napoli Via Calata Capodichino n. 21, finalizzata alla vendita dell'intero complesso, con valore dell'immobile stimato in €.129.000,00.

Dalla perizia emerge che l'edificio, sito nel Comune di Rota d'Imagna (BG), con destinazione d'uso B1 (collegi, orfanotrofi, conventi, seminari, ricoveri, ospizi, caserme), edificato nel 1959-60 con licenza edilizia n. 57 del 20/02/61 e n. 116 del 16/11/65, è costituito da due corpi di fabbrica ed è composto da 2 piani seminterrati, 3 piani completamente fuori-terra, un piano mansarda; ha un'altezza al colmo di circa 21,30 m e in gronda di 19,60 m e una superficie coperta di circa 270 mq con una cubatura complessiva di circa 4.930 mc.



Il corpo di fabbrica principale, a pianta rettangolare, è costituito da fondazioni e muri portanti in pietra calcarea e solai in latero-cemento. Le facciate sono rifinite in parte ad intonaco e in parte in pietra a vista.

Le pareti interne, sono finite in intonaco a civile, mentre le pavimentazioni dei piani sono in marmette di graniglia.

Le chiusure verticali trasparenti esterne sono costituite da serramenti in legno tamburato con vetro semplice; le porte interne sono in legno tamburato. Nei locali adibiti a servizi igienici sono presenti impianto idrico sanitario ad incasso e sanitari in porcellana con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica. Il fabbricato ha un impianto di riscaldamento non funzionante.

Il tetto a falde è costituito da orditura primaria e secondaria in legno e manto di copertura in tegole marsigliesi, mentre i canali di gronda e i pluviali sono in lamiera.

Il fabbricato secondario, con destinazione d'uso a deposito/ripostiglio e locale caldaia, è costituito da muri portanti in pietra e solai in latero-cemento, con copertura a terrazza praticabile. L'immobile risulta non essere mai stato completato pertanto le finiture esterne sono ancora al rustico.

L'edificio si presenta in carente stato di conservazione, soprattutto in alcuni orizzontamenti (solai) che manifestano forti segni di degrado, con deformazioni apprezzabili, ossidazione dei ferri di armatura dei travetti e sfondellamenti dei laterizi. Nel complesso non si ravvisano segni di cedimenti strutturali.

Si evidenzia la persistente mancata esecuzione di manutenzione ordinaria e straordinaria. Le facciate esterne necessitano di un intervento radicale di manutenzione straordinaria (assenza di riprese di intonaco, pulizia e tinteggiatura dell'insieme) pur non ravvisando lesioni o crepe a carattere strutturale. Relativamente alle strutture murarie di tamponamento, prevalentemente in pietrame, non si evidenziano (a vista) lesioni o altri segni di dissesti o cedimenti; così non è per alcune strutture verticali interne, nel dettaglio quelle al piano sottotetto. Si notano diffuse tracce di umidità e verde invasivo in facciata, concause del progressivo ammaloramento anche delle strutture verticali opache, le quali non hanno determinato segni evidenti di dissesto strutturale. I serramenti esterni principalmente sono in pessime condizioni e ormai non sono funzionanti. La rottura e lo spostamento di alcune tegole del manto di copertura, hanno causato frequenti infiltrazioni di acque meteoriche. Il ristagno dell'acqua ha inoltre determinato fenomeni di muffa, locali collassi, non strutturali, e crescita di vegetazione spontanea. I canali di gronda e i pluviali, in lamiera, sono anch'essi in cattivo stato di manutenzione ed andrebbero sostituiti anche perché in precario equilibrio in quota. Gli impianti esistenti (elettrico, riscaldamento, idrico-sanitario, cucina, ecc.) sono fatiscenti ed inutilizzabili.

Come parte del compendio immobiliare vi è un'area verde incolta, non recintata, caratterizzata dalla presenza di numerosi alberi, che misura complessivamente mq 5.047,00.

La destinazione urbanistica dell'area è "tessuto residenziale consolidato" di cui all'art. 8 delle NTA con un indice di edificabilità Uf pari a mq. 0,30/mq già quasi tutto assorbito dall'edificio esistente.

Il Comune di Sesto San Giovanni ha pubblicato un avviso di asta pubblica per la vendita del complesso immobiliare, con scadenza il 02/10/2023, che ha avuto esito negativo.

L'asta andata deserta e l'assenza totale, durante il periodo di gara, di richieste di sopralluogo ai fini della partecipazione alla compravendita, ma anche solo di telefonate o mail per ricevere informazioni sull'immobile è segno di uno scarso se non assente interesse del mercato nei confronti del bene.

La procedura richiederebbe ora la formulazione di un'altra asta pubblica al medesimo prezzo dopodiché l'amministrazione potrebbe proseguire con successive aste diminuendo il valore dell'immobile fino a un massimo del 10% ad ogni esperimento di gara.

Bisogna però considerare che nel mentre in cui si svolgono le aste pubbliche, sempre che si arrivi prima o poi ad un esito positivo delle stesse, l'edificio, abbandonato da trent'anni, non può restare nelle condizioni in cui versa senza che si provveda almeno ad opere mirate di messa in sicurezza.

In questi ultimi mesi infatti la situazione è andata via via peggiorando in quanto, in seguito ai forti acquazzoni e raffiche di vento, il manto di copertura, già notevolmente compromesso, ha subito ulteriori cedimenti e perdita di elementi alcuni dei quali precipitati, a detta di residenti nella zona, anche molto distanti dal fabbricato stesso.

In posizione contigua alla proprietà comunale c'è il complesso edilizio denominato "Villaggio Evangelico Resegone" utilizzato dall'Associazione Religiosa delle "Assemblee di Dio in Italia" per incontri e vacanze con la presenza, in diversi periodi dell'anno ma soprattutto nel periodo primavera-estate, di numerose persone per le quali l'edificio comunale potrebbe costituire un serio pericolo.

L'Associazione Religiosa delle "Assemblee di Dio in Italia", proprietaria del villaggio evangelico, si è quindi proposta come acquirente dello stabile offrendo la messa in sicurezza dell'immobile a proprie spese oltre alla somma di €50.000,00.

E' stata infatti inoltrata unitamente alla manifestazione di interesse una perizia di parte sull'immobile, redatta dall'Ing. Michele Giuliano con studio in 22063 Cantù (CO), Via Liguria 22, che conferma quanto rilevato dal perito del Comune e che documenta anche un incremento dello stato di degrado dei luoghi rispetto alla campagna fotografica eseguita dall'Ing. Conte per conto dell'Amministrazione di Sesto San Giovanni nel dicembre 2022.

La perizia ha in allegato anche un preventivo sull'esecuzione delle opere dell'impresa Penta Multi Service Srl, 20122 Milano (MI) ,Viale Bianca Maria, 19 che stima il valore della messa in sicurezza in €58.910,00.

Ipotizzando congruo il valore computato dall'impresa per le opere di messa in sicurezza dell'immobile il quadro economico dell'opera, qualora il Comune volesse sostenere in proprio tali opere, comprensivo degli incarichi di progettazione esecutiva, direzione lavori e coordinamento sicurezza (che considerate le difficoltà logistiche sarebbero da affidare a professionisti esterni) oltre ad una somma da accantonare per imprevisti sarebbe il seguente:

IMPORTO DEI LAVORI	€ 58.910,00
SOMME A DISPOSIZIONE	
incarichi professionali di progettazione, pratica edilizia, D.L. e CSE - CSP compresa IVA e cassa	€ 15.000,00
Imprevisti 10%	€ 5.891,00
IVA su lavori e imprevisti	€ 6.480,10
SOMMANO LAVORI	€ 86.281,10

L'importo sopra indicato **sommato a €50.000** offerti come corrispettivo in denaro **ammonta a €136.281,10** cifra superiore al valore stimato per la vendita dell'immobile.

Lo scrivente servizio ha a sua volta eseguito un computo metrico estimativo che ha preso in considerazione gli interventi ritenuti essenziali per la messa in sicurezza dell'immobile, formulati sulla base del listino della Regione Lombardia 2023 di riferimento obbligatorio per le pubbliche amministrazioni.

Il computo metrico estimativo allegato alla presente relazione prevede le seguenti opere:

1. Recinzione dell'area esterna
2. Demolizione di tavolati pericolanti del sottotetto
3. Opere provvisoriale per la messa in sicurezza della copertura e la verifica degli intonaci in fase di distacco e dei frontolini
4. Rimozione lattoneria (canali di gronda e pluviali)
5. Revisione generale manto di copertura e rinforzo orditura primaria e secondaria
6. Fornitura e posa di telo in PVC a protezione del manto di copertura
7. Rimozione della vegetazione spontanea su pareti e copertura
8. Puntellamento dei solai
9. Posa di segnaletica

Dal computo metrico estimativo eseguito dai tecnici comunali ed allegato alla presente relazione le opere di messa in sicurezza ammontano a **€75.182,56 oltre IVA e somme a disposizione**.

La differenza di prezzo fra il computo dell'Ente e quello dell'Impresa è dovuto principalmente ad un maggiore dettaglio nella descrizione delle opere da eseguire e nel calcolo delle quantità, te-

nendo conto anche di ulteriori costi di sicurezza in fase di esecuzione, quali riunioni di coordinamento, wc chimico e baracca di cantiere, non computati nel preventivo citato. Si fa presente inoltre che il prezzo esposto dalla perizia di parte è un importo che può essere considerato di "offerta" mentre il computo eseguito dai tecnici è una base di gara sulla quale è prevedibile l'applicazione di un seppur limitato sconto.

L'incremento delle opere nel computo dell'ente avvalora ulteriormente l'offerta avanzata.

Oltre alle valutazioni di carattere economico fatte fino ad ora occorre considerare anche che in caso di deferimento a terzi delle opere di messa in sicurezza si avrebbe anche un risparmio sui costi di tipo amministrativo relativi all'impiego di risorse e personale già gravato da opere e procedure di una certa rilevanza nonché la rimozione del pericolo con conseguente sgravio di responsabilità in tempi più celeri rispetto a quelli che il Comune impiegherebbe a reperire il finanziamento, affidare gli incarichi, approvare il progetto, avviare la pratica edilizia, affidare i lavori, ecc.

L'ente morale Associazione Religiosa delle "Assemblee di Dio in Italia"avrebbe sicuramente interesse ad eseguire velocemente i lavori di messa in sicurezza dell'immobile per non recare danno alle persone che partecipano agli eventi organizzati nel Centro Comunitario Evangelico di Culto "Villaggio Resegone" o comunque per non dover sospendere tali eventi e ritrovi.

La manifestazione di interesse avanzata dall'Associazione Religiosa delle "Assemblee di Dio in Italia" risulta pertanto vantaggiosa per l'Amministrazione e congrua dal punto di vista economico.

Considerato inoltre lo stato di pericolosità dell'immobile si ritiene **urgente procedere con la pubblicazione dell'indagine di mercato.**