



Originale

COMUNE DI PIETRA DE' GIORGI

Provincia di Pavia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 27/2026

OGGETTO: INDIRIZZI PER L'AVVIO DEL PROGETTO DI RIGENERAZIONE ABITATIVA E SOCIALE DEGLI IMMOBILI COMUNALI DI VIA MORETTI E VIA VEDASCHI . RECUPERO FUNZIONALE ED ENERGETICO DI IMMOBILI COMUNALI PER FINALITÀ DI SOCIAL HOUSING (VIA MORETTI E VIA VEDASCHI)- INDIRIZZI PER L'AVVIO DELLE ATTIVITÀ ISTRUTTORIE E PER LA VALUTAZIONE DELLE FORME DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO.

L'anno duemilaventisei addì ventiquattro del mese di marzo alle ore sedici e minuti venti nella solita sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero per oggi convocati i componenti di questa Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. TESTORI Gianmaria - Sindaco	Sì
2. COMASCHI Lorenzo - Assessore	Giust.
3. NOVARINI Sara - Assessore	Sì (da remoto)
Totale Presenti:	2
Totale Assenti:	1

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Dott.ssa FIORILLO Rossella
Il Sindaco, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che

– Il Comune di Pietra de' Giorgi è da anni impegnato nel contrasto allo spopolamento e nel recupero del patrimonio edilizio dismesso, come già delineato nella deliberazione di Giunta Comunale n. 11 del 11.03.2019, con la quale veniva avviato il progetto *"Abitare per Crescere"*, evidenziando la presenza di «numerosi immobili non più abitati... abbandonati nei decenni scorsi» e la necessità di «mettere a disposizione abitazioni a canone agevolato evitando il consumo di suolo».

– Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 25.02.2025 è stato approvato il *Regolamento per l'acquisizione al patrimonio comunale, riqualificazione e riuso di beni in stato di abbandono*, fondato sul principio della funzione sociale della proprietà e sulla possibilità per il Comune di intervenire, anche mediante acquisizione coattiva, nei casi di immobili non utilizzati da oltre dieci anni e in stato di degrado.

– L'Amministrazione ha condotto negli ultimi anni un'attività sistematica di ricognizione degli immobili abbandonati, di dialogo con i proprietari e di valutazione delle opportunità di recupero, attività che ha portato alla cessione gratuita al patrimonio comunale di due immobili oggi pienamente disponibili per interventi di rigenerazione, meglio appresso descritto.

– Il progetto comunale si sviluppa in coerenza e in complementarità con le azioni del programma di Asmel – Associazione per la Sussidiarietà e la Modernizzazione degli Enti Locali – denominato "ITALINK", in particolare con il filone ITALAND, al quale il Comune ha aderito con delibera di G.c. n. 22 del 26.02.2026 valorizzando la piattaforma quale strumento di supporto amministrativo e di rafforzamento dell'ecosistema locale, senza che ciò comporti vincoli o condizionamenti rispetto alle autonome scelte progettuali dell'Ente.

2. Di prendere atto della piena disponibilità degli immobili comunali sopra descritti, acquisiti a titolo gratuito e oggi nella piena proprietà dell'Ente si colloca pienamente nel quadro delle azioni previste del programma di Asmel - Associazione per la Sussidiarietà e la Modernizzazione degli Enti Locali, denominato ITALINK– in particolare del filone ITALAND, a cui ha aderito il Comune che sostiene la rigenerazione dei borghi e delle aree interne attraverso modelli amministrativi, strumenti operativi e buone pratiche orientate al recupero del patrimonio immobiliare e all'insediamento di nuovi residenti. L'integrazione con ITALINK costituisce pertanto una leva strategica per ampliare l'impatto del progetto, favorire l'attrattività territoriale e rafforzare i processi di accoglienza e gestione.

- Preso atto degli immobili comunali destinati al progetto

1. Immobile di Via Vendaschi n. 94 – Foglio 4, particella 1284, sub. 5

– Acquisito a titolo gratuito mediante deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 26.01.2020; e successivo atto pubblico amministrativo Rep. 601 del 23.11.2020, trascritto con n. 3448.1/2021.

– Descrizione sintetica (relazione di stima 20.01.2020): Edificio unifamiliare contiguo a fabbricati di terzi, disposto su tre livelli collegati da scala a chiocciola; soggiorno-cucina e cantina al piano terra, camera e bagno al primo piano, sottotetto abitabile al secondo. Immobile disabitato da anni, in discrete condizioni generali ma con intonaci ammalorati e impianti da verificare. Superficie catastale 131 m², categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani.

2. Immobile di Via Moretti n. 10 – Foglio 4, particella 1442, sub. 2

– Acquisito a titolo gratuito mediante: ■ comunicazione del proprietario (prot. 4375 del 09.10.2019); ■ deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 dell'11.11.2019; ■ atto pubblico amministrativo Rep. 602 del 23.11.2020, trascritto con n. 3449.1/2021.

– Descrizione sintetica (relazione di stima 04.11.2019): Edificio unifamiliare di remota costruzione, disposto su tre livelli: piano seminterrato con locali vinicoli e cantine; piano terra con deposito (civico 12), cucina e soggiorno; piano primo con due camere e bagno. Presenza di umidità di risalita sul fronte strada e rottura del pluviale; impianti esistenti ma da verificare; immobile disabitato da oltre 15 anni. Superficie catastale 92 m², categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani.

Considerato che

– L'Amministrazione intende avviare un progetto pilota di rigenerazione abitativa e sociale, fondato sulla trasformazione degli immobili comunali in alloggi a canone calmierato, con finalità di contrasto allo spopolamento, recupero del patrimonio edilizio esistente e miglioramento del decoro urbano.

- L'obiettivo è la creazione di un modello di housing sociale ad elevata efficienza energetica (standard nZEB), senza consumo di nuovo suolo.

– Il progetto è finalizzato al recupero funzionale ed energetico degli immobili comunali per finalità di Social Housing (Via Moretti e Via Vedaschi) e alla valorizzazione e riuso del patrimonio edilizio esistente senza consumo di suolo

– Per la complessità tecnica, economica e gestionale dell'intervento, risulta opportuno valutare la possibile attivazione di una forma di Partenariato Pubblico Privato (PPP), ai sensi degli artt. 174 e seguenti del D.Lgs. 36/2023, quale modello idoneo a garantire:

- finanziamento integrale o parziale degli interventi;
- progettazione e realizzazione dei lavori;
- gestione degli alloggi a canone calmierato-social housing;
- sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione, anche con ricorso a risorse pubbliche ovvero alla integrazione delle risorse private con strumenti di finanziamento pubblico quali, esemplificativamente, il Conto Termico 3.0, bandi regionali etc..
- creazione di un modello di housing sociale ad elevata efficienza energetica (standard nZEB), senza consumo di nuovo suolo

– Tale scelta, tuttavia, richiede approfondimenti istruttori, valutazioni di fattibilità, redazione del Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP) e successiva deliberazione formale.

– Sussiste urgenza di procedere, in ragione dello stato di degrado degli immobili, della necessità di attivare rapidamente un'offerta abitativa per contrastare lo spopolamento. Nonché delle finestre temporali di cui ai finanziamenti e incentivi pubblici e dei bandi e

Ritenuto pertanto necessario

– definire gli indirizzi operativi per l'avvio del progetto;

– conferire incarico al RUP per lo svolgimento delle attività tecniche, amministrative e istruttorie;

– orientare il RUP alla valutazione della fattibilità di un PPP, senza avviare in questa fase alcuna procedura;

– dichiarare l'immediata eseguibilità del presente atto.

VISTI

- gli artt. 4, 42, 48 e 49 del D.Lgs. 267/2000 (TUEL), in materia di competenze degli organi di governo, atti di indirizzo e pareri di regolarità tecnica e contabile;

- gli artt. 15, 16, 41, 174 e seguenti del D.Lgs. 36/2023 (Codice dei Contratti Pubblici), relativi rispettivamente alla figura del Responsabile Unico del Progetto (RUP), alla programmazione, alla progettazione e alle forme di Partenariato Pubblico Privato (PPP);
- il Regolamento comunale per l'acquisizione, riqualificazione e riuso di beni in stato di abbandono, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 25.02.2025;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 11 dell'11.03.2019, con la quale è stato avviato il progetto "Abitare per Crescere".

Tanto premesso,

DELIBERA

- Di approvare gli indirizzi per l'avvio del progetto di rigenerazione abitativa e sociale del patrimonio immobiliare comunale, come delineato nelle premesse, nei "Premesso che", nei "Considerato che" e nei "Visti", che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, Di approvare gli indirizzi per l'avvio del progetto di rigenerazione abitativa e sociale del patrimonio immobiliare comunale, come delineato nelle premesse, finalizzato alla creazione di alloggi a canone calmierato mediante recupero degli immobili di Via Vedaschi n. 94 e Via Moretti n. 10.
- Di dare atto che il progetto comunale si sviluppa in coerenza e in complementarità con le azioni del programma di Asmel – Associazione per la Sussidiarietà e la Modernizzazione degli Enti Locali – denominato "ITALINK", in particolare con il filone ITALAND, al quale il Comune ha aderito, valorizzando la piattaforma quale strumento di supporto amministrativo e di rafforzamento dell'ecosistema locale, senza che ciò comporti vincoli o condizionamenti rispetto alle autonome scelte progettuali dell'Ente. 2. Di prendere atto della piena disponibilità degli immobili comunali sopra descritti, acquisiti a titolo gratuito e oggi nella piena proprietà dell'Ente.
- Di individuare, *ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023*, quale Responsabile Unico del Progetto (RUP) per l'intervento di rigenerazione abitativa e sociale degli immobili comunali di Via Moretti e Via Vedaschi, il dipendente dell'Ufficio Tecnico Geom.Ugo Rogledi, inquadrato nella categoria D2, dando mandato al Responsabile Unico del Procedimento (RUP) di avviare tutte le attività istruttorie necessarie, con particolare riferimento (*quali* esemplificativamente a: – verifica della conformità urbanistica e regolamentare degli interventi; – redazione del Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP); – analisi delle possibili forme di finanziamento e delle opportunità offerte dai bandi regionali; – valutazione della fattibilità tecnico-economica di un partenariato pubblico-privato (PPP) quale possibile modello di realizzazione e gestione del progetto; – predisposizione degli atti necessari per la successiva fase decisionale della Giunta)
- Di demandare al RUP la predisposizione di una relazione istruttoria finale, contenente le risultanze delle verifiche e delle analisi svolte, da sottoporre alla Giunta per le determinazioni conseguenti.
- Il presente atto costituisce esclusivamente indirizzo e orientamento per le valutazioni istruttorie da svolgere.
- Di dare atto che dalla presente deliberazione non derivano impegni di spesa né obbligazioni giuridiche a carico dell'Ente, trattandosi di un atto di indirizzo volto a favorire l'adesione progettuale e l'attivazione di percorsi operativi compatibili con le risorse disponibili.

- Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di procedere alle attività istruttorie e di cogliere le opportunità di finanziamento attualmente disponibili.

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO

Dott. TESTORI Gianmaria

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs
82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento
cartaceo e la firma autografa*

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa FIORILLO Rossella

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs
82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento
cartaceo e la firma autografa*