



Comune di Pradalunga (BG)

Paese delle pietre coti

C.C. n. 37 del 29-11-2023

COPIA

Oggetto:

ACQUISIZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE IN VIA SAN MARTINO 12 DALLA "LIGATO F.LLI F. & M. SNC"

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno duemilaventitre addì ventinove del mese di novembre alle ore 20:00 in Pradalunga, nel Palazzo Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla legge, si è riunito il Consiglio Comunale in Sessione Straordinaria - Seduta Pubblica di Prima Convocazione; sono intervenuti i Signori Consiglieri:

	Pres.		Pres.
<i>VALOTI NATALINA ELENA</i>	P	<i>ROSSI DARIO</i>	P
<i>PERSICO WILLIAM</i>	P	<i>ROSSI MANUEL</i>	P
<i>AZZOLA EMANUELE GIOVANNI</i>	P	<i>SCURI LUCA</i>	P
<i>BERTOLI GIANCARLO</i>	P	<i>ZAMBELLI ANDREA</i>	P
<i>CARRARA PAOLA</i>	A	<i>BANI ILEANA</i>	P
<i>MADASCHI MARIA GIULIA</i>	P	<i>SPINELLI FABIO</i>	P
<i>MISMETTI MASSIMO</i>	P		

Sono così presenti n. 12 su 13 Consiglieri assegnati e in carica.

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE VALLI Dott. STEFANO che redige il presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il sindaco - VALOTI NATALINA ELENA - assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra sopraindicato.



Comune di Pradalunga (BG)

Paese delle pietre coti

Il sindaco legge il seguente testo:

Il Museo -Laboratorio F.lli Ligato è un patrimonio inestinguibile e di grande valore per la comunità di Pradalunga: acquisirlo come patrimonio pubblico è un obiettivo straordinario perché consente di mantenere viva la memoria storica dell'attività pluricentenaria che ha caratterizzato l'attività economica del nostro paese, impregnando la cultura e i costumi di intere generazioni di pradalunghesi, modellandone il territorio e modificandone perfino il paesaggio.

Se consideriamo che l'art 9 della nostra Costituzione recita fra le altre cose: "la Repubblica tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico della Nazione, l'importanza di preservare, promuovere e valorizzare il patrimonio culturale e storico del nostro territorio risulta di conseguenza uno degli obiettivi della legge più importante dello Stato;

L'acquisizione del Museo riguarda sia i locali del laboratorio della ditta F.lli Ligato dove si è svolta l'attività di lavorazione delle pietre coti fino a qualche mese fa sia il suo patrimonio che consiste in suppellettili, cimeli, attrezzature, arnesi da taglio, dalle falci fienai alle falci messorie, dai falcetti per tagliare la legna ai coltelli da cucina, dai martelli a becco d'oca usati dai pichécc, ai gerli e le gerle in vimini per il trasporto del materiale fino agli scalpelli e relative mazze di ferro utilizzate per staccare le lastre all'interno dei filoni e delle vene, ecc.

La proprietà dispone inoltre della documentazione riguardante i riconoscimenti ottenuti dalla ditta Gavazzi alla fine dell'Ottocento in occasione di manifestazioni fieristiche internazionali.

Riconoscere il valore di questo Museo, del suo patrimonio e del valore intrinseco delle storia dell'estrazione delle pietre coti come testimonianze significative della nostra identità, della storia del nostro paese e delle tradizioni locali significa valorizzare l'interesse della comunità, mantenere viva la memoria delle nostre radici culturali fino a renderla accessibile alle generazioni future; significa, in estrema sintesi, contribuire all'educazione e alla consapevolezza di un'intera comunità e promuovere il senso di appartenenza dei nostri cittadini al territorio

L'acquisizione del museo delle pietre coti rappresenta altresì un'opportunità concreta e unica per promuovere il nostro territorio, attrarre turisti interessati alla cultura locale e incrementare le opportunità di sviluppo economico attraverso il turismo culturale.

Il sindaco si sofferma inoltre su alcuni punti della perizia asseverata del geom. Francesco Piccinini, consegnata a tutti i consiglieri.

L'edificio presenta destinazioni d'uso di natura mista, in quanto nel compendio risultano sia destinazioni di natura residenziale, sia attività di tipo culturale, espositivo e museale, oltre al laboratorio, all'ufficio, al portico e deposito, al giardino.

I parametri di mercato hanno tenuto conto della localizzazione, della metratura e dello stato di conservazione degli immobili che consiste di 4 parti: Museo, Loggiato, Laboratorio e Giardino per un valore complessivo di € 313.000.

Il comparto presenta dal punto di vista edilizio/urbanistico la corretta conformità, in quanto a seguito di Pratica Edilizia la situazione dello stato di fatto o dei luoghi risulta rappresentata in maniera corretta.

A fronte della Pratica Edilizia in Sanatoria, l'aspetto catastale risulta di conseguenza correttamente rappresentato, sia dal punto di vista della consistenza e delle corrette destinazioni.



Comune di Pradalunga (BG)

Paese delle pietre coti

Relativamente all'agibilità del compendio, risulta riscontrata solo in forma parziale e precisamente alla porzione relativa ai laboratori vari, al portico coperto e all'ufficio.

La perizia si conclude con seguenti rilievi dell'ing. Luigi Nicoli sulle criticità strutturali e lo stato di degrado:

- l'eventuale intervento di risanamento è classificabile come “intervento di riparazione o intervento locale su singole parti della struttura
- il quadro fessurativo non fa pensare che siano in atto fenomeni di cedimento o assestamento generali del fabbricato
- le criticità rilevate possono essere risolte con interventi strutturali ordinari, quali a titolo di esempio la sostituzione della trave e del travetto in legno ammalorati e il consolidamento della volta con la tecnica dello “scuci-cuci”

Il sindaco aggiunge che i fratelli Ligato doneranno al comune tutte le attrezzature, gli utensili e le suppellettili legate alla produzione di pietre coti, che si trovano attualmente all'interno dei locali.

L'impegno dell'amministrazione, continua il sindaco, è quello di fare in modo che tutto il contenuto resti conservato nei locali del Museo, o comunque nel paese di Pradalunga, almeno nella fase di ristrutturazione dei locali.

Ci saranno alcuni interventi di chiusura muraria in modo da dividere gli spazi pubblici dagli accessi alle pertinenze e alle abitazioni private.

La trattativa con i proprietari è in corso già da un anno e un paio di mesi fa si è arrivati a definire tutti gli aspetti; il costo dell'operazione è di € 300.000, spesa sostenuta con l'avanzo di bilancio, conclude il sindaco.

Il capogruppo di Lega-Fare sul Serio, Luca Scuri, capisce la volontà di deliberare il prima possibile l'acquisizione in modo da concludere la trattativa col privato entro la fine dell'anno. Ma gli elementi emersi dalla perizia inviata ai consiglieri a corredo della proposta di delibera, commenta il consigliere capogruppo, non rispondono a tutti i dubbi che questa operazione, molto impegnativa a livello economico può sollevare.

Il consigliere avrebbe auspicato una maggiore condivisione anche a livello di commissione, non solo quella urbanistica, ma anche la commissione cultura, visto che il comparto sarà destinato probabilmente a museo e spazio culturale.

La domanda che sorge spontanea rispetto a questa operazione di acquisizione di un nuovo complesso immobiliare riguarda proprio la destinazione e il tipo di gestione.

Occorre poi considerare non solo i costi per far fronte alle criticità evidenziate nella perizia, conclude Scuri, ma anche quelli legati alla logistica (per es. per la previsione di nuovi parcheggi).

Il sindaco chiarisce che in questi mesi l'amministrazione si è concentrata sulla trattativa per l'acquisizione degli immobili e ritiene un ottimo risultato essere arrivati ad un accordo tra le parti. Dopo la firma del contratto, continua il sindaco, si potranno finalmente fare tutte le



Comune di Pradalunga (BG)

Paese delle pietre coti

valutazioni in merito alla ristrutturazione, alla messa in sicurezza, all'utilizzo effettivo dei locali, alle questioni di carattere gestionale ecc.

Il sindaco si dice inoltre ottimista rispetto alla possibilità di accedere a contributi economici esterni, ma la condizione dei relativi bandi è che si tratti di proprietà pubblica.

E' in programma già nei primi mesi del 2024, conclude il sindaco, un'azione di condivisione di questo risultato con la comunità anche per avere dei suggerimenti sia dai cittadini sia dal mondo associazionistico.

I consiglieri di Lega-Fare sul Serio ritengono una grave carenza quella di non aver individuato alcuna linea programmatica sulla destinazione futura dell'immobile: visto che l'intenzione di acquisire il complesso risale a più di un anno fa, sostengono i consiglieri, c'era tutto il tempo anche per una valutazione sugli aspetti gestionali da condividere in consiglio comunale.

Il sindaco ribadisce che anche se la trattativa è in corso da un anno, solo negli ultimi due mesi si è arrivati ad una decisione definitiva. Per es. si sono fatte inizialmente delle valutazioni anche circa un'acquisizione parziale, per poi arrivare alla decisione attuale di rilevare l'intero complesso.

Inoltre, continua il sindaco, ogni valutazione relativa all'utilizzo effettivo dell'immobile non può prescindere da un dialogo con i fratelli Ligato.

Il consigliere Luca Scuri si dice perplesso in quanto anche all'indomani della realizzazione della casetta presso il parco Pescheto si era parlato di ipotesi circa il possibile utilizzo, più che di proposte concrete, ipotesi che, secondo Scuri, sono state poi disattese. Oggi si sta prendendo una decisione ancor più importante, commenta Scuri, e non aver individuato una linea programmatica, anche di massima, circa il futuro utilizzo del complesso immobiliare desta perplessità e preoccupazione.

Il sindaco ribatte sostenendo che è chiaro che gli immobili verranno adibiti a complesso museale e a centro di studio della storia locale. Poi ci sono in cantiere alcune proposte che vanno vagliate ma previo un confronto con gli ex proprietari.

Il consigliere di Lega-Fare sul Serio Spinelli Fabio conviene sul fatto che sia importante valorizzare il proprio patrimonio storico, ma contesta il mancato coinvolgimento in questa scelta sia dei consiglieri, sia delle commissioni, sia della comunità. Era inoltre importante, continua Spinelli, fare in Consiglio Comunale una dichiarazione formale circa la destinazione del nuovo comparto. Si dice infine preoccupato da un punto di vista economico: in un periodo di riduzione di contribuzioni pubbliche esterne, si chiede se l'amministrazione potrà sostenere con i propri stanziamenti tutte le spese, comprese quelle di ristrutturazione. Quindi si prospetta l'evenienza che sia il Comune con risorse proprie a sostenere l'intera operazione e una valutazione economica in tal senso, conclude Spinelli, andrebbe fatta in via preventiva.

Il sindaco ribadisce che questa operazione è stata condivisa in commissione urbanistica tanto che



Comune di Pradalunga (BG)

Paese delle pietre coti

si è tenuto conto dell'importante contributo di idee del rappresentante del gruppo di minoranza Davide Fiammarelli; poi ci si è attivati per la destinazione urbanistica e per l'inserimento nel PGT. Il sindaco non nasconde che l'operazione abbia generato dei dubbi, ma questa amministrazione ha deciso comunque di rischiare, anziché lasciarsi intimidire dalle possibili difficoltà, cogliendo con fiducia e determinazione l'opportunità davvero unica di acquisire nel patrimonio comunale un bene imprescindibile per la storia di Pradalunga.

L'assessore al bilancio William Perisco condivide i dubbi della minoranza ma si allinea a quanto sostenuto dal sindaco dichiarando che se il Comune dovrà intervenire con propri stanziamenti lo farà in modo graduale e oculato.

Alle ore 20.45 il gruppo consiliare Lega-Fare sul Serio chiede una sospensione prima di esprimere la propria dichiarazione di voto.

I consiglieri di minoranza rientrano in aula alle ore 20.55

Il consigliere capogruppo Luca Scuri chiede se l'amministrazione abbia valutato l'ipotesi di istituire una fondazione, con il comune nel ruolo di capofila, per la gestione del complesso museale.

Auspica poi che non ci siano vincoli sulla fruizione del nuovo complesso, soprattutto a vantaggio delle associazioni o di possibili pro-loco che intendano animarlo.

Il segretario comunale dr. Valli spiega in linea generale che è possibile istituire una fondazione tra pubblico e privato, ma per la gestione dei servizi pubblici in via diretta è di problematica configurazione l'istituto dell'inhouse nelle fondazioni, anche nella gestione dei beni culturali.

A livello gestionale ci sono varie possibilità, ma rilevato che il museo che si intende istituire non avrà presumibilmente rilevanza economica, la soluzione più percorribile sarà quella di rivolgersi ad enti del terzo settore per la gestione e valorizzazione di un bene di proprietà pubblica.

Il consigliere capogruppo Luca Scuri auspica che ci sia l'opportunità di accedere a contributi pubblici e, benché non siano emerse in questa sede le linee programmatiche circa la destinazione del comparto immobiliare che si intende acquistare, esprime voto favorevole.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO

- che il comparto di antica formazione con giardino interno posto nel Comune di Pradalunga, via San Martino n. 12, è di proprietà della ditta "Ligato F.lli F. & M. snc attualmente in liquidazione;
- tale compendio immobiliare è inserito nel nucleo storico di antica formazione e risulta identificato secondo il Vigente Piano di Governo del Territorio in ambito di Edificazione in Zone di Antica Formazione alle schede di rilievo n° 65 – 67 – 68



Comune di Pradalunga (BG)

Paese delle pietre coti

Il comparto risulta edificato in periodi diversi che vanno dal 1800 per quanto riguarda gli immobili identificati al n° 67-68, e tra gli anni 1930 e 1950 per quanto riguarda l'immobile identificato al n° 65

- L'intero compendio risulta disposto a ferro di cavallo con affaccio su giardino interno e con unico prospetto aperto che si affaccia sulla strada comunale via San Martino (lato nord). L'edificio presenta destinazioni d'uso di natura mista, in particolare
 - ☐ di *natura residenziale, e per attività di tipo culturale/espositivo e museale* la porzione dell'unità 67+68, il piano terra e il primo piano (lato Est);
 - ☐ a *laboratorio, ufficio, portico e deposito* la porzione identificata con Altri Usi relativa alle Unità 65+66 (lato Ovest)
 - ☐ a *giardino* la porzione centrale (area libera)

SPECIFICATO che gli immobili in capo alla LIGATO FRATELLI di F. & M. snc sono pervenuti come primo atto Notarile Notaio PELLIZZARI in data 07.12.1990 (Rep. 30637 – Racc. 3301, registrato a Bergamo il 24.12.1990 al n° 7471) e come secondo atto Notarile Notaio FIGLIOLI Francesco in data 18.11.2003 (Rep. 10167 – Racc. 5860 e registrato a Bergamo in data 10.12.2003 al n° 39927 1/2003)

UDITA la relazione del sindaco che evidenzia il significato storico del comparto immobiliare, posto nel centro storico del paese e adibito da generazioni a laboratorio di produzione e a museo di esposizione delle pietre coti, ottenute utilizzando la materia prima locale ricavata dal Monte Misma; tale manufatto, dotato di proprietà chimiche ed organolettiche di pregio che l'hanno reso particolarmente richiesto e apprezzato al livello internazionale, ha consentito al paese di Pradalunga di acquisire una rinomanza oltre i confini nazionali tanto da assurgere a simbolo del paese, della sua storia, della sua comunità;

RITENUTO pertanto di acquisirne la proprietà al fine di adibire l'intero complesso a esposizione museale e centro studi di storia locale;

LETTA la perizia giurata *“Stima relativa al comparto di antica formazione composto da spazio museale privato dedicato alle pietre coti, spazi accessori adibiti a laboratorio e giardino interno di proprietà della Ligato F.lli F. & M. snc in liquidazione”*, datata 22.11.2023, redatta dallo studio tecnico del geom Piccinini Francesco Perito, incaricato dal Comune di Pradalunga, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Bergamo al n° 3133, finalizzata al calcolare il più probabile valore di mercato dei beni immobiliari in oggetto e alla valutazione in merito alla fattibilità nonché compatibilità dell'intero compendio, allegata al presente atto quale parte integrante.

PRESO ATTO che, tenuto conto della localizzazione, della metratura, dell'attuale stato di conservazione degli immobili, delle prescrizioni previste dal Vigente P.G.T. per edifici inseriti nell'ambito dei NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE, la perizia applica i seguenti parametri di mercato medi

FABBRICATO Mappale 275 sub. 6



Comune di Pradalunga (BG)

Paese delle pietre coti

Piano Terra Spazio Museale (€ 425,00/mq)

- Mq 268,56 x 425,00 = € 114.138,00
- Mq 46,00 x 120,00 = € 5.520,00

FABBRICATO Mappale 1806 sub. 8

Piano Primo Loggia Coperta (€ 150,00/mq)

- Mq 40,95 x 150,00 = € 6.145,50

FABBRICATO Mappale 2057

Piano Terra – Portici coperti (€ 150/mq)

- mq. 287,60 x € 150,00 = € 43.050,00

Piano Terra – Laboratorio (€ 450,00/mq)

- mq. 271,00 x € 450,00 = € 121.950,00

GIARDINO INTERNO

Giardino / Area privata

- mq. 748,04 x € 30,00 = € 22.441,20

Cortile lato Est

- mq. 17,22 x € 30,00 = € 516,60

CALCOLATO che il valore complessivo oggetto della presenta valutazione di stima risulta essere pari a € 313.761,30 che per difetto si arrotonda a € **313.000,00**;

PRESO ATTO che l'importo predetto trova copertura nel Documento Unico di Programmazione e nel Bilancio 2023 – 2025 al capitolo di spesa 205201-1 codice 05.01- 2.02.01.10.001 ad oggetto "Acquisizione museo" finanziato con avanzo di amministrazione, approvato con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 33 del 16.11.2023;

RITENUTO OPPORTUNO, per le motivazioni anzidette, autorizzare l'acquisizione al patrimonio comunale del complesso sopradescritto da adibire a museo e, al contempo, procedere all'approvazione della valutazione tecnico-estimativa redatta dal Perito indipendente incaricato dal Comune di Pradalunga, geom Piccinini Francesco, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Bergamo al n° 3133;

DATO ATTO che l'obbligo per gli Enti locali di acquisire preventivamente il parere di congruità dell'agenzia del demanio in caso di acquisto di immobili previsto dall'art. 12 del DL n.98/2011/ convertito in legge n.111/2011 modificato dall'art. 1 comma 138 della legge n.228/2012 è venuto meno per effetto di quanto disposto dall'art. 57 comma 2 lettera F del DL n.124/2019 convertito in legge n.157/2019.

CONSIDERATO che il Responsabile del Settore Gestione del Territorio, nell'ambito dei compiti gestionali allo stesso affidati ed in collaborazione con il Segretario Generale, provvederà ad adottare gli atti necessari per l'acquisto dell'immobile sopradescritto.



Comune di Pradalunga (BG)

Paese delle pietre coti

VISTO l'art. 19 (L'approvazione del progetto) del D.P.R. 08/06/2001, n. 327 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (Testo A)

VISTO il D.L. 25/06/2008, n. 112 - Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria, in particolare l'art. 58 "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali"

VISTO il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;

VISTO l'art. 57 comma 2 lettera F del D.L. 124/2019 convertito in legge n.157/2019.

Con VOTI UNANIMI favorevoli espressi per alzata di mano dai 12 consiglieri presenti

DELIBERA

1. Di RICHIAMARE la premessa narrativa a far parte integrante e sostanziale del presente dispositivo.
2. Di APPROVARE la valutazione tecnico-estimativa redatta dal Perito indipendente incaricato dal Comune di Pradalunga, geom Piccinini Francesco, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Bergamo al n° 3133, riguardante l'immobile, che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale, che attribuisce al citato immobile il valore di € 313.000,00 e di ritenere pertanto congrua l'offerta del Comune di Pradalunga per l'acquisto per una somma pari ad euro 300.000,00;
3. Di AUTORIZZARE l'acquisizione al patrimonio comunale dell'immobile da adibire a museo individuato in un comparto di antica formazione con giardino interno di proprietà della "Ligato f.lli f. & m. s.n.c. posto nel comune di Pradalunga, in via San Martino n. 12, per l'importo di euro 300.000,00;
4. Di DARE ATTO che l'importo predetto trova copertura nel Documento Unico di Programmazione e nel Bilancio 2023 – 2025 al capitolo di spesa 205201-1 codice 05.01- 2.02.01.10.001 ad oggetto "Acquisizione museo" finanziato con avanzo di amministrazione, approvato con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 33 del 16.11.2023;
5. Di DARE ATTO che l'acquisto di tale immobile avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si troverà al momento del rogito, con le relative accessioni e pertinenze, compresi tutti i beni mobili ivi contenuti, diritti, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti; l'immobile verrà acquisito dal Comune libero da persone e cose, come pure da vincoli, oneri e pesi di qualsiasi genere (salva l'eventuale presenza di sottoservizi), diritti reali ed obbligatori di terzi, pignoramenti, liti pendenti, privilegi, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà, con assunzione alla



Comune di Pradalunga (BG)

Paese delle pietre coti

- proprietà stessa di ogni garanzia per evizione e per molestie nel possesso;
6. Di DARE ATTO che il Responsabile del Settore Gestione del Territorio, in collaborazione con il Segretario Generale, provvederà ad adottare gli atti necessari per l'acquisizione del suddetto immobile per l'importo di euro 300.000,00 oltre alle imposte dovute per il trasferimento e le spese notarili;
 7. Di DISPORRE che l'atto di compravendita venga rogato con atto pubblico con spese fiscali e conseguenti a carico dell'Amministrazione.
 8. Di AUTORIZZARE il responsabile del settore territorio nonché l'ufficiale rogante, ad apportare, ove occorrente, al momento della sottoscrizione, tutte quelle modifiche di carattere non essenziale ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione di adeguamento alle norme di legge e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto.
 9. Di DISPORRE che l'importo di € 300.000,00, esente da I.V.A. e le relative spese, venga versata dal Comune con il trasferimento della proprietà.
 10. DI RENDERE il presente provvedimento immediatamente eseguibile con distinta ed unanime votazione favorevole, palesamente espressa per alzata di mano dai 12 consiglieri presenti, ai sensi dell'art. 134 – comma 4 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.



Comune di Pradalunga (BG)

Paese delle pietre coti

Il Presidente
F.to VALOTI NATALINA ELENA

Il Segretario Comunale
F.to Dott. STEFANO VALLI

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.
Addì, 16-12-2023

L'Istruttore Amministrativo Delegato
Dott. Fabio Salvi

Documento informatico originale firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000 e del D. Lgs. n. 82 del 7 marzo 2005 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.