



## COMUNE DI BREMBATE DI SOPRA

Piazza Papa Giovanni Paolo II - Karol Josef Wojtyla n. 14

24030 Brembate di Sopra (BG)

Cod. Fisc. 82001410164 Part. IVA 00552580169

**Settore Gestione e Controllo del Territorio**

Tel. 035.623.330

[www.comune.brembatedisopra.bg.it](http://www.comune.brembatedisopra.bg.it)

[pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it)

[territorio@comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:territorio@comune.brembatedisopra.bg.it)

**PROCEDURA AD INVITO FINALIZZATA ALLA RICERCA DI UN PROMOTORE PER L'ATTIVAZIONE DI UN PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO, MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO AI SENSI DEGLI ARTT. 193 E SS. DEL D.LGS. 36/2023, AVENTE AD OGGETTO LA RIQUALIFICAZIONE E LA VALORIZZAZIONE DELLA STRUTTURA DENOMINATA "COLONIA ELIOTERAPICA" POSTA IN VIA BREMBO.**

### IL COMUNE DI BREMBATE DI SOPRA

con il presente Avviso intende attivare un'indagine conoscitiva diretta ad acquisire manifestazioni di interesse da parte di operatori economici volte a presentare proposte aventi ad oggetto, ai sensi degli artt. 193 e ss. del D.Lgs. n. 36/2023, la riqualificazione e la valorizzazione della struttura denominata "Colonia Elioterapica" posta in via Brembo in ambito del parco fluviale del fiume Brembo. Gli operatori partecipanti saranno liberi di formulare proposte adattate alle proprie attività, esigenze e necessità esplicitandone e dettagliandone il contenuto sotto il profilo tecnico, economico e gestionale.

#### Art. 1 – Oggetto della manifestazione di interesse

- 1.1. L'oggetto della manifestazione di interesse è la riqualificazione, valorizzazione e successiva gestione della struttura denominata "Colonia Elioterapica" posta in via Brembo.
- 1.2. La proposta formulata dovrà comprendere la realizzazione degli interventi necessari alla messa in esercizio dell'attività oggetto della stessa, esplicitando altresì la tipologia delle attività da svolgere, oltre che dettagliando il progetto e le caratteristiche della gestione.
- 1.3. Il Comune, per lo sviluppo del progetto, mette a disposizione l'area di mq 7.250 sulla quale insiste la colonia elioterapica ed il relativo parco nonché le aree del parco fluviale poste nelle immediate vicinanze della colonia per una superficie totale di circa mq 60.000,00.  
Il concessionario avrà il pieno e libero godimento dell'immobile e delle sue pertinenze, del parco e delle aree circostanti che riterrà più idonee per lo sviluppo del progetto nei limiti dell'uso convenuto. Le aree sono di seguito individuate:

#### Edificio Colonia Elioterapica:

FOGLIO	MAPPALE	CATASTO	QUALITA'	CL.	SUP. CATAST.	INT/PART
5	4114	TERRENI	Sem. Arborato	1	1017,00 mq	INTERO
5	4115	URBANO	D06	/		INTERO
5	4116	URBANO	D06	/		INTERO
5	4120	TERRENI	Sem. Arborato	1	552,00 mq	PARTE 172,00 mq
5	4124	TERRENI	Incolto Sterile	/	886,00 mq	INTERO
5	4125	URBANO	D06	/		INTERO
5	4126 sub 1	URBANO	D06	0		INTERO
5	4126 sub 2	URBANO	A03	2		INTERO
5	4127	URBANO	D06	/		INTERO

**COMUNE DI BREMBATE DI SOPRA**

Piazza Papa Giovanni Paolo II - Karol Josef Wojtyla n. 14

24030 Brembate di Sopra (BG)

Cod. Fisc. 82001410164 Part. IVA 00552580169

**Settore Gestione e Controllo del Territorio**

Tel. 035.623.330

[www.comune.brembatedisopra.bg.it](http://www.comune.brembatedisopra.bg.it)

pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it

territorio@comune.brembatedisopra.bg.it

**Aree di pertinenza esterne:**

FOGLIO	MAPPALE	CATASTO	QUALITA'	CL.	SUP. CATAST.	INT/PART
2	27	TERRENI	Vigneto	2	1749,00 mq	INTERO
2	32	TERRENI	Pascolo	U	3426,00 mq	PARTE 1379,00 mq
2	213	TERRENI	Sem. Arborato	2	73,00 mq	INTERO
5	153 porz AA	TERRENI	Seminativo	2	17185,00 mq	INTERO
5	153 porz AB	TERRENI	Sem. Arborato	1	1450,00 mq	INTERO
5	157	TERRENI	Seminativo	2	2907,00 mq	INTERO
5	159	TERRENI	Seminativo	2	479,00 mq	INTERO
5	164	TERRENI	Seminativo	2	6892,00 mq	INTERO
5	189	TERRENI	Sem. Arborato	1	606,00 mq	INTERO
5	193	TERRENI	Sem. Arborato	1	2108,00 mq	INTERO
5	194	TERRENI	Pascolo	U	2003,00 mq	INTERO
5	198	TERRENI	Incolto Sterile	/	108,00 mq	INTERO
5	199	TERRENI	Incolto Sterile	/	542,00 mq	INTERO
5	655	TERRENI	Incolto Sterile	/	83,00 mq	INTERO
5	805	TERRENI	Incolto Sterile	/	327,00 mq	INTERO
5	1620	TERRENI	Incolto Sterile	/	2862,00 mq	INTERO
5	1738 porz AA	TERRENI	Prato	U	9466,00 mq	PARTE 7575,00 mq
5	1738 porz AB	TERRENI	Pascolo	U	5249,00 mq	
5	3825	TERRENI	Sem. Arborato	1	18,00 mq	INTERO
5	3826	TERRENI	Sem. Arborato	1	85,00 mq	INTERO
5	3827	TERRENI	Sem. Arborato	1	162,00 mq	INTERO
5	3828	TERRENI	Pascolo	U	327,00 mq	INTERO
5	3829	TERRENI	Pascolo	U	3152,00 mq	PARTE 2032,00 mq
5	3830	TERRENI	Pascolo	U	844,00 mq	INTERO
5	3831	TERRENI	Sem. Arborato	2	23,00 mq	INTERO
5	3832	TERRENI	Bosco Ceduo	2	3370,00 mq	INTERO
5	5155	TERRENI	Prato	U	2965,00 mq	PARTE 1515,00 mq

- 1.4.** Nel vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 14/09/2012, pubblicato sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi n. 45 del 07/11/2012, e successive varianti, l'area oggetto di intervento è così definita:
- mappali 4114 (parte), 4115, 4116, 4124 (parte), 4125, 4126, 4127, aree in ambito "Attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico";
  - mappali 153 (parte), 27, 32 (parte), 213 (parte) area in "Ambito boschivo di tutela paesistica";
  - mappale 1620 (parte), 193 (parte) area a "Parcheggio pubblico";
  - mappale 5155 (parte) area a "Verde pubblico";
  - restanti mappali in ambito "E6 Parco Fluviale del Fiume Brembo".

Tutte le aree proposte (colonia elioterapica e aree del parco fluviale) sono ricomprese nel perimetro della proposta del PLIS (mai convenzionata) del fiume Brembo – Planiziale Nord.

**COMUNE DI BREMBATE DI SOPRA**

Piazza Papa Giovanni Paolo II - Karol Josef Wojtyla n. 14

24030 Brembate di Sopra (BG)

Cod. Fisc. 82001410164 Part. IVA 00552580169

**Settore Gestione e Controllo del Territorio**

Tel. 035.623.330

[www.comune.brembatedisopra.bg.it](http://www.comune.brembatedisopra.bg.it)

pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it

territorio@comune.brembatedisopra.bg.it

**1.5.** Si segnala l'esistenza dei seguenti vincoli:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1 lettera c) del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" quale area di rispetto (mt 150) di fiumi, torrenti e corsi d'acqua sull'intera area;
- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1 lettera g) del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" per aree boscate su alcuni mappali;
- fasce fluviali A e B del Piano per l'Assetto Idrogeologico del fiume Po - Legge 183/1989, D.P.C.M. 24/05/2001;
- aree di vulnerabilità fluviale per il Piano di Gestione Rischio Alluvioni - PGRA - definitivamente approvato con D.P.C.M. del 27 ottobre 2016, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 30, serie Generale, del 6 febbraio 2017;
- fascia di rispetto dei pozzi per l'approvvigionamento di acqua potabile - Limite dell'isocrona di 60 giorni da pozzo per uso idropotabile - D.lgs.152/2006 art.94; D.G.R. n.6/15137/1996 e D.G.R. n.7/12693-2003 per alcuni mappali.

I vincoli sono di seguito individuati:

**Edificio Colonia Elioterapica:**

FOGLIO	MAPPALE	VINCOLO PAESISTICO	FASCE FLUVIALI PAI	AREE VULN. PGRA	POZZO IDROPOTABILE
5	4114	Art. 142 comma 1 lett. C)	FASCIA B	P2/M	Sì
5	4115	Art. 142 comma 1 lett. C)	FASCIA B	P2/M	Sì
5	4116	Art. 142 comma 1 lett. C)	FASCIA B	P2/M	Sì
5	4120	Art. 142 comma 1 lett. C)	FASCIA B	P2/M	Sì
5	4124	Art. 142 comma 1 lett. C)	FASCIA A FASCIA B	P2/M P3/H	Sì
5	4125	Art. 142 comma 1 lett. C)	FASCIA B	P2/M	Sì
5	4126	Art. 142 comma 1 lett. C)	FASCIA B	P2/M	Sì
5	4127	Art. 142 comma 1 lett. C)	FASCIA B	P2/M	Sì

**Aree di pertinenza esterne**

FOGLIO	MAPPALE	VINCOLO PAESISTICO	FASCE FLUVIALI PAI	PGRA	POZZO IDROPOTABILE
2	27	Art. 142 comma 1 lett. C) Art. 142 comma 1 lett. G)	FASCIA B	P2/M P3/H	No
2	32	Art. 142 comma 1 lett. C) Art. 142 comma 1 lett. G)	/	/	No
2	213	Art. 142 comma 1 lett. C) Art. 142 comma 1 lett. G)	FASCIA A	P2/M P3/H	No
5	153	Art. 142 comma 1 lett. C) Art. 142 comma 1 lett. G)	FASCIA A FASCIA B	P2/M P3/H	Sì
5	157	Art. 142 comma 1 lett. C)	FASCIA A FASCIA B	P2/M P3/H	Sì
5	159	Art. 142 comma 1 lett. C)	FASCIA B	P2/M P3/H	Sì
5	164	Art. 142 comma 1 lett. C)	FASCIA A FASCIA B	P3/H	Sì
5	189	/	FASCIA B	P3/H	No
5	193	/	FASCIA B	P3/H	No
5	194	Art. 142 comma 1 lett. C)	FASCIA B	P3/H	No

**COMUNE DI BREMBATE DI SOPRA**

Piazza Papa Giovanni Paolo II - Karol Josef Wojtyla n. 14

24030 Brembate di Sopra (BG)

Cod. Fisc. 82001410164 Part. IVA 00552580169

**Settore Gestione e Controllo del Territorio**

Tel. 035.623.330

[www.comune.brembatedisopra.bg.it](http://www.comune.brembatedisopra.bg.it)

pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it

territorio@comune.brembatedisopra.bg.it

FOGLIO	MAPPALE	VINCOLO PAESISTICO	FASCE FLUVIALI PAI	PGRA	POZZO IDROPOTABILE
		Art. 142 comma 1 lett. G)			
5	198	Art. 142 comma 1 lett. C) Art. 142 comma 1 lett. G)	FASCIA A	P3/H	No
5	199	Art. 142 comma 1 lett. C) Art. 142 comma 1 lett. G)	FASCIA A	P3/H	No
5	655	Art. 142 comma 1 lett. C)	FASCIA A	P3/H	Sì
5	805	Art. 142 comma 1 lett. C) Art. 142 comma 1 lett. G)	FASCIA A	P3/H	Sì
5	1620	Art. 142 comma 1 lett. C) Art. 142 comma 1 lett. G)	FASCIA A FASCIA B	P2/M P3/H	Sì
5	1738	Art. 142 comma 1 lett. C) Art. 142 comma 1 lett. G)	FASCIA A	P3/H	Sì
5	3825	Art. 142 comma 1 lett. C) Art. 142 comma 1 lett. G)	FASCIA B	P3/H	No
5	3826	Art. 142 comma 1 lett. C) Art. 142 comma 1 lett. G)	FASCIA A FASCIA B	P3/H	No
5	3827	/	FASCIA B	P3/H	No
5	3828	Art. 142 comma 1 lett. C) Art. 142 comma 1 lett. G)	FASCIA A FASCIA B	P3/H	No
5	3829	Art. 142 comma 1 lett. C) Art. 142 comma 1 lett. G)	FASCIA A FASCIA B	P3/H	No
5	3830	Art. 142 comma 1 lett. C) Art. 142 comma 1 lett. G)	FASCIA B	P3/H	No
5	3831	/	FASCIA B	P3/H	No
5	3832	Art. 142 comma 1 lett. C) Art. 142 comma 1 lett. G)	FASCIA A	P3/H	No
5	5155	/	FASCIA B	P2/M	Sì

**1.6.** Si precisa che con il presente Avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento. L'Avviso, che ha valore di mera indagine conoscitiva, non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo il Comune che si riserva - qualora ritenuto necessario e/o opportuno - di sospendere, modificare o annullare la procedura che ne deriva e, quindi, di non dare seguito all'indizione della successiva gara per la stipulazione del relativo contratto di Partenariato Pubblico Privato.

**Art. 2 – Disciplina della Procedura - Criteri di selezione.**

**2.1.** La presente procedura è disciplinata dalle norme contenute nel presente Avviso e dalla normativa vigente in materia. Si precisa che il procedimento si articolerà in tre fasi:

- A – Prima fase A:** presentazione della candidatura con il solo deposito della documentazione amministrativa dettagliatamente descritta all'art. 5 del presente avviso;
- B – Seconda fase B:** a seguito della selezione svolta all'esito della Prima Fase A, i soggetti selezionati saranno invitati a presentare la documentazione di cui all'art.193 comma 1 del D.lgs. 36/2023;
- C - Terza fase C:** a seguito della valutazione della succitata documentazione, si procederà alla nomina del Soggetto Promotore e si darà corso alla procedura di Gara di cui all'art. 193 D.lgs. 36/2023.

**2.2.** I soggetti selezionati, a seguito della verifica della sussistenza dei requisiti prescritti all'art. 5 del presente avviso, saranno quindi invitati a produrre la seguente documentazione, con le precisazioni che saranno eventualmente specificate in sede di invito:

- il progetto di fattibilità;
- lo schema di convenzione;
- il piano economico finanziario asseverato;
- la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione.



## COMUNE DI BREMBATE DI SOPRA

Piazza Papa Giovanni Paolo II - Karol Josef Wojtyła n. 14

24030 Brembate di Sopra (BG)

Cod. Fisc. 82001410164 Part. IVA 00552580169

**Settore Gestione e Controllo del Territorio**

Tel. 035.623.330

[www.comune.brembatedisopra.bg.it](http://www.comune.brembatedisopra.bg.it)

[pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it)

[territorio@comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:territorio@comune.brembatedisopra.bg.it)

---

- 2.3.** All'esito dell'esame delle proposte pervenute, il Comune procederà ad individuare l'operatore economico prescelto quale promotore ai sensi dell'art. 193 del D.lgs. n. 36/2023; nel periodo intercorrente la conclusione della "Seconda fase B" e la dichiarazione di pubblico interesse con la nomina a promotore, l'Amministrazione potrà chiedere modifiche e/o integrazioni alla proposta al fine di renderla conforme alle disposizioni normative. La proposta avanzata verrà valutata entro 90 (novanta) giorni dalla trasmissione dei documenti completi e, in ragione di quanto previsto dal citato art. 193, comma 4, del D.lgs. n. 36/2023, il promotore avrà il diritto di prelazione in relazione alla successiva procedura pubblica di gara. L'esame delle proposte non costituirà procedura selettiva. Il Comune si riserva di non dichiarare di pubblico interesse nessuna delle proposte pervenute senza che i soggetti proponenti possano avanzare richieste di ristoro e/ di rimborso nemmeno per le spese sostenute per la predisposizione delle citate proposte.
- 2.4.** Ai sensi dell'art. 29 del D.lgs. n. 36/2023 tutte le comunicazioni e tutti gli scambi di informazioni tra Comune ed operatori economici avverranno per posta elettronica certificata, al domicilio eletto dagli stessi.
- 2.5.** Sul sito internet della stazione appaltante, all'indirizzo <https://www.comune.brembatedisopra.bg.it/it>, sono pubblicati il presente avviso e i documenti allegati.

### **Art. 3 – Regole applicabili alle comunicazioni.**

- 3.1.** Il Comune comunicherà a mezzo di posta elettronica certificata le informazioni relative alla presente procedura. In caso di impossibilità all'utilizzo di posta elettronica certificata, le comunicazioni verranno effettuate a mezzo di posta ordinaria.
- 3.2.** Il Comune non divulgherà le informazioni relative alla procedura se la loro diffusione ostacola l'applicazione della legge o è contraria all'interesse pubblico, o pregiudica i legittimi interessi commerciali di operatori economici o dell'operatore economico selezionato, oppure possa recare pregiudizio alla leale concorrenza tra questi.

### **Art. 4 – Natura dell'investimento ed elementi incidenti sull'equilibrio economico-finanziario della proposta. Durata.**

- 4.1.** Ai fini della valutazione di ogni elemento che possa incidere sull'equilibrio economico-finanziario della proposta, i proponenti dovranno tenere in considerazione il contesto e l'attuale stato delle aree e degli immobili nonché le disposizioni contenute negli articoli 174 e seguenti del D.lgs. 36/2023 e tra queste:
- il trasferimento del rischio in capo all'operatore economico comporta l'allocazione a quest'ultimo, oltre che del rischio di costruzione, anche del rischio di disponibilità e del rischio di domanda per il periodo di gestione dell'opera come definiti dall'art. 177 D.lgs. 36/2022 nonché degli ulteriori rischi previsti dalle norme vigenti;
  - la durata del contratto non è definita a priori ed è stabilita dal Promotore, affinché il recupero degli investimenti effettuati e dei costi sostenuti dallo stesso siano coerenti e consentano di realizzare la concessione nei termini proposti.

### **Art. 5 – Soggetti abilitati a presentare la propria candidatura.**

- 5.1.** Sono ammessi a presentare istanza di manifestazione di interesse gli operatori in possesso dei seguenti requisiti:
- a) essere in possesso dei requisiti generali di cui all'art. 94 - 98 del D.lgs. 36/2023;
-



## COMUNE DI BREMBATE DI SOPRA

Piazza Papa Giovanni Paolo II - Karol Josef Wojtyla n. 14

24030 Brembate di Sopra (BG)

Cod. Fisc. 82001410164 Part. IVA 00552580169

**Settore Gestione e Controllo del Territorio**

Tel. 035.623.330

[www.comune.brembatedisopra.bg.it](http://www.comune.brembatedisopra.bg.it)

[pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it)

[territorio@comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:territorio@comune.brembatedisopra.bg.it)

---

b) essere iscritti nel Registro della Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura per l'attività oggetto della procedura o in uno dei registri professionali o commerciali dello Stato di residenza se si tratta di uno Stato dell'UE, in conformità con quanto previsto dal D.lgs. n. 36/2023.

5.2. In caso di operatore economico in forma plurisoggettiva di cui all'art. 65, comma 2, lett. b) – h) i requisiti dovranno essere posseduti da tutti i soggetti raggruppati/consorziati o raggruppandi/consorziandi, nonché dalle consorziate eventualmente designate esecutrici.

### Art. 6 – Sopralluogo.

6.1. Nella "Prima Fase A" l'esecuzione del sopralluogo non è obbligatoria, tuttavia è sentitamente consigliata, affinché l'operatore effettui una puntuale verifica dello stato dei manufatti e dall'area nel suo complesso; la richiesta di sopralluogo dovrà essere avanzata mezzo PEC all'indirizzo [pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it), alla cortese attenzione del RUP geom. Cristian Mario Rota. Ad avvenuta esecuzione del sopralluogo verrà rilasciato apposito verbale.

### Art. 7 – Termine e modalità di presentazione delle candidature.

7.1. Il termine di scadenza per la presentazione delle candidature è fissato alle **ore 13:00 del giorno lunedì 11/11/2024**.

7.2. L'istanza di partecipazione, come da modello allegato al presente Avviso, dovrà essere firmata digitalmente e trasmessa esclusivamente tramite Posta Elettronica Certificata (PEC), all'indirizzo PEC [pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it) riportando nell'oggetto della PEC la seguente dicitura: *"Manifestazione di interesse a partecipare alla procedura per Partenariato Pubblico Privato finalizzata alla ricerca di un Promotore per l'attivazione di un Partenariato Pubblico Privato, mediante Finanza di Progetto ai sensi degli artt. 193 e ss. del D.lgs. 36.2023, avente ad oggetto la riqualificazione e la valorizzazione della struttura denominata "Colonia Elioterapica" posta in via Brembo"*.

### Art. 8 – Seduta pubblica.

8.1. La seduta pubblica di apertura ed analisi delle istanze si terrà il giorno **martedì 12/11/2024, alle ore 16:30**, presso la sede del Comune di Brembate di Sopra (BG).

---



## COMUNE DI BREMBATE DI SOPRA

Piazza Papa Giovanni Paolo II - Karol Josef Wojtyła n. 14

24030 Brembate di Sopra (BG)

Cod. Fisc. 82001410164 Part. IVA 00552580169

**Settore Gestione e Controllo del Territorio**

Tel. 035.623.330

[www.comune.brembatedisopra.bg.it](http://www.comune.brembatedisopra.bg.it)

[pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it)

[territorio@comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:territorio@comune.brembatedisopra.bg.it)

**Inquadramento generale preliminare alla Procedura ad invito finalizzata alla ricerca di un Promotore per l'attivazione di un Partenariato Pubblico Privato, mediante Finanza di Progetto ai sensi degli artt. 193 e ss. del D.lgs. 36.2023, avente ad oggetto la riqualificazione e la valorizzazione della struttura denominata "Colonia Elioterapica" posta in via Brembo.**

### LA STRUTTURA, LA SUA UBICAZIONE E DEFINIZIONE DEL CONTESTO

Il Comune di Brembate di Sopra (BG) ha come obiettivo la riqualificazione e la valorizzazione della struttura denominata "Colonia Elioterapica" posta in via Brembo, proprio in fregio all'omonimo fiume, in uno dei luoghi più belli e naturalistici della zona. La colonia elioterapica ha origine nei primi lustri del Novecento per volere della famiglia Legler (allora proprietaria di un grande cotonificio che ha rappresentato, per oltre un secolo, una tra le maggiori industrie locali), offrendo un'importante opportunità aggregativa alla popolazione minorile del territorio, anche attraverso i cosiddetti "bagni di sole" attuati a seguito delle disposizioni della delibera del 25 aprile 1921 del Comitato provinciale antitubercolare di Bergamo.

Successivamente la struttura è divenuta di proprietà del Comune di Brembate di Sopra che, nel corso degli anni 80 del secolo scorso, ha eseguito importanti interventi di ristrutturazione, realizzando e contestualmente anche una piscina esterna. Di fatto, nei periodi estivi, la colonia è stata gestita dalla Parrocchia, rappresentando un importante punto di riferimento per le attività aggregative organizzate durante le vacanze scolastiche. Molti bambini e ragazzi residenti sia nel territorio comunale che nei paesi confinanti, hanno trascorso intere estati in tale luogo, usufruendo di offerte socializzanti e di supporti per l'animazione. Tali attività sono proseguite per numerosi anni, fino al 2015 quando, a seguito di indagini e rilievi geometrici effettuati sulla struttura originaria come conseguenza del riscontro di massicci quadri fessurativi, l'Amministrazione Comunale di Brembate di Sopra ha dovuto "sospendere qualsiasi attività al suo interno e in vicinanza della struttura, definendo la sua chiusura definitiva in attesa di una ristrutturazione e riqualificazione".

Allo stato attuale, per volumetria, collocazione, pertinenze e destinazione storica, la Colonia Elioterapica rappresenta ancora il più importante elemento strutturale presente nell'area del Parco del Fiume Brembo. In base al Piano Territoriale Regionale (PTR) della Lombardia, il territorio di Brembate di Sopra ricade nell'ambito geografico della Pianura Bergamasca, comprendente la porzione di pianura della provincia di Bergamo che include lembi di territorio i cui limiti sono definiti dal corso dei principali fiumi. L'assetto del paesaggio agrario discende dalle bonifiche operate in epoca storica, con la scomparsa delle aree boscate primigenie a favore delle coltivazioni irrigue e seccagne. A conferma di ciò, nel territorio sono ancora presenti modeste tracce della centuriazione romana così come rinvenibile dall'analisi delle Banche Dati Geografiche della Regione Lombardia.

Di particolare interesse, si evidenzia la presenza del ponte di Briolo, collocato immediatamente a sud della colonia elioterapica, di origine romana e ricostruito all'inizio Cinquecento, a seguito della piena del Brembo avvenuta il 31 agosto 1493.

In base al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Bergamo vigente, il territorio di Brembate di Sopra è compreso nell'unità cartografica n.15 della Val San Martino. L'unità ambientale appartiene al paesaggio delle colline pedemontane e risulta caratterizzato dagli ambiti che gravitano attorno a Caprino, Pontida, agli Almenno ed a Brembate di Sopra. Il territorio di Brembate di Sopra è in posizione dominante sulla destra del fiume Brembo, difatti sorge e si sviluppa, per la maggior parte, mantenendo un certo rapporto di relazione con la presenza del fiume. Il fiume Brembo si sviluppa per circa



## COMUNE DI BREMBATE DI SOPRA

Piazza Papa Giovanni Paolo II - Karol Josef Wojtyła n. 14

24030 Brembate di Sopra (BG)

Cod. Fisc. 82001410164 Part. IVA 00552580169

**Settore Gestione e Controllo del Territorio**

Tel. 035.623.330

[www.comune.brembatedisopra.bg.it](http://www.comune.brembatedisopra.bg.it)

[pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it)

[territorio@comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:territorio@comune.brembatedisopra.bg.it)

quattro chilometri in un ampio alveo delimitato dalle due scarpate fluviali interessate nel tratto iniziale anche dall'insediamento urbano ed è caratterizzato verso sud da tratti coltivati e boscati, in parte residuati da cave abbandonate, di notevole valore percettivo. In aggiunta, la Provincia di Bergamo ha recepito nel nuovo P.T.C.P. – recentemente approvato - la realizzazione di una passerella ciclopedonale sul fiume Brembo avente come obiettivo "il collegamento Parco dei Colli di Bergamo e il Parco del Romanico degli Almenno", dando vita quindi ad un futuro itinerario ciclo turistico di grande interesse, che consentirà di raggiungere comodamente le magnifiche realtà del circondario, con previsione nel contempo di un "tavolo progettuale" tra i comuni confinanti che prevede il completamento e il miglioramento delle reti ciclopedonali spondali sul Brembo. Si rammenta, infatti, che in prossimità della Colonia Elioterapica, ha inizio uno splendido percorso ciclopedonale che costeggia la sponda destra del fiume Brembo e che collega il comune di Almenno San Bartolomeo, raggiungendo facilmente l'itinerario del Romanico nelle terre dell'Antica Lemine, attraversando i tratti più belli e selvaggi caratteristici della zona.

E' stato possibile realizzare questo progetto di pista ciclopedonale grazie al rilascio da parte di Regione Lombardia al Comune di Brembate di Sopra della concessione/autorizzazione dell'area demaniale in fregio al corso d'acqua del fiume Brembo (BG001 – Decreto Regione Lombardia n. 3332 del 17/04/2012).

Trattasi di un percorso pedonale che permette di raggiungere rapidamente l'Antica Lemine, un territorio tra i più suggestivi della bassa Valle Imagna, un vero e proprio "Museo Diffuso dell'arte romanica e post romanica" che collega a sua volta ben quattro chiese, definite gioielli dell'architettura romanica e post romanica quali: il Santuario Madonna del Castello, la Chiesa di S. Tommaso in Lemine detta Rotonda di San Tomè, la chiesa di San Nicola e la chiesa di San Giorgio.

Il complesso immobiliare "colonia elioterapica" - secondo quanto previsto dal vigente Piano del Governo del Territorio - ricade altresì all'interno "dell'ambito di istituzione di P.L.I.S."; vi è infatti la proposta di istituire un Parco Locale di interesse Sovracomunale del bacino fluviale del fiume Brembo denominato "Plis Brembo Nord". L'area in oggetto ha una posizione cruciale rispetto ai territori circostanti, e la costituzione del PLIS coinvolgerà inevitabilmente, oltre che il comune di Brembate di Sopra, i comuni di Almenno San Salvatore, Almenno San Bartolomeo, Barzana, Valbrembo, Ponte San Pietro, Presezzo, Curno, Bonate Sopra e Treviolo. Il PLIS favorirà inoltre la connessione ecologica lungo il corso del Brembo, nonché una connessione fruitiva di tipo turistico-ricreativo mettendo "in rete" percorsi e beni storico-architettonici esistenti quali edifici religiosi, ville storiche, edifici rurali, attività culturali, oltre che salvaguardare, valorizzare e potenziare il patrimonio botanico e faunistico. Infatti, il territorio di Brembate di Sopra e, nello specifico, il Parco del fiume Brembo si viene a trovare a metà tra aree protette di grande interesse alla scala provinciale: il Parco Regionale dei Colli di Bergamo, il SIC Boschi dell'Astino e dell'Allegrezza, i PLIS del Monte Canto e del Bedesco e quello del basso corso del fiume Brembo. Verso est, a 3 km da Brembate di Sopra, si estende l'area SIC IT2060012 Boschi dell'Astino e dell'Allegrezza, nel comprensorio del Parco Regionale dei Colli di Bergamo. Il Parco comprende la zona storico-monumentale della Città Alta di Bergamo e le circostanti colline, ricche di aree boscate e di versanti terrazzati con orti, prati e vigneti, fino agli ambienti fluviali di pianura, lungo il Serio e il Brembo. I comuni interessati sono: Almè, Bergamo, Mozzo, Paladina, Ponteranica, Ranica, Sorisole, Torre Boldone, Valbrembo, Villa d'Almè. A sud si sviluppa il Parco Locale di Interesse Sovracomunale del basso corso del fiume Brembo che comprende i Comuni di Boltiere, Bonate Sotto, Dalmine, Filago, Madone, Osio Sopra, Osio Sotto. Esso è posizionato in un'area di connessione tra aree protette di grande rilevanza grazie alla presenza a sud-est del Parco Regionale Adda Nord, a nord-est del PLIS del Monte Canto e del Bedesco e a ovest del PLIS del Rio Morla e delle Rogge. Inoltre, verso settentrione, occorre tenere presente l'eventuale formazione del PLIS del bacino fluviale del Brembo pianiziale nord, che verrebbe ad innestarsi in continuità con il Parco Locale già esistente. **Il territorio di Brembate di Sopra e il parco del Fiume Brembo è quindi localizzato in una posizione strategica**, avvalorata dalla presenza della valle del Brembo in cui ancora si rinvergono elementi di rilevanza ambientale rappresentati principalmente dalle fasce boscate. Non per ultimo, rispetto alla Rete Ecologica Regionale (approvata dalla Giunta regionale con deliberazione n. 8/10962 del 30 dicembre 2009), il corso del



## COMUNE DI BREMBATE DI SOPRA

Piazza Papa Giovanni Paolo II - Karol Josef Wojtyła n. 14

24030 Brembate di Sopra (BG)

Cod. Fisc. 82001410164 Part. IVA 00552580169

**Settore Gestione e Controllo del Territorio**

Tel. 035.623.330

[www.comune.brembatedisopra.bg.it](http://www.comune.brembatedisopra.bg.it)

[pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it)

[territorio@comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:territorio@comune.brembatedisopra.bg.it)

Brembo è considerato elemento di I livello della RER, costituendo un corridoio regionale primario ad alta antropizzazione.

Il Comune di Brembate di Sopra ha aderito altresì al progetto di portata provinciale/regionale denominato ARCO VERDE riconoscendo, tra l'altro, l'area spondale del fiume Brembo come fascia di continuità ecologica da salvaguardare. Per queste ragioni la Colonia Elioterapica, una volta riqualificata, dovrà integrarsi ed inserirsi in una serie di attività e funzioni molto importanti volti alla caratterizzazione del Parco, sia in termini di promozione delle iniziative culturali e ricreative, sia in termini di espressione dei servizi di valore economico. Il progetto di riqualificazione della colonia elioterapica dovrà derivare altresì da un'analisi globale delle possibili strategie da attuare per la valorizzazione delle attività già presenti sul territorio del comune di Brembate di Sopra e dei territori confinanti.

La valorizzazione delle aree di pertinenza degli edifici e delle aree esterne, facenti parti del parco fluviale, dovrà permettere di definire un potenziale fulcro per le diverse attività presenti nel circondario quali, a mero titolo esemplificativo, la Torre del Sole sita nel comune di Brembate di Sopra e il Parco Faunistico "Le Cornelle" sito nel comune di Valbrembo.

### DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA COLONIA ELIOTERAPICA E DELL'AREA DI PERTINENZA

#### Colonia Elioterapica

La "Colonia Elioterapica" è costituita dalle seguenti strutture:

- un fabbricato a pianta rettangolare dim. mt 20,70 x 11,70 ad uso sala da pranzo con locale cucina, dispensa e servizi igienici. Il fabbricato è stato ristrutturato negli anni 80 del secolo scorso e si trova in sufficienti condizioni di manutenzione. Gli edifici sono dotati di impianti elettrici, di illuminazione e di riscaldamento. La cucina è attrezzata con apparecchiature in sufficienti condizioni di manutenzione. Le superfici nette dei locali sono le seguenti:
  - Sala da pranzo mq 137,15;
  - Locale cucina mq 46,75;
  - Bagni avventori con locale disabili mq 14,15;
  - Bagni personale mq 5,30;
- un fabbricato in aderenza al precedente fabbricato con destinazione alloggio per custode avente una dimensione di mt 8,10 x 8,80 realizzato contestualmente all'altro fabbricato. L'alloggio di circa mq 60,00 è costituito dai seguenti locali:
  - Zona giorno/angolo cottura mq 33,00;
  - Disimpegno mq 3,50;
  - Camera da letto mq 14,50;
  - Bagno mq 4,50;
  - Ripostiglio mq 4,50;
- un fabbricato ad uso sala polivalente con un nuovo salone per attività e i futuri spogliatoi della piscina (attualmente al rustico). Il fabbricato è stato oggetto di adeguamento statico e sismico, efficientamento energetico e abbattimento barriere architettoniche, come da progetto approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 60 del 15/05/2023, finanziato in parte con contributo regionale di cui al D.D.U.O n. 2804 del 03/03/2022 quale intervento di rigenerazione urbana. L'esterno è stato completato, ivi compresa la posa di tutti i serramenti; per l'interno sarà necessario completare quanto segue:
  - nella sala polifunzionale, avente una superficie di mq 148,03, è necessario procedere al completamento degli impianti elettrici e di riscaldamento;
  - gli spogliatoi e la centrale termica, aventi una superficie complessiva di mq 76,00, sono da completare con la realizzazione dei divisori, la realizzazione delle caldane, la posa di pavimenti e rivestimenti, la



## COMUNE DI BREMBATE DI SOPRA

Piazza Papa Giovanni Paolo II - Karol Josef Wojtyla n. 14

24030 Brembate di Sopra (BG)

Cod. Fisc. 82001410164 Part. IVA 00552580169

**Settore Gestione e Controllo del Territorio**

Tel. 035.623.330

[www.comune.brembatedisopra.bg.it](http://www.comune.brembatedisopra.bg.it)

[pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it)

[territorio@comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:territorio@comune.brembatedisopra.bg.it)

posa degli impianti elettrici, idrosanitario e riscaldamento (esclusi scarichi e rete fognaria in quanto presenti);

- un fabbricato ad uso deposito/magazzino con soprastante tribuna avente una dimensione di mt 8,00 x 4,00;
- una piscina esterna dimensione mt 16,00 x 7,50 di altezza mt 1,10 con locale impianti. La piscina è inutilizzata da una decina di anni e gli impianti dovranno essere riattivati.

I fabbricati sono immersi in un grande Parco delimitato con recinzione avente una superficie complessiva di circa mq 7.250,00.

L'accesso alla struttura è garantito da un accesso carrabile e pedonale dalla via Brembo.

### Area di pertinenza esterna

Come area di pertinenza esterna, stimata in mq 52.750, si intendono tutte quelle superfici poste attorno alla colonia che possono essere inserite ed utilizzate in un progetto di potenziamento dell'offerta. Gran parte di queste aree sono già destinate alla fruizione pubblica in quanto utilizzate come spiaggia, come aree picnic e grigliate oltre che per passeggiate naturalistiche. Altre aree hanno una destinazione agricola mentre altre hanno destinazione bosco.

### INTERVENTI DA ESEGUIRE

Gli **interventi minimi** da eseguire sulle strutture, per un importo stimato in € 400.000,00, si possono così riassumere:

- 1- Manutenzione straordinaria edificio destinato a sala da pranzo e cucina con sostituzione serramenti esterni ed interni, manutenzione cucina, rifacimento impianti, tinteggiatura interna ed esterna.  
Importo stimato € 100.000,00 oltre IVA;
- 2- Completamento dei lavori del fabbricato polifunzionale consistenti nella realizzazione degli spogliatoi a servizio della piscina e del completamento della sala polifunzionale.  
Importo stimato € 125.000,00 oltre IVA;
- 3- Riqualificazione con eventuale cambio di destinazione dell'appartamento del custode.  
Importo stimato € 50.000,00 oltre IVA;
- 4- Ripristino funzionalità della piscina con pulizia e rifacimento impianto di filtrazione.  
Importo stimato € 75.000,00 oltre IVA;
- 5- Recupero del parco interno mediante l'abbattimento delle siepi e delle piante malate e posa di arredo urbano.  
Importo stimato € 50.000,00 oltre IVA.

### OBBIETTIVI e motivazioni

Con la procedura indetta, l'Amministrazione Comunale intende individuare un soggetto privato al quale affidare la valorizzazione e la gestione della struttura e dell'area circostante le cui superfici ammontano complessivamente di circa mq 60.000,00.

Lo scopo principale del presente Partenariato è quello di:

- valorizzare gli immobili di proprietà comunale anche attraverso la creazione di attività ricettive che potranno contemplare finalità sociali;
- favorire ed incentivare le attività ricreative all'aria aperta e la pratica dello sport;
- accogliere e organizzare iniziative ludiche e ricreative ecosostenibili e compatibili con i caratteri ambientali e paesaggistici dell'area;
- costruire una rete di attività e funzioni interconnesse che siano in grado di attivare un volano economico e sociale;



## COMUNE DI BREMBATE DI SOPRA

Piazza Papa Giovanni Paolo II - Karol Josef Wojtyła n. 14

24030 Brembate di Sopra (BG)

Cod. Fisc. 82001410164 Part. IVA 00552580169

**Settore Gestione e Controllo del Territorio**

Tel. 035.623.330

[www.comune.brembatedisopra.bg.it](http://www.comune.brembatedisopra.bg.it)

[pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it)

[territorio@comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:territorio@comune.brembatedisopra.bg.it)

- 
- salvaguardare, tutelare e nel contempo valorizzare i beni naturali, ambientali e paesaggistici presenti nell'area;
  - incrementare le aree a verde e la copertura forestale attraverso interventi di ricostruzione di vegetazione ed equilibrio con l'ambiente;
  - svolgere funzione didattica e culturale per accrescere la sensibilità e la conoscenza in campo ambientale, favorendo l'apprendimento dei valori delle culture del passato e promuovendo la sensibilità verso le forme di arte e poesia.

Nella gestione dovranno essere pertanto compresi anche gli interventi minimi di ripristino della colonia elioterapica necessari ad avviare l'attività ricettiva ai quali si potranno aggiungere ulteriori investimenti sul patrimonio e sulle aree di pertinenza che il partner privato intenderà eseguire per sostenere e migliorare l'attività, sia dal punto di vista del servizio che del ritorno economico.

A titolo meramente esemplificativo, presso la struttura potranno essere avviate attività di natura ricettiva, anche con finalità sociali, purché le stesse tengano conto degli aspetti paesaggistici del contesto in cui si andranno ad insediare. Tra le finalità si rileva la volontà di offrire al fruitore una struttura che consenta di far godere appieno del fiume con il massimo rispetto dello stesso e dell'area circostante, in un equilibrio di convenienza e sostenibilità, non solo economica, ma anche ambientale e sociale, favorendo lo sviluppo locale e del territorio.

Saranno premianti attività aventi nullo o minimo impatto acustico.

Nel suo complesso l'area può offrire al visitatore un parco composto da aree verdi e boscate, che potranno essere attrezzate con barbecue, tavoli, panche, campi da gioco, pallavolo dotati di servizi igienici e doccia. Da prendere in considerazione l'eventualità di realizzare un biolago balneabile attorniato da prati per il relax e la cura del sole. Il biolago è un elemento artificiale la cui depurazione avviene con l'impiego di elementi naturali, principalmente piante e ghiaia in grado di rendere le acque balneabili.

Grazie alla sua ubicazione la struttura può anche diventare un punto di ritrovo per gli appassionati di cicloturismo che già attualmente percorrono quotidianamente le sponde del fiume.

Altro elemento di attenzione e premialità posta dall'Amministrazione Comunale sarà la possibilità, durante il periodo estivo, di trovare accoglienza per i ragazzi che frequentano il CRE organizzato dalla Parrocchia, nonché la valorizzazione ed il potenziamento della funzione sociale (anziani, malati) e di inclusività.

Nella progettazione della proposta, essendo le aree poste in ambito fluviale, bisognerà porre particolare attenzione alla normativa di carattere idraulico in particolare al Regolamento Regionale n. 7 del 23.11.2017 con pubblicazione sul BURL in data 27.11.2017, e successivamente modificato dal Regolamento Regionale 19 aprile 2019 n. 8 recante *"Disposizioni sull'applicazione dei principi di invarianza idraulica ed idrologica. Modifiche al regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7 (Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio)"*.

Per l'area in questione la mappatura delle aree vulnerabili dal punto di vista idraulico prevede per l'area oggetto di concessione i seguenti due diversi scenari di pericolosità:

- aree P3/H – aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti;
- aree P2/M – aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti.

Nelle premesse sono state individuati i mappali a seconda delle aree vulnerabili e degli altri vincoli presenti sul contesto.

La D.G.R. n. X/6738 del 19.06.2017 impone che nelle aree allagabili P2/M individuate dal PGRA si applichino le norme di fascia B del PAI, mentre nelle aree P3/H, esterne all'area dell'ex colonia, quelle di fascia A, più

---



**COMUNE DI BREMBATE DI SOPRA**

Piazza Papa Giovanni Paolo II - Karol Josef Wojtyła n. 14

24030 Brembate di Sopra (BG)

Cod. Fisc. 82001410164 Part. IVA 00552580169

**Settore Gestione e Controllo del Territorio**

Tel. 035.623.330

[www.comune.brembatedisopra.bg.it](http://www.comune.brembatedisopra.bg.it)

[pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:pec@pec.comune.brembatedisopra.bg.it)

[territorio@comune.brembatedisopra.bg.it](mailto:territorio@comune.brembatedisopra.bg.it)

---

restrittive. A tal proposito il progetto dovrà tenere conto dei vincoli introdotti dalla normativa idraulica che si allega al presente bando.

Allegati all'avviso di manifestazione di interesse:

- Allegato 1 - Planimetria catastale con indicate le aree che, potenzialmente, possono essere comprese nel progetto;
- Allegato 2 - Estratto PGT;
- Allegato 3 - Estratto Google Earth;
- Allegato 4a – Planimetria area colonia
- Allegato 4b – Pianta edificio polifunzionale ristrutturato
- Allegato 4c - Pianta catastali fabbricati escluso edificio polifunzionale;
- Allegato 5 - Estratto Tavola 1 – Documento semplificato del rischio idraulico ai sensi del R.R. 8/2019;
- Allegato 6 - Estratto norme di attuazione Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – PAI;

Brembate di Sopra, 27 settembre 2024

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE**

Geom. Cristian Mario Rota

*Documento informatico firmato digitalmente  
ai sensi del DPR 445/2000 e del D.Lvo 82/2005 e norme collegate*

---