



Malnate, li 25 luglio 2025

Relazione tecnico-giuridica, economico-finanziaria e strategica sull'esercizio del diritto di prelazione ex artt. 60-62 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio") sul compendio immobiliare «Tenimento di Monte Morone – Oratorio Monumentale dell'Annunziata», via Monte Morone n. 10 – Malnate

Con la presente relazione si propone un inquadramento giuridico-procedurale, economico-finanziario e strategico-gestionale a supporto della decisione del Consiglio comunale di esercitare il diritto di prelazione sul compendio immobiliare denominato «Tenimento di Monte Morone – Oratorio Monumentale dell'Annunziata», già dichiarato di "particolare interesse storico-artistico-culturale", alienato con atto notarile del 23 giugno 2025 al prezzo di € 2.018.500,00. La Giunta comunale, con deliberazione n. 103 del 17 luglio 2025, ha espresso indirizzo favorevole all'esercizio della prelazione; il Ministero della Cultura, la Regione Lombardia e la Provincia di Varese hanno rinunciato all'esercizio del diritto, trasferendo dunque al Comune la facoltà di intervenire entro il termine perentorio del 31 agosto 2025. Il compendio risulta locato sino al 31/12/2026 con un canone annuo di € 36.000, che il Comune incasserà quale subentrante locatore. La copertura finanziaria del prezzo e degli oneri accessori risulta già stanziata in sede di assestamento di bilancio.

La relazione dimostra che l'acquisizione:

- realizza un preminente interesse pubblico di tutela, conservazione e valorizzazione di un bene identitario per la comunità malnatese;
- si presta a modelli gestionali sostenibili (partenariati pubblico-privati e con il Terzo settore) che, sommati al canone in essere e a linee di finanziamento statali, regionali ed europee, possono rendere equilibrata la gestione nel medio periodo;
- permette di attuare le linee di valorizzazione culturale, sociale e ambientale già abbozzate nel documento di indirizzo progettuale, orientate all'apertura al pubblico, alla fruizione diffusa e alla generazione di impatti sociali positivi.

Quadro normativo di riferimento

1. D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio):
 - Art. 59 – Denuncia di trasferimento dei beni culturali;
 - Artt. 60-62 – Prelazione dello Stato (e, in subordine, degli altri enti pubblici territoriali); termini, modalità, effetti, pagamento del prezzo e subentro.
2. D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (TUEL):
 - Art. 42, co. 2, lett. l) – competenza consiliare in materia di acquisizioni patrimoniali;
 - Art. 48 – competenze della Giunta;
 - Art. 134, co. 4 – immediata eseguibilità.
3. Statuto comunale e Regolamento di contabilità – per la disciplina interna in tema di acquisizione di beni e coperture finanziarie.
4. Art. 184, co. 4, D.L. 34/2020 conv. L. 77/2020 – potenziali fondi statali per interventi di tutela/valorizzazione del patrimonio culturale.
5. Avviso Unico Cultura 2026 – Regione Lombardia – opportunità di cofinanziamento su progettualità culturali e di valorizzazione.

Il complesso – già dichiarato di particolare interesse storico-artistico-culturale con decreto



ministeriale notificato il 13 novembre 1978 (in vigore dal 4 dicembre 1978) – comprende: l’Oratorio Monumentale dell’Annunziata con chiesa privata di S. Maria di Monte Morone, la Foresteria, un fabbricato accessorio (deposito, ripostiglio, legnaia), piscina, aree verdi e pertinenze, in un contesto di elevato pregio paesaggistico e fortemente identitario per la comunità.

Il presente documento delinea una visione d’uso pubblico e sociale del bene, tramite centro culturale, eventi, laboratori, percorsi educativi e iniziative di tutela ambientale, rafforzando il senso di comunità e promuovendo la biodiversità e il benessere nel parco secolare.

Opportunità di finanziamento

- Fondi statali ex art. 184, co. 4, D.L. 34/2020 conv. L. 77/2020 – per interventi su beni culturali pubblici.
- Avviso Unico Cultura 2026 – Regione Lombardia – per progetti di tutela, restauro, valorizzazione e gestione culturale.
- Programmi europei (es. FESR 2021-2027, Creative Europe, Interreg transfrontalieri) – per infrastrutture culturali, digitalizzazione, partecipazione comunitaria e sostenibilità ambientale.

Prospettiva di sostenibilità

L’accoppiata canone di locazione (fino al 2026) + finanziamenti a progetto + modello di gestione in partenariato consente di attenuare l’onere sul bilancio comunale nelle fasi iniziali e di massimizzare l’impatto sociale del bene una volta aperto alla fruizione pubblica. La programmazione pluriennale (a partire dal bilancio 2026) dovrà prevedere stanziamenti prioritari per manutenzioni, custodia e avvio della fruizione, come già indicato nella proposta deliberativa.

Modello di governance e gestione

Opzioni gestionali (da valutare comparativamente)

1. Gestione diretta comunale con affidamento di singoli servizi a operatori esterni (servizi di guardiania, pulizie, bigliettazione, ecc.).
2. Partenariato speciale pubblico-privato ex art. 151, co. 3, D.Lgs. 50/2016 (o istituti succedanei nel nuovo Codice dei Contratti Pubblici), con corrispondente co-progettazione ai sensi del D.Lgs. 117/2017 (Codice del Terzo settore), per finalità sociali e culturali.
3. Fondazione di partecipazione o istituzione di un consorzio/ATS con enti del Terzo settore e fondazioni bancarie, con strumenti di governance multi-stakeholder.

Principi di sostenibilità gestionale

- Equilibrio economico: mix di entrate proprie (canoni, ticketing per eventi speciali, locazioni temporanee di spazi), trasferimenti (fondi pubblici), sponsorizzazioni e donazioni.
- Accountability e trasparenza: bilanci sociali, indicatori di performance culturale e sociale (accessi, partecipanti a laboratori, volontari attivi, ricadute economiche locali).
- Tutela: piano di manutenzione programmata triennale e piano quinquennale degli interventi conservativi.
- Accessibilità: politiche di inclusione (gratuità/agevolazioni per target fragili, progetti per scuole, attività intergenerazionali).



Attore	Ruolo
Comune di Malnate	Proprietario, garante della tutela; coordinamento strategico.
Ente gestore (partenariato speciale pubblico-privato o fondazione di partecipazione)	Gestione operativa, raccolta fondi, programmazione culturale.
Soprintendenza ABAP Como-Lecco	Sorveglianza tecnica e scientifica sugli interventi di tutela.
Associazionismo locale / Terzo settore	Co-progettazione e co-gestione di attività sociali e culturali.
Fondazioni / Sponsor privati	Sostegno economico e in-kind per progetti specifici.

L'ente gestore stipulerà una convenzione-quadro quinquennale con il Comune, con KPI su accessi, eventi, sostenibilità economica, impatto sociale e ambientale.

Il compendio di Monte Morone rappresenta un unicum storico-artistico e paesaggistico per Malnate: un bene vincolato che integra architettura religiosa, dimora storica, edifici di servizio e un parco secolare di pregio. L'esercizio della prelazione consente al Comune di trasformare questo patrimonio in volano culturale, sociale, ambientale ed economico per la comunità. Il presente documento esplicita la visione, le linee strategiche e le azioni operative di tutela, gestione e fruizione del bene. Le indicazioni qui contenute costituiscono allegato tecnico-programmatico alla deliberazione consiliare di esercizio della prelazione.

Visione

«Custodire la memoria, vivere il presente, immaginare il futuro». Monte Morone diventa luogo di incontro, conoscenza e benessere, aperto a cittadinanza, scuole, associazioni e visitatori, in equilibrio fra tutela del patrimonio, partecipazione civica e sostenibilità.

Obiettivi strategici

1. Tutela e conservazione del complesso monumentale e del paesaggio storico-ambientale.
2. Fruizione pubblica inclusiva, garantendo accessibilità fisica, economica e culturale.
3. Promozione culturale e creativa, con programmazione continuativa di eventi, mostre, laboratori.
4. Impatto sociale: spazi, servizi e iniziative a favore di comunità, terzo settore e fasce fragili.
5. Sostenibilità economico-gestionale, tramite mix di entrate, fondi esterni e partenariati.
6. Tutela ambientale e benessere, valorizzando il parco secolare come ecosistema e luogo di salute.

Linee di intervento

Tutela, restauro e manutenzione

- Piano di manutenzione programmata triennale e masterplan di restauro (priorità a coperture, facciate, impiantistica).



- Adeguamento impianti per sicurezza, efficientamento energetico e accessibilità universale.

Fruizione culturale

- Visite guidate e tour tematici (arte sacra, storia locale, botanica) in collaborazione con guide e scuole.
- Rassegna concerti, mostre, teatro e cinema all'aperto nel chiostro e nel parco.
- Laboratori didattici per scuole e famiglie su storia, arti e artigianato.

Spazi per la comunità

- Sale polivalenti per corsi, conferenze, coworking culturale.
- Locali dedicati alle associazioni per attività sociali, sportive e ricreative.

Valorizzazione del parco secolare

- Percorso benessere e passeggiate guidate con cartellonistica botanica.
- Orti sociali e giardini sensoriali in collaborazione con scuole e realtà di agricoltura sociale.
- Giornate di cura condivisa (clean-up, manutenzioni, planting).

Comunicazione e audience development

- Identità grafica "Monte Morone" e piattaforma web con calendario eventi.
- Campagne social media, newsletter, collaborazioni con media locali.
- Programmi di volontariato culturale (Amici di Monte Morone).

Conclusioni

Il progetto di Valorizzazione e Fruizione trasforma Monte Morone in bene comune vivo, generando cultura, coesione sociale, attrattività turistica e green welfare per Malnate. L'impegno congiunto di istituzioni, comunità e partner privati assicurerà la sostenibilità e la trasmissione alle future generazioni di un patrimonio identitario unico.



Il Segretario Generale
dott. Rocco Ermidio, Ph.D.