

CITTÀ DI BIELLA



ORIGINALE DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 086 DEL 20.03.2017

OGGETTO: PATRIMONIO – CONVENZIONE TRA COMUNE DI BIELLA E SOCIETÀ “IN BIELLA FACTORY STORES S.R.L. BENEFIT” PER L’ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI RILANCIO DEL CENTRO STORICO DELLA CITTÀ DI BIELLA E PER LA CONCESSIONE IN USO DELL’IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN BIELLA, VIA ITALIA 27/C

L’anno duemiladiciassette il venti del mese di marzo alle ore 12,00 nella sala delle adunanze della Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede la seduta il sig. Avv. Marco CAVICCHIOLI nella sua qualità di Sindaco e sono presenti i seguenti sigg.ri:

		PRESENTE	ASSENTE
CAVICCHIOLI MARCO	SINDACO	X	
PRESA DIEGO	VICE SINDACO	X	
LEONE SERGIO	ASSESSORE	X	
GAIDO GIORGIO	ASSESSORE		X
ZAGO FULVIA	ASSESSORE	X	
BARRESI TERESA	ASSESSORE	X	
VARNERO VALERIA	ASSESSORE	X	
LA MALFA STEFANO	ASSESSORE	X	
SALIVOTTI FRANCESCA	ASSESSORE	X	

Partecipa il Segretario Generale Dott. Gianfranco COTUGNO incaricato della redazione del verbale.

Assiste il Vice Segretario Generale Dott. Mauro DONINI.

IL PRESIDENTE

Constatato il numero legale degli intervenuti, invita i presenti alla trattazione dell’argomento indicato in oggetto.

PATRIMONIO – CONVENZIONE TRA COMUNE DI BIELLA E SOCIETÀ “IN BIELLA FACTORY STORES S.R.L. BENEFIT” PER L’ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI RILANCIO DEL CENTRO STORICO DELLA CITTÀ DI BIELLA E PER LA CONCESSIONE IN USO DELL’IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN BIELLA, VIA ITALIA 27/C

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- Messo alla prova dalla crisi internazionale che ha pesato sul settore mono-industriale laniero, il cuore commerciale della città di Biella si è progressivamente svuotato, ed il baricentro cittadino è progressivamente scivolato verso sud, concentrandosi in zone periferiche dove sono sorti un centro commerciale ed il nuovo ospedale.
- Via Italia, tradizionale ed elegante area del passeggio, ha perso molte insegne storiche, non più rimpiazzate, lasciando spazi vuoti e creando così un senso di sfiducia e abbandono nella popolazione.
- Sensibile a questo disagio e consapevole delle grandi opportunità ancora non sfruttate del territorio, un gruppo di professionisti e imprenditori locali ha costituito *015 Biella*, un’associazione non a scopo di lucro con il prefisso telefonico della zona che diventa simbolo dell’inizio dei lavori, cominciati proprio nel 2015.
- Il biellese attrae da tempo pubblico italiano e straniero grazie agli oltre 40 outlet attivi sul territorio, tanto che da una ricerca pubblicata dalla Regione Piemonte a fine 2013 risulta come il comparto con la più alta spesa turistica pro capite media giornaliera di tutta la regione, pari a 250 euro. Da qui, l’intuizione di convogliare nelle vie più belle della città un’offerta qualitativa a prezzi convenienti per un target medio-alto in termini culturali e di reddito e trasversale per fascia d’età, dando vita a una *shopping experience* unica in Italia.
- Con il supporto di società di consulenza ed esperti di *retail* di livello anche internazionale, e con riferimento al modello di successo dell’outlet diffuso realizzato in Germania nella decaduta località termale di Bad Munstereifel, si sviluppa il progetto di “015 Biella”, che nel mese di novembre 2016 ha visto la nascita del primo punto vendita “demo” e che, a partire dalla Primavera-Estate 2017, vuole portare all’apertura per la prima fase di 25/30 negozi con allestimento comune, immagine coordinata e corollario di nuovo arredo urbano, per arrivare al raddoppio nel biennio successivo.
- Alle proposte commerciali verrà affiancata una robusta attività di *storytelling* sui valori del territorio profondamente legati al saper fare dell’imprenditoria locale, con possibilità di visitare gli stabilimenti più significativi e gli importanti archivi tessili per comprendere al meglio il passato e buttare uno sguardo al futuro della moda, che proprio dalle stoffe parte per delineare l’estetica a venire.
- Il progetto di *rilancio del centro storico della città di Biella*, condiviso con il territorio in tutte le sue componenti pubbliche e private, è stato presentato ufficialmente a Biella nel giugno 2015, nell’ambito del Convegno a titolo “*Biella in Transizione*” organizzato a Città Studi da Unione Industriale e Confindustria Nazionale.
- L’Amministrazione comunale di Biella con lettera a firma del Sindaco in data 30.01.2016 ha manifestato la massima attenzione e collaborazione alla realizzazione del progetto esposto dall’Associazione 015 Biella.

- Tale iniziativa è stata quindi inserita come elemento centrale e qualificante nella candidatura avanzata dal territorio biellese con ATL capofila a valere sul bando promosso dall'Assessorato al Turismo per la L.R. n. 4/2000 "Interventi regionali per lo sviluppo, la rivitalizzazione e il miglioramento qualitativo di territori turistici" Piano annuale di attuazione 2015 - Seconda Parte - che individua gli Studi di Fattibilità quali strumenti attraverso cui valutare le azioni da mettere in atto per perseguire le finalità di sviluppo turistico dei territori piemontesi;
- Tale candidatura ha fruttato il finanziamento da parte della Regione Piemonte di uno studio di fattibilità che ATL ha affidato al Polidesign di Milano presentato alla Regione il 31.12.2016.
- Analogamente il territorio si è anche candidato al bando della manifestazione d'interesse a valere sul Programma di Cooperazione Transfrontaliera Italia-Svizzera 2014-2020 ed il Comune di Biella con deliberazione n. 327 del 26.09.2016 della Giunta comunale ha approvato l'adesione del Comune di Biella in qualità di partner al progetto "INTEX Fashion – Innovative Fashion Experiences", avente capofila proponente per l'Italia la Provincia di Biella e per la Svizzera la Scuola Universitaria Professionale della Svizzera Italiana (SUPSI) oltre a vari partner quali l'Azienda Turistica Locale del Biellese, la Regione Piemonte Direzione Promozione della cultura, del Turismo e dello Sport, l'Unione Industriale Biellese, la Camera di Commercio di Biella e Vercelli.
- L'idea progettuale della candidatura, che si incentra sul sostegno a imprese tessili e moda per ricerca, innovazione di prodotto e di distribuzione, interazione coi territori al fine di attrarre flussi turistici, si declina operativamente nel sostenere le PMI nel settore tessile&moda con lo sviluppo e la ricerca di nuovi modelli di marketing e distribuzione nei centri urbani (outlet diffuso) che diventano vetrine per le imprese.
- Parallelamente il Comune di Biella, in qualità di Autorità Urbana, sta predisponendo la candidatura a valere sull'Asse VI del POR FESR 2014-2020, la cosiddetta "AGENDA URBANA", in tale iniziativa il progetto di rilancio commerciale delineato dall'Associazione 015 rappresenta uno dei cardini per la valorizzazione del centro storico del capoluogo.
- Nel frattempo gli imprenditori fondatori dell'Associazione 015 Biella, Silvana Bellino, Luisa Bocchietto, Roberto Bonati e Giovanna Calogero, per dare seguito operativo all'iniziativa, il 23 novembre 2016, con atto n. 73.954 fascicolo n. 14.856, hanno costituito a Biella la Società a Responsabilità Limitata Benefit denominata IN BIELLA FACTORY STORES S.R.L. BENEFIT avente le seguenti finalità statutarie: "*Articolo 4 - ATTIVITA' - In conformità al disposto dei commi 376/384 dell'art. 1 della Legge 28 dicembre 2015 n. 208 (Legge di Stabilità 2016) la società intende, nell'esercizio della propria attività economica, perseguire anche finalità di beneficio comune operando in modo responsabile, sostenibile e trasparente nei confronti e nell'ambito del territorio, dei beni delle persone e della Comunità Biellese ai fini del recupero funzionale e della riqualificazione sociale, ambientale e culturale del Centro Urbano della Città di Biella e dello sviluppo e valorizzazione del Territorio Biellese. ...*"
- La legge di Stabilità 2016, infatti, nel promuovere la costituzione e favorire la diffusione di società benefit, ha delineato un quadro normativo in cui la duplice finalità del profitto e del beneficio comune si declina nell'oggetto sociale, nella governance dell'impresa e nell'enforcement.
- Nell'ambito della realizzazione del progetto sopra descritto la Società IN BIELLA FACTORY STORES S.R.L. BENEFIT, ha richiesto la disponibilità dell'amministrazione comunale a concedere l'uso dell'immobile di proprietà comunale sito in via Italia 27c (N.C.E.U. foglio 45 part. 833 sub. 19 – cat. C/1 cl. 8), per svolgimento di attività nel rispetto delle finalità statutarie della società ovvero nell'ambito del progetto finalizzato al "*recupero funzionale e della riqualificazione sociale, ambientale e culturale del Centro Urbano della Città di Biella e dello sviluppo e valorizzazione del Territorio Biellese*" e

per l'eventuale svolgimento di attività commerciale svolta da parte di operatori rappresentativi della storia della tradizione manifatturiera di qualità del territorio biellese;

- L'immobile è già stato oggetto di un bando andato deserto a causa dell'elevato canone di locazione richiesto ed è ora privo di redditività;
- Le finalità perseguite dalla società richiedente di *“recupero funzionale e della riqualificazione sociale, ambientale e culturale del Centro Urbano della Città di Biella e dello sviluppo e valorizzazione del Territorio Biellese”* rappresentano uno dei principali temi di azione perseguiti dal Comune di Biella e dai principali attori istituzionali del territorio ai fini del rilancio economico, turistico e culturale del capoluogo;
- Tale iniziativa proposta inizialmente dall'Associazione 015, ora confluita operativamente nell'attività della società IN BIELLA FACTORY STORES S.R.L. BENEFIT, è stata infatti inserita come elemento cardine in tutti i principali recenti progetti di sviluppo del territorio;
- Si riscontra pertanto un rilevante interesse pubblico al sostegno e alla promozione dell'iniziativa che rappresenta una innegabile occasione di rilancio della città e del territorio biellese. Tale sostegno si può ben concretizzare anche nella messa a disposizione del soggetto promotore di un immobile di proprietà comunale ai fini del buon esito del progetto.
- Lo spazio commerciale di proprietà del Comune di Biella rappresenta per la posizione localizzativa, prossima al punto vendita “demo” appena inaugurato in via Italia 32, uno degli spazi liberi più importanti per il successo dell'iniziativa stessa la quale, per la sua efficace attuazione, necessita dell'apertura iniziale contemporanea di almeno 25-30 attività commerciali in un'area sufficientemente ristretta;
- L'elemento centrale del progetto non è determinato dalla semplice apertura di nuove attività commerciali in centro, bensì nella localizzazione di punti vendita rappresentativi della storia della tradizione manifatturiera di qualità del territorio, in stretta correlazione con il rilancio turistico culturale del capoluogo;
- Questo intervento, come descrive l'Associazione 015 promotrice del “Progetto per il rilancio del centro storico di Biella e del Biellese”, affiancherà alle proposte commerciali *“una robusta attività di storytelling sui valori del territorio profondamente legati al saper fare dell'imprenditoria locale, con possibilità di visitare gli stabilimenti più significativi e gli importanti archivi tessili per comprendere meglio il passato e buttare uno sguardo al futuro della moda, che proprio dalle stoffe parte per delineare l'estetica a venire. ...”*
- L'inserimento di un'innovativa offerta commerciale all'interno di un centro storico cittadino rappresenta infine un capovolgimento del tradizionale concetto di outlet village in cui spesso viene proposta una finzione storica ricreando artificiosamente la trama urbana e consente di dare una risposta di alto profilo al problema dell'impoverimento del tessuto commerciale di vicinato e più in generale al progressivo depauperamento e allo spopolamento di questi ambiti urbani di pregio.
- Si rende pertanto necessario disciplinare i rapporti tra l'Amministrazione comunale e la Società In Biella Factory Stores s.r.l. Benefit volti a dare attuazione agli obiettivi comuni sopra citati di comune interesse, nei termini di seguito esposti.
- La Società a Responsabilità Limitata Benefit denominata “IN BIELLA FACTORY STORES S.R.L. BENEFIT” nell'ambito della propria attività *finalizzata al recupero funzionale ed alla riqualificazione sociale, ambientale e culturale del Centro Urbano della Città di Biella e dello sviluppo e valorizzazione del Territorio Biellese*, si impegna allo svolgimento delle seguenti azioni:
 - Coinvolgimento dei marchi biellesi rappresentativi della storia della tradizione manifatturiera di qualità nel rilancio commerciale del centro storico cittadino;

- Rilievo e restituzione grafica della Via Italia (portici, accessi, delle reti pubbliche,...) finalizzato all'ottimizzazione d'uso dello spazio pubblico, alla valorizzazione delle qualità architettoniche, al posizionamento di arredi e di segnaletica integrata;
- Studio del City-& Shop-Signage-Concept: studio per l'immagine coordinata e la segnaletica per negozi e centro cittadino. Lo studio è realizzato in accordo con gli uffici tecnici dell'amministrazione comunale;
- Realizzazione di manufatti identificativi dei punti vendita (insegna, tenda, fioriera) mediante il coinvolgimento di produttori locali e mediante l'uso di materiali e segni distintivi della produzione locale, preventivamente condivisi con l'Amministrazione;
- Marketing e Comunicazione: La società si occuperà del piano di marketing e comunicazione anche avvalendosi di società con specifica esperienza nel settore;
- Integrazione della segnaletica del progetto all'interno di una segnaletica di informazione pubblica al cittadino e al turista; progettazione dei formati, individuazione dei materiali e del posizionamento dei supporti condivisi con l'Amministrazione comunale;
- Proposta di ridefinizione delle caratteristiche dell'arredo (illuminazione, cestini, sedute) in modo da renderle coerenti con il nuovo utilizzo degli spazi;
- Definizione di una modalità di coinvolgimento dei vivaisti e loro associazione per garantire fornitura e manutenzione continuativa del verde;
- Organizzazione di eventi, concordati con l'Amministrazione e collaborando con le Associazioni di categoria, finalizzati a vivacizzare il centro storico nel corso dell'anno;
- Gestione di servizi supplementari di sicurezza in occasione di eventi e/o maggiori flussi rilevati;
- Collaborazione per l'individuazione di modalità innovative di coinvolgimento di giovani e lavoratori, compreso terzo settore, per facilitare lo svolgimento delle attività commerciali e aumentare l'impiego.

L'Amministrazione comunale, a sua volta, si impegna:

- a promuovere l'iniziativa nell'ambito dei programmi di sviluppo territoriale al fine di presentare richieste di finanziamenti regionali ed europei (Agenda Urbana, Interreg Italia-Svizzera, Legge 4/00, ...) che possano contribuire alla riqualificazione dell'area e alla promozione e realizzazione del progetto;
- ad adeguare, qualora necessario, il Regolamento edilizio comunale al fine di consentire la realizzazione dei manufatti caratterizzanti l'immagine coordinata condivisa;
- a concedere in uso, alla Società In Biella Factory Stores s.r.l. Benefit, i locali commerciali di proprietà comunale siti nell'area di intervento (via Italia 27/c) iscritto al N.C.E.U. foglio 45 part. 833 sub. 19 – cat. C/1 cl. 8, nell'ambito della propria attività finalizzata al recupero funzionale ed alla riqualificazione sociale, ambientale e culturale del Centro Urbano della Città di Biella e dello sviluppo e valorizzazione del Territorio Biellese
- Si precisa che rispetto a tale utilizzo dovranno essere rispettate le prescrizioni vincolanti di cui al decreto n. 519/2016 del MiBACT di autorizzazione alla concessione in uso o locazione.

Visto:

- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267
- il vigente Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento di Contabilità;

- il P.R.G. vigente;
- i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs n. 267/2000;

Con voti favorevoli, unanimi e palesi;

DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni espresse in premessa, la stipula di una convenzione tra il Comune di Biella e la società IN BIELLA FACTORY STORES S.R.L. BENEFIT per la definizione dei rapporti e dei reciproci impegni volti alla promozione, al patrocinio ed al sostegno delle attività di recupero funzionale e di riqualificazione sociale, ambientale e culturale del centro storico della Città di Biella
2. di dare atto che gli elementi essenziali della convenzione sono i seguenti:
 - ⇒ La Società a Responsabilità Limitata Benefit denominata "IN BIELLA FACTORY STORES S.R.L. BENEFIT" nell'ambito della propria attività *finalizzata al recupero funzionale ed alla riqualificazione sociale, ambientale e culturale del Centro Urbano della Città di Biella e dello sviluppo e valorizzazione del Territorio Biellese*, si impegna allo svolgimento delle seguenti azioni:
 - ✓ Coinvolgimento dei marchi biellesi rappresentativi della storia della tradizione manifatturiera di qualità nel rilancio commerciale del centro storico cittadino;
 - ✓ Rilievo e restituzione grafica della Via Italia (portici, accessi, delle reti pubbliche,...) finalizzato all'ottimizzazione d'uso dello spazio pubblico, alla valorizzazione delle qualità architettoniche, al posizionamento di arredi e di segnaletica integrata;
 - ✓ Studio del City-& Shop-Signage-Concept: studio per l'immagine coordinata e la segnaletica per negozi e centro cittadino. Lo studio è realizzato in accordo con gli uffici tecnici dell'amministrazione comunale;
 - ✓ Realizzazione di manufatti identificativi dei punti vendita (insegna, tenda, fioriera) mediante il coinvolgimento di produttori locali e mediante l'uso di materiali e segni distintivi della produzione locale, preventivamente condivisi con l'Amministrazione;
 - ✓ Marketing e Comunicazione: La società si occuperà del piano di marketing e comunicazione anche avvalendosi di società con specifica esperienza nel settore;
 - ✓ Integrazione della segnaletica del progetto all'interno di una segnaletica di informazione pubblica al cittadino e al turista; progettazione dei formati, individuazione dei materiali e del posizionamento dei supporti condivisi con l'Amministrazione comunale;
 - ✓ Proposta di ridefinizione delle caratteristiche dell'arredo (illuminazione, cestini, sedute) in modo da renderle coerenti con il nuovo utilizzo degli spazi;
 - ✓ Definizione di una modalità di coinvolgimento dei vivaisti e loro associazione per garantire fornitura e manutenzione continuativa del verde;
 - ✓ Organizzazione di eventi, concordati con l'Amministrazione e collaborando con le Associazioni di categoria, finalizzati a vivacizzare il centro storico nel corso dell'anno;
 - ✓ Gestione di servizi supplementari di sicurezza in occasione di eventi e/o maggiori flussi rilevati;
 - ✓ Collaborazione per l'individuazione di modalità innovative di coinvolgimento di giovani e lavoratori, compreso terzo settore, per facilitare lo svolgimento delle attività commerciali e aumentare l'impiego.

⇒ L'Amministrazione comunale, a sua volta, si impegna:

- ✓ a promuovere l'iniziativa nell'ambito dei programmi di sviluppo territoriale al fine di presentare richieste di finanziamenti regionali ed europei (Agenda Urbana, Interreg Italia-Svizzera, Legge 4/00, ...) che possano contribuire alla riqualificazione dell'area e alla promozione e realizzazione del progetto;
 - ✓ ad adeguare, qualora necessario, il Regolamento edilizio comunale al fine di consentire la realizzazione dei manufatti caratterizzanti l'immagine coordinata condivisa;
 - ✓ a concedere in uso, alla Società In Biella Factory Stores s.r.l. Benefit, i locali commerciali di proprietà comunale siti nell'area di intervento (via Italia 27/c) iscritto al N.C.E.U. foglio 45 part. 833 sub. 19 – cat. C/1 cl. 8, nell'ambito della propria attività finalizzata al recupero funzionale ed alla riqualificazione sociale, ambientale e culturale del Centro Urbano della Città di Biella e dello sviluppo e valorizzazione del Territorio Biellese, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - utilizzo dell'immobile nel rispetto delle finalità statutarie della società ovvero nell'ambito del progetto finalizzato al *“recupero funzionale e della riqualificazione sociale, ambientale e culturale del Centro Urbano della Città di Biella e dello sviluppo e valorizzazione del Territorio Biellese”*;
 - corrispettivo forfettario mensile, in favore del comune di Biella, pari a 630 euro (oltre IVA se dovuta), che sarà aggiornato in base agli indici ISTAT dal secondo anno della concessione;
 - autorizzazione alla locazione dell'immobile esclusivamente a operatori commerciali rappresentativi della storia della tradizione manifatturiera di qualità del territorio biellese;
 - in caso di locazione a soggetti terzi, in favore del comune di Biella, sempre nel rispetto delle finalità sopra citate, il corrispettivo forfettario verrà incrementato di una componente variabile pari al 4% del fatturato dell'attività commerciale svolta (al netto di un minimo garantito pari a 30.000 euro annui) con un massimo di 945 €/mese (oltre ad IVA), per complessivi massimi 1.575 €/mese (oltre ad IVA);
 - oneri manutentivi e gestionali in capo al concessionario;
 - di precisare che, per quanto concerne l'utilizzo dell'immobile di via Italia 27/c, dovranno essere rispettate le prescrizioni vincolati di cui al decreto n. 519/2016 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del turismo (MIBACT).
 - risoluzione della convenzione in caso di inadempienze rispetto agli obblighi del concessionario circa l'utilizzazione dell'immobile. In particolare, nel caso si verificasse che entro 12 mesi dalla stipula della convenzione l'iniziativa promossa dalla società IN BIELLA FACTORY STORES S.R.L. BENEFIT non andasse a buon fine, l'Amministrazione comunale, venendo meno la motivazione di interesse pubblico che ha sostenuto l'individuazione del contraente, si riserva la facoltà di rescindere la convenzione e conseguentemente il contratto di concessione in uso.
3. di demandare al Dirigente del Servizio Patrimonio, la stipula della convenzione e la predisposizione dei successivi atti amministrativi e contrattuali per dare attuazione a quanto disposto dal presente atto.
4. di dichiarare, con successiva e separata votazione favorevole, unanime, palese la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 4, del D. Lgs 18.08.2000 n. 267 stante l'urgenza di dare seguito al presente provvedimento.
-