



Comune di Gera Lario

Provincia di Como

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE AREA TECNICA

COPIA

N. 114 IN DATA 31-10-2023 REGISTRO GENERALE N. 202

Oggetto: Affidamento CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA COMUNALE "VILLAGGIO SOLE MIO" sito in GERA LARIO Fg. 104 mappali 1650; 1627; 1626; 1625; 1623; 1648; 1649; 1645; 1646; 1647; 1617; 1618; 1619; 1620; 1642; 1643; 1644; 1614; 1615; 1616; 1638; 1639; 1640; 1641; 1612; 1613; 1636; 1637; 1635; 1611; 1633; 1634; 1624; 1566; 1651; 1621 ed altri per gli anni 2023-2024-2025. Approvazione e pubblicazione AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

PREMESSO che:

- ✓ tra gli obiettivi principali di questa amministrazione c'è la valorizzazione del territorio anche attraverso la sua promozione turistica;
- ✓ il turismo rappresenta una importante risorsa per il tessuto socioeconomico del Comune di Gera Lario e che l'Amministrazione ha già implementato in modo significativo le attività a sostegno del turismo malgrado le difficoltà legate alla pandemia Covid;
- ✓ è volontà dell'Amministrazione comunale proseguire con determinazione sulla strada dell'ulteriore rilancio turistico portando anche significative innovazioni su questo fronte;
- ✓ il Comune di Gera Lario è classificato per la legge 17 luglio 2020, n. 77, recante misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19 (GU n.180 del 18-7-2020 – Suppl. Ordinario n. 25) è inserito per l'Istituto nazionale di statistica nella classificazione delle attività economiche con riferimento alle aree ad alta densità turistica, di 'turismo lacuale';
- ✓ in Comune di Gera Lario a fine anni sessanta è stato realizzato in parte su terreno di proprietà comunale, in parte su terreno del demanio delle acque in asciutta, un villaggio turistico da parte di un consorzio privato olandese che ebbe a stipulare tra loro in data 18 luglio 1966 un contratto di locazione successivamente registrato, relativo all'area di

terreno comunale, descritta della superficie di mq. 36.620 ,prevedendo altresì la concessione sulla medesima area, limitatamente alla superficie di mq. 4.000, a favore del locatario “Cooperativa Vereniging”, del diritto di superficie;

- ✓ con successivo contratto rep. n. 48 stipulato in data 24.07.2003 tra il Comune di Gera Lario e società Cooperativa Vereniging con sede legale in Utrecht (Paesi Bassi) P.I. 97130580158 veniva concesso in locazione per anni dodici (dal 1.01.2001 fino al 31.12.2012) alla predetta società il descritto terreno di proprietà comunale, sito nel territorio di Gera Lario, della superficie di mq. 26.470, distinto nel vigente catasto terreni al foglio n.4 mappali n. 1531; 1475/A; 1089; 1377,nonchè altresì costituito da parte del Comune in favore della “Cooperativa Vereniging” il diritto di superficie per dodici (dal 1.01.2001 fino al 31.12.2012), di un’area dell’estensione di mq. 5.800 entro la quale insistono n. 34 bungalows occupanti una superficie di circa mq. 4.000, distinti nel vigente catasto fabbricati foglio n. 4 con i seguenti mappali :
- ✓ 1650;1627;1626;1625;1623;1648;1649;1645;1646;1647;1617;1618;1619;1620;1642;1643;1644;1614;1615;1616;1638;1639;1640;1641;1612;1613;1636;1637;1635;1611;1633;1634;1624;1566; 1651;1621; (n. 33 bungalows destinati a case per le vacanze, ed 1 bungalow adibito ad abitazione del gestore);
- ✓ -l’art. 3 del suddetto contratto prevedeva che alla scadenza del contratto di locazione, salvo disdetta o “recesso” da parte della società Cooperativa Vereniging, il contratto “si intendeva rinnovato a condizioni immutate per un secondo periodo di nove anni. Il secondo periodo pertanto prevedeva la scadenza al 31 dicembre 2021”;
- ✓ - l’art. 7 del suddetto contratto prevedeva altresì che “il diritto di superficie fosse analogamente prorogato di ulteriori nove anni, e cioè sino al 31.12.2021, in concomitanza del rinnovo del contratto di locazione di cui al precedente art. 1, in conformità a quanto previsto nel secondo periodo del precedente art. 3”;

CONSIDERATO che:

- ✓ - alla luce delle disposizioni contrattuali sopra richiamate, il contratto in oggetto deve intendersi rinnovato per un periodo di ulteriori anni 9 con decorrenza dal 1.01.2013 fino 31.12.2021 alle medesime condizioni contrattuali del precedente, con il solo aggiornamento agli indici Istat del canone locatizio e del corrispettivo per la concessione del diritto di superficie, risultando pertanto rispettate le seguenti condizioni:
- ✓ -durata della locazione sulle aree indicate in contratto: anni 9 dal 1.01.2013 al 31.12.2021;
- ✓ -durata del diritto di superficie sulle aree indicate in contratto: anni 9 dal 1.01.2013 al 31.12.2021
- ✓ -con determina del responsabile area tecnica n. 9 del 14/02/2022 il contratto di locazione è stato prorogata a tutto il 2022 ;
- ✓ -l’area ricade secondo il vigente PGT, Piano delle Regole, in ambito **T6-turistico/alberghiero**;
- ✓ -La concessione del comparto immobiliare è pertanto scaduta e si rende necessario il rilascio di una nuova concessione triennale per gli anni 2023-2024-2025 ,al fine di

predisporre una gara per una successiva concessione più ampia nel tempo con possibilità di interventi di ristrutturazione anche con ampliamento e l'eventuale utilizzo dei parametri urbanistici fissato dal Piano delle Regole del vigente Piano del Governo del Territorio;

ATTESO che:

- ✓ l'ufficio tecnico comunale, incaricato di predisporre le procedure per una concessione triennale ,come sopra enunciato ,stante la complessità della materia ed il diritto di prelazione di cui gode il citato consorzio ,ha ritenuto di procedere per un contratto di concessione limitato al periodo 2023-2024-2025 sulla base del contenuto semplificativo degli artt. 1-2-3 del D.lgs. 36/2023 Codice dei contratti, onde predisporre una concessione di durata più lunga consona nei rispetti del LIBRO IV - DEL PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO E DELLE CONCESSIONI del citato codice dei contratti che prevede un rapporto contrattuale di lungo periodo al fine di raggiungere un risultato di interesse pubblico più ampio dell'attuale;
- ✓ per quanto appena enunciato l'UTC ha predisposto un avviso di manifestazione di interesse completa di modello di richiesta;

RITENUTO di provvedere in merito;

VISTI:

- ✓ il D.Lgs. 23/06/2011 n. 118 “Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli Enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42”;
- ✓ -la deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 16/05/2023 esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2023-2025;
- ✓ - il Decreto Sindacale n. 1 del 21/01/2023 con il quale è stato nominato Responsabile dell'area tecnica – manutentiva -gestione del territorio sino alla scadenza del mandato elettorale del Sindaco l'Assessore Spreafico Gian Luigi;

RILEVATO che con l'atto consiliare sono stati demandati al responsabile del servizio tutti gli atti conseguenti e propedeutici alla formalizzazione di nuova concessione;

CONSIDERATO:

-di approvare lo schema di avviso pubblico per la manifestazione di interesse per la ricerca e successiva individuazione di operatori economici interessati alla stipulazione di una concessione triennale dell'immobile di proprietà comunale denominato 'VILLAGGIO SOLE MIO' situato in Gera Lario Foglio Logico 104 mappali 1631-1632-1633-1634-1650-16451646- ed altri per una superficie di mq 36.620 dove sono stati realizzati n. 33 bungalows destinati a case per le vacanze ed 1 bungalow adibito ad abitazione del gestore;

-di dare atto che la presente determinazione e i suoi effetti rientrano nei principi di cui all'art 1 della Legge 241/90, perseguendo criteri di economicità, di efficacia, di imparzialità, di pubblicità e di trasparenza, senza ulteriore aggravio del procedimento, salvo per le straordinarie e motivate esigenze imposte dallo svolgimento dell'istruttoria di una nuova concessione;

DATO ATTO CHE il Responsabile del procedimento l'Assessore Spreafico Gian Luigi

Responsabile area tecnica non si trova in situazione di conflitto per detto atto;

VISTI:

- lo Statuto Comunale;
- il vigente regolamento di organizzazione e funzionamento degli uffici e servizi;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 Testo Unico degli Enti Locali ;
- il D.lgs 36/2023 Codice dei Contratti;

DETERMINA

1. DI AVVIARE il procedimento per l'affidamento in “CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO “VILLAGGIO SOLE MIO” SITO IN GERA LARIO Foglio Logico 104 mappali 1650; 1627; 1626; 1625; 1623; 1648; 1649; 1645; 1646; 1647; 1617; 1618; 1619; 1620; 1642; 1643; 1644; 1614; 1615; 1616; 1638; 1639; 1640; 1641; 1612; 1613; 1636; 1637; 1635; 1611; 1633; 1634; 1624; 1566; 1651; 1621 ed altri” per gli anni 2023-2024-2025” con successiva individuazione del nuovo concessionario mediante pubblicazione di un avviso di manifestazione di interesse;
2. DI APPROVARE gli allegati schema d'avviso pubblico per la manifestazione di interesse e schema di domanda di partecipazione alla manifestazione d'interesse facenti entrambi parte integrante e sostanziale del presente atto;
3. DI DISPORRE la pubblicazione dell'avviso pubblico per la manifestazione di interesse all'Albo Pretorio on line e sul sito del Comune per giorni dieci;
4. DI DARE ATTO che il presente provvedimento ha efficacia immediata dal momento e viene affisso all'Albo Pretorio on-line per 15 giorni ai fini della generale conoscenza;
5. DI DARE ALTRESI' ATTO ai sensi dell'art. 3 della legge n. 241/1990 sul procedimento amministrativo che, chiunque ritenga il presente atto illegittimo, può proporre ricorso innanzi alla sezione del Tribunale Amministrativo Regionale al quale è possibile rappresentare i propri rilievi, entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'Albo Pretorio on-line e o previo ricorso al Capo dello Stato entro 120 giorni;

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to Gian Luigi Spreafico

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il presente provvedimento viene pubblicato all'Albo on-line del Comune il giorno 31-10-2023 e vi rimarrà per 15 gg. consecutivi.

Lì, 31-10-2023

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE

F.to Gian Luigi Spreafico

Computervertaling, uit deze vertaling kunnen geen rechten worden ontleend.

BEPALING VAN DE BEHEERDER VAN DE TECHNISCHE GEBIED

EXEMPLAAR

N. 114 GEDATEERD 31-10-2023 ALGEMEEN REGISTER N. 202

Betreft: Toewijzing CONCESSIE VAN HET GEMEENTELIJKE EIGENDOM

"VILLAGGIO SOLE MIO" gelegen te GERA LARIO Fg. 104 kaarten 1650; 1627; 1626; 1625; 1623; 1648; 1649; 1645; 1646; 1647; 1617; 1618; 1619; 1620; 1642; 1643; 1644; 1614; 1615; 1616; 1638; 1639; 1640; 1641; 1612; 1613; 1636; 1637; 1635; 1611; 1633; 1634; 1624; 1566; 1651; 1621 en andere voor de jaren 2023-2024-2025. Goedkeuring en publicatie

KENNISGEVING VAN UITDRUKKING VAN BELANG

GEZIEN het volgende:

- ☐ een van de belangrijkste doelstellingen van deze regering is de valorisatie van het gebied, mede door de promotie van het toerisme;
- ☐ toerisme een belangrijke hulpbron vormt voor het sociaal-economische weefsel van de gemeente Gera Lario en dat de regering al aanzienlijke activiteiten heeft geïmplementeerd ter ondersteuning van het toerisme, ondanks de moeilijkheden die verband houden met de Covid-pandemie;
- ☐ het is de wil van het gemeentebestuur om vastberaden door te gaan op de weg van een verdere herlancering van het toerisme, en daarbij ook belangrijke innovaties op dit front te introduceren;
- ☐ de gemeente Gera Lario is geclassificeerd bij wet van 17 juli 2020, n. 77, met dringende maatregelen met betrekking tot de gezondheid, steun voor werk en de economie, evenals sociaal beleid in verband met de epidemiologische noodsituatie als gevolg van COVID-19 (GU nr. 180 van 18-7-2020 - Gewone aanvulling nr. 25). opgenomen voor het Nationaal Instituut voor de Statistiek in de classificatie van economische activiteiten met verwijzing naar gebieden met een hoge toeristendichtheid, van 'meertoerisme';
- ☐ in de gemeente Gera Lario werd eind jaren zestig een toeristisch dorp gebouwd, deels op grond van de gemeente en deels op staatsgrond voor droog water, door een particulier Nederlands consortium dat tussen hen op 18 juli 1966 een later geregistreerde huurovereenkomst bedong contract, betrekking hebbend op de oppervlakte van gemeentelijke grond, omschreven als met een oppervlakte van ca. 36.620, tevens voorzien in de concessie op hetzelfde terrein, beperkt tot de oppervlakte van ca. 4.000,- ten gunste van huurder "Cooperativa Vereniging", voor het oppervlakterecht;
- ☐ met daaropvolgend vertegenwoordigingscontract. N. 48 bedongen op 24-07-2003 tussen de gemeente Gera Lario en de vennootschap Cooperativa Vereniging met statutaire zetel te Utrecht (Nederland) PI 97130580158 werd voor twaalf jaar (van 01-01-2001 tot 31-12-2012) verhuurd aan voornoemde vennootschap op beschreven grond eigendom van de gemeente, gelegen op het grondgebied van Gera

Lario, met een oppervlakte van ca. 26.470, in het huidige kadaster onderscheiden op blad nr. 4, kaart nr. 26.470. 1531; 1475/A; 1089; 1377, en de gemeente heeft tevens ten gunste van de "Cooperativa Vereniging" het oppervlakterecht vastgesteld voor twaalf (van 01.01.2001 tot 31.12.2012), met een oppervlakte van ca. 5.800 waarbinnen er n. 34 bungalows met een oppervlakte van ongeveer m2. 4.000, onderscheiden in het huidige kadasterblad nr. 4 met de volgende kaarten:

□ 1650;1627;1626;1625;1623;1648;1649;1645;1646;1647;1617;1618;1619;1620;1642;1643;1644;1614;1615;1616;1638;1639;1640;1641;1612;1613;1636;1637;1635;1611;1633;1634;1624;1566;1651;1621; (33 bungalows in gebruik als vakantiehuis en 1 bungalow in gebruik als beheerderswoning);

□ -kunst. 3 van voornoemd contract bepaalde dat bij het verstrijken van het huurcontract, behoudens opzegging of "intrekking" door de vennootschap Cooperativa Vereniging, het contract "bedoeld was om onder ongewijzigde voorwaarden te worden verlengd voor een tweede periode van negen jaar. De tweede periode loopt dus naar verwachting af op 31 december 2021";

□ - de kunst. 7 van het bovengenoemde contract bepaalde ook dat "het oppervlakterecht op dezelfde manier werd verlengd met nog eens negen jaar, d.w.z. tot 31.12.2021, wat samenviel met de verlenging van het leasingcontract bedoeld in het vorige art. 1, in overeenstemming met de bepalingen van de tweede zin van het vorige art. 3";

OVERWEGENDE dat:

□ - in het licht van de hierboven vermelde contractuele bepalingen het contract in kwestie als verlengd moet worden beschouwd voor een periode van nog eens 9 jaar, beginnend van 01.01.2013 tot 31.12.2021, onder dezelfde contractuele voorwaarden als het vorige, met enkel de update van de Istat-index van de huurprijs en de tegenprestatie voor de concessie van het oppervlakterecht, worden de volgende voorwaarden gerespecteerd:

□ - duur van de huurovereenkomst op de in het contract aangegeven oppervlakten: 9 jaar vanaf 01.01.2013 tot 31-12-2021;

□ -duur van het grondrecht op de in het contract aangegeven gebieden: 9 jaar van 01.01.2013 tot 31.12.2021

□ -met bepaling van de technisch gebiedsbeheerder n. 9-14-02-2022 werd het huurcontract verlengd tot eind 2022;

□ - het gebied valt volgens de huidige PGT, Regelplan, in het T6-toerisme/hotelgebied;

□ -De concessie voor de vastgoedsector is daarom verlopen en het is noodzakelijk om een nieuwe driejarige concessie uit te geven voor de jaren 2023-2024-2025, om op termijn een aanbesteding voor te bereiden voor een daaropvolgende bredere concessie met de mogelijkheid om herstructureringsinterventies, ook met uitbreiding en mogelijk gebruik van de stadsplanningsparameters die zijn vastgelegd in het Regelplan van het huidige Territoriale Regeringsplan;

GEZIEN het feit dat:

□ de gemeentelijke technische dienst, verantwoordelijk voor het voorbereiden van de procedures voor een driejarige concessie, zoals hierboven vermeld, gezien de complexiteit van de zaak en het voorkeepsrecht van het bovengenoemde consortium, heeft besloten om over te gaan tot een concessieovereenkomst beperkt tot de periode 2023-2024-2025 op basis van de vereenvoudigende inhoud van de artikelen. 1-2-3 van het Wetsbesluit. 36/2023 Contractwetboek, om een concessie van langere duur voor te bereiden in overeenstemming met BOEK IV -

VAN PUBLIEK-PRIVATE PARTNERSCHAP EN CONCESSIONS van de bovengenoemde contractwet, die voorziet in een contractuele relatie op lange termijn om een resultaat van bredere algemeen belang dan het huidige;

□ voor wat zojuist is vermeld, heeft de UTC een kennisgeving van blijk van belangstelling opgesteld, compleet met een verzoekformulier;

Ik overweeg om in dit opzicht actie te ondernemen;

GELET OP:

□ Wetsbesluit 23/06/2011 n. 118 “Bepalingen betreffende de harmonisatie van de boekhoudsystemen en begrotingsplannen van de gewesten, lokale overheden en hun organen, overeenkomstig de artikelen 1 en 2 van de wet van 5 mei 2009, n. 42”;

□ - Resolutie van de gemeenteraad nr. 16 van 16/05/2023 afdwingbaar conform de wet, waarmee de begrotingsprognose 2023-2025 werd goedgekeurd;

□ - Uniedecreet nr. 1 van 21/01/2023 waarmee hij werd benoemd tot Manager van de afdeling technisch - onderhoud - territoriumbeheer tot het verstrijken van het keurvorstmandaat

VASTSTELLEND dat met de wet van de gemeenteraad alle daaruit voortvloeiende en voorbereidende handelingen voor de formalisering van de nieuwe concessie zijn gedelegeerd aan de servicemanager;

OVERWEGD:

- het goedkeuren van de openbare kennisgevingsregeling voor het kenbaar maken van belangstelling voor het onderzoek en de daaropvolgende identificatie van marktdeelnemers die geïnteresseerd zijn in het bedingen van een driejarige concessie voor het gemeentelijk onroerend goed genaamd 'VILLAGGIO SOLE MIO' gelegen op het terrein Gera Lario Foglio Logico

104 kaarten 1631-1632-1633-1634-1650-16451646- en andere voor een oppervlakte van 36.620 m2 waarbij n. 33 bungalows in gebruik als vakantiehuis en 1 bungalow in gebruik als beheerderswoning;

- te erkennen dat deze vaststelling en de gevolgen ervan binnen de beginselen van artikel 1 van wet 241/90 vallen, waarbij criteria van zuinigheid, effectiviteit, onpartijdigheid, publiciteit en transparantie worden

nagestreefd, zonder verdere verergering van de procedure, met uitzondering van de buitengewone en gerechtvaardigde behoeften opgelegd door het onderzoek naar een nieuwe concessie;

GEZIEN DAT de persoon die verantwoordelijk is voor de procedure, wethouder Spreafico Gian Luigi, verantwoordelijk voor het technische gebied, niet in een conflictsituatie verkeert als gevolg van genoemde handeling;

GELET OP:

- het Gemeentelijk Statuut;
- de huidige regeling van de organisatie en werking van de kantoren en diensten;
- Wetsbesluit 18 augustus 2000 n. 267 Unicoop Tekst van lokale overheden;
- Wetsdecreet 36/2023 Contractwetboek;

BEPAALT

1. OM DE PROCEDURE TE STARTEN voor de toewijzing van de "CONCESSIE VAN HET GEMEENTELIJKE EIGENDOM GENOEMD "VILLAGGIO

SOLE MIO" SITE IN GERA LARIO Logisch blad 104 kadaster 1650; 1627; 1626;

1625; 1623; 1648; 1649; 1645; 1646; 1647; 1617; 1618; 1619; 1620; 1642; 1643;

1644; 1614; 1615; 1616; 1638; 1639; 1640; 1641; 1612; 1613; 1636; 1637; 1635; 1611; 1633; 1634; 1624; 1566; 1651; 1621 en andere" voor de jaren 2023-2024-2025", met daaropvolgende identificatie van de nieuwe concessiehouder door middel van de publicatie van een kennisgeving van blijk van belangstelling;

2. HET bijgevoegde openbare kennisgevingsformulier voor de blijk van belangstelling en het aanvraagformulier voor deelname aan de blijk van belangstelling goed te keuren, die beide een integraal en substantieel onderdeel van dit document vormen;

3. DE publicatie van de openbare aankondiging voor de blijk van belangstelling online op het mededelingenbord en op de website van de gemeente te bevelen gedurende tien dagen;

4. TE ERKENNEN dat deze bepaling onmiddellijk van kracht wordt en gedurende 15 dagen op het online mededelingenbord wordt geplaatst ter algemene kennis;

5. OOK ERKENNEN overeenkomstig art. 3 van wet nr. 241/1990 betreffende de administratieve procedure waartegen iedereen die deze handeling onwettig acht, in beroep kan gaan bij de afdeling van de regionale administratieve rechtbank waar men zijn bevindingen kan laten vertegenwoordigen, uiterlijk 60 dagen na de laatste publicatie in het Praetoriaanse mededelingenbord online en/of na beroep bij het staatshoofd binnen 120 dagen;

DE DIENSTBEHEERDER

Ondertekend Gian Luigi Spreafico

PUBLICATIECERTIFICAAT

Deze bepaling wordt gepubliceerd op het online prikbord van de gemeente op 3110-2023 en blijft daar 15 dagen staan. opeenvolgend.

Daar, 31/10/2023

DE PUBLICATIEMANAGER