



# Comune di Gera Lario

Provincia di Como

Computer vertaling

## BEPALING VAN DE TECHNISCHE GEBIEDBEHEERDER

KOPIE

N. 132 GEDATEERD 27-11-2023 ALGEMEEN REGISTER N. 228

Betreft: CONCESSIE VAN HET GEMEENTE-EIGENDOM GENOEMD "VILLAGGIO SOLE MIO"-SITE IN GERA LARIO Logicablad 104 landkaarten

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 VERLENGING VOOR DE JAREN 2023-2024-2025

### GEZIEN het volgende:

- een van de belangrijkste doelstellingen van deze regering is de valorisatie van het gebied, mede door de promotie van het toerisme;
- het toerisme vertegenwoordigt een belangrijke hulpbron voor het sociaal-economische weefsel van de gemeente en de administratie heeft al aanzienlijke activiteiten geïmplementeerd ter ondersteuning van het toerisme, ondanks de moeilijkheden die verband houden met de recente 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 daarin "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 - (gewoon supplement nr. 25) als gemeente met een hoge toeristendichtheid, meer bepaald op het gebied van het meertoerisme.

- In de gemeente Gera Lario werd eind jaren zestig op 18 juli 1966 een toeristisch dorp gebouwd, deels op grond van de gemeente en deels op staatswatergrond, door een particulier Nederlands consortium dat een overeenkomst had met het gemeentebestuur. een geregistreerd huurcontract, betrekking hebbend op de oppervlakte gemeentelijke grond, met een oppervlakte van ca. 36.620, waarin tevens wordt voorzien in de concessie op hetzelfde oppervlak van een oppervlakterecht, beperkt tot m2. 4.000,- ten gunste van huurder "Cooperativa Vereniging".
- 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 het beschreven grond in eigendom van de gemeente, met een oppervlakte van ca. 26.470, (in het huidige kadaster onderscheiden op blad nr. 4 van kaarten nr. 1531; 1475/A; 1089; 1377) en ten gunste van dezelfde coöperatie een oppervlakterecht ingesteld voor de duur van twaalf (van 1.01.2001 tot 31.12.2012). Alles op een oppervlakte van ca. 5.800 waarbinnen 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;1 6 12;1613  
 1636;1637;1635;1611;1633;1634;1624;156 6; 1651;1621; (33 bungalows in gebruik als  
 vakantiehuis en 1 bungalow in gebruik als beheerderswoning);

- artikel 3 van voornoemd contract bepaalde dat bij het verstrijken van het huurcontract, behoudens opzegging of "intrekking" door de vennootschap Cooperativa Vereniging, het contract "bedoeld is 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";
- artikel 7 van voornoemd contract bepaalde ook dat "het oppervlakterecht" op soortgelijke wijze werd verlengd met nog eens negen jaar, d.w.z. tot 31.12.2021, wat samenviel met de verlenging van het huurcontract. Dit alles met inachtneming van de bepalingen van de tweede zin van het vorige art. 3";

#### **Gezien het feit dat:**

in het licht van de hierboven vermelde contractuele bepalingen het contract in kwestie als verlengd moest worden beschouwd voor een periode van nog eens 9 jaar vanaf 01.01.2013 tot 31.12.2021, onder dezelfde contractuele voorwaarden als het vorige, met enkel de update van de Istat-indexen van de huurprijs en de vergoeding voor de concessie van het oppervlakterecht. De beoogde voorwaarden waren:

- duur van de huurovereenkomst voor de in het contract aangegeven oppervlakten: 9 jaar van 01.01.2013 tot 12.31.2021;

- duur van het grondrecht op de in het contract aangegeven gebieden: 9 jaar van 01.01.2013 tot 31.12.2021;
- met besluit van de technisch gebiedsmanager n. 9 van 14/02/2022 werd het huurcontract verlengd tot heel 2022 (31.12.2022);

De concessie voor de vastgoedsector is daarom verlopen en het is noodzakelijk om een nieuwe concessie uit te geven.

NA ONDERZOEKEN van de complexe wetgeving van Wetsdecreet 36/203, het nieuwe aanbestedingswetboek, waarin het in BOEK IV – VAN PUBLIEK-PRIVATE PARTNERSCHAP EN CONCESSIONS – DEEL I – ALGEMENE BEPALINGEN, dat voorziet in wat hieronder wordt gerapporteerd, ongepast leek om een aanbesteding uit te voeren een procedure die meer dan tien jaar duurt, waarbij wordt aangenomen dat er sprake is van een onderhandelingsprocedure die beperkter is in de tijd;

**GEZIEN het volgende:**

- de gemeentelijke technische dienst is belast met het voorbereiden van de procedures voor een driejarige concessie die afloopt op 31.12.2025. Het verzoek om blijk van belangstelling werd gepubliceerd en er werd deelgenomen door twee proefpersonen, waarvan er één niet aan de gestelde eisen voldeed.
- De andere deelnemer, de vennootschap Cooperativa Vereniging, is de huidige beheerder van de vastgoedfaciliteit. Dit werd erkend in besluit nr. 227 van 27.11.2023, waarin werd besloten niet verder te gaan en de procedure die was gestart met de blijk van belangstelling, stop te zetten.

**GEZIEN de volgende wetgeving:** Wetsbesluit van 31/03/2023 n. 36 –

- *Omissis*
- *art 174- (Begrip)*
- *de private partij is verantwoordelijk voor de uitvoering en het beheer van het project, terwijl de publieke partij verantwoordelijk is voor het definiëren van de doelstellingen en het verifiëren van de implementatie ervan; -het operationele risico verbonden aan de uitvoering van de werken of het beheer van de diensten wordt toegewezen aan de private entiteit.*
- *Art. 175. (Planning, voorlopige evaluatie, controle en monitoring)*
- *Het gebruik van publiek-private samenwerking wordt voorafgegaan door een voorlopige evaluatie van gemak en haalbaarheid. De beoordeling richt zich op de geschiktheid van het project om met particuliere middelen te worden gefinancierd, op de voorwaarden die nodig zijn om de verhouding tussen kosten en baten te optimaliseren, op de efficiënte toewijzing van operationeel risico, op het vermogen om innovatieve oplossingen te genereren, en op de schuldcapaciteit van de entiteit en van de beschikbaarheid van*

*middelen op de meerjarenbegroting. Daartoe vergelijkt de evaluatie de raming van de kosten en baten van het partnerschapsproject, over de gehele duur van de relatie, met die van het alternatieve gebruik van het inkoopcontract voor een gelijkwaardige periode.*

- *De subsidieverlenende gemeente oefent controle uit over de activiteiten van de marktdeelnemer en verifieert met name dat het overgedragen operationele risico bij de marktdeelnemer blijft liggen. De ondernemer verstrekt hiervoor alle informatie die nodig is, op de wijze zoals vastgelegd in de overeenkomst.*

*DEEL II - VAN DE CONCESSIECONTRACTEN - Titel I - Het toepassingsgebied en de algemene beginselen bepalen:*

*Artikel 177. (Concessieovereenkomst en overdracht van operationeel risico)*

- *De gunning van een concessie brengt de overdracht aan de concessiehouder van een operationeel risico verbonden aan de uitvoering van de werken of het beheer van de diensten en omvat een risico aan de vraagzijde, aan de aanbodzijde of aan beide. Vraagzijderisico betekent het risico dat verband houdt met de daadwerkelijke vraag naar de werken of diensten die het voorwerp van de opdracht uitmaken. Aanbodzijderisico betekent het risico dat verbonden is aan het aanbieden van de werken of diensten die het voorwerp uitmaken van de opdracht, in het bijzonder het risico dat de dienstverlening niet beantwoordt aan het kwalitatieve en kwantitatieve niveau dat in de opdracht is afgeleid.*

*Artikel 183. (Procedure)*

1. *Concessies worden gegund op basis van de gunningscriteria vastgesteld door de subsidieverlenende instantie, op voorwaarde dat aan alle volgende voorwaarden is voldaan:*
  - a. *de aanbidding voldoet aan de minimumvereisten die mogelijk door de subsidieverlenende instantie worden voorgeschreven ;*
  - b. *de inschrijver voldoet aan de deelnamevoorwaarden met betrekking tot de in de aankondiging gevraagde technische en beroepsvaardigheden en financiële en economische draagkracht;*
2. *De minimumeisen bedoeld in paragraaf 1, letter a), bevatten de voorwaarden en kenmerken, in het bijzonder technisch, fysiek, functioneel en juridisch, waaraan elk aanbod moet voldoen of bezitten.*
3. *De verlenende entiteiten geven in de concessieaankondiging een beschrijving van de concessie en de voorwaarden voor deelname en, in de uitnodiging tot inschrijving of in de andere aanbestedingsdocumenten, een beschrijving van de gunningscriteria en, indien van toepassing, de minimumeisen waaraan moet worden voldaan.*
4. *De subsidieverlenende instantie kan het aantal gegadigden of inschrijvers beperken tot een passend niveau, op voorwaarde dat dit op transparante wijze en op basis van objectieve criteria gebeurt. Het aantal tot deelname uitgenodigde gegadigden of inschrijvers moet voldoende zijn om daadwerkelijke concurrentie te garanderen.*

5. *De subsidieverlenende instantie deelt aan alle deelnemers de beschrijving mee van de verwachte organisatie van de procedure en een indicatieve deadline voor de voltooiing ervan.*
6. *De subsidieverlenende instantie zorgt voor het gebruik van de digitalisering van de procedure volgens de regels uiteengezet in Boek I, Deel II. Het gebruik van digitale media en methoden waarborgt de transparantie van de procedure en de toerekenbaarheid van de documenten.*
7. *De subsidieverlenende instantie kan vrijelijk onderhandelen met de kandidaten en bidders. Het voorwerp van de concessie, de gunningscriteria en de minimumeisen worden tijdens de onderhandelingen niet gewijzigd. Dergelijke onderhandelingen worden normaal gesproken gevoerd via een concurrentiegerichte dialoog overeenkomstig artikel 74. Zij worden normaal gesproken gevoerd via een concurrentiegerichte dialoog overeenkomstig artikel 74.*

**GEZIEN dat:**

- de aanbestedingsprocedure voor de gunning van de concessie na 2025 zou moeten voorzien in een looptijd van de concessie van minimaal tien jaar, gegeven de doelstellingen van de gemeente die naast de concessievergoeding ook een grootschalige herontwikkeling van het terrein omvatten;
- de nota gedateerd 24/11/2023 prot 6104, waarbij de Cooperativa Vereniging statutair gevestigd te Utrecht (Nederland) PI 97130580158 heeft verzocht de vervallen concessie te verlengen tot 31/12/2025, met de volgende vergoedingen:
  - jaar 2023 - € 150.000
  - jaar 2024 - € 160.000,
  - jaar 2025 - € 165.000
- met verbintenis tot het uitvoeren van alle gewone en buitengewone onderhoudsinterventies volgens de geldende wetgeving, voor de concessieperiode, zonder enige aanspraak op genoemde werken en/of eventuele vernieuwingen , onverminderd de bepalingen van het vorige contract in artikel 12, lijkt het economisch voordelig om het vorige contract te verlengen

Wet 241/90 - Nieuwe regels met betrekking tot administratieve procedures en het recht op toegang tot administratieve documenten bepalen dat:

- administratieve activiteiten doeleinden nastreven die door de wet zijn bepaald en worden beheerst door criteria van zuinigheid, effectiviteit, onpartijdigheid, publiciteit en transparantie, volgens de methoden vastgesteld door de regels en andere bepalingen die van toepassing zijn op individuele procedures; -het openbaar bestuur kan de procedure niet verergeren, tenzij er sprake is van buitengewone en gerechtvaardigde behoeften die voortvloeien uit de uitvoering van het onderzoek.

- elke bepaling is gemotiveerd en moet de feitelijke omstandigheden en juridische redenen vermelden die de beslissing van de administratie in relatie tot de bevindingen van het onderzoek hebben bepaald.

**OVERWEGENDE dat** artikel 11 van Wet 241/90 bepaalt dat:

- bij aanvaarding van opmerkingen en voorstellen ingediend krachtens artikel 10, de administratie, onverminderd de rechten van derden, en in ieder geval met het oog op het algemeen belang, overeenkomsten kan sluiten met belanghebbenden om de discretionaire inhoud van de definitieve maatregel te bepalen of deze te vervangen.
- de overeenkomsten moeten, op straffe van nietigheid, gemotiveerd en vastgelegd worden in een schriftelijk document, tenzij de wet anders bepaalt. Tenzij anders bepaald, zijn de beginselen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot verplichtingen en contracten daarop van toepassing, voor zover ze verenigbaar zijn.
- om de onpartijdigheid en de goede uitvoering van de bestuurshandeling te garanderen, wordt de bepaling van de overeenkomst voorafgegaan door een vaststelling van de instantie die bevoegd zou zijn voor de vaststelling van de bepaling.

**OVERWEGENDE dat:**

- het noodzakelijk is, zoals aangegeven en gemotiveerd, om de tijdelijke concessieprocedure voor de bovengenoemde eigendommen vast te stellen, zowel om administratieve als economische redenen, en om de ontwikkeling van het toerisme te stimuleren;
- het verzoek om verlenging is ook bevredigend voor het gemeentebestuur en zorgt voor voldoende tijd om de daaropvolgende concessieprocedure uit te voeren, onder voorbehoud van het verkrijgen van een taxatie van de waarden van de eigendommen, de concessiewaarde en kadastrale en stedenbouwkundige controles en andere ;

**GEZIEN:**

- 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 Spreafico-raadslid Gian Luigi werd benoemd tot manager van het technische - onderhouds- en beheergebied van het grondgebied tot het verstrijken van het verkiezingsmandaat van de burgemeester;

**GEZIEN DAT** de persoon die verantwoordelijk is voor de procedure, wethouder Spreafico Luigi - technisch gebiedsmanager, zich vanwege genoemde handeling niet in een situatie van belangenverstrengeling bevindt;

## **GELET OP:**

- het Gemeentelijk Statuut;
- de huidige regeling van de organisatie en werking van de kantoren en diensten;
- wet 241/90 - Nieuwe regels betreffende administratieve procedures en recht op toegang tot administratieve documenten
- Wetsbesluit 18 augustus 2000 n. 267 Geconsolideerde wet inzake lokale overheden; • Wetsdecreet 36/2023 Contractwetboek;

## **BESLUIT**

1. TE ERKENNEN dat de documenten waarnaar in deze Resolutie wordt verwezen een integraal onderdeel daarvan vormen, ook al zijn ze er niet bijgevoegd;
2. VERLENGING van de concessieovereenkomst tussen de gemeente Gera Lario en de vennootschap Cooperativa Vereniging met statutaire zetel in Utrecht (Nederland) PI 97130580158, voor de "CONCESSIE VAN HET GEMEENTELIJKE EIGENDOM GENOEMD "VILLAGGIO SOLE MIO", GELEGEN IN GERA LARIO ( Logisch blad 104 kaarten 1650; 1627; 1626; 1625; 1623; 1648; 1649; 1645; 1646; 1647; 1617; 1618; 1619; 1620; 1642; 1643; 1644; 161 4; 1615 ; 1616; 1638; 1639; 1640 ; 1641; 1612; 1613; 1636; 1637; 1635; 1611; 1633; 1634; 1624; 1566; 1651; 1621 en anderen) tot 31-12-2025,
3. SPECIFICEREN dat de Vereniging Coöperatie de volgende jaarlijkse vergoedingen zal betalen aan de gemeente Gera Lario:
  - a. jaar 2023 - € 150.000,-
  - b. jaar 2024 - € 160.000,
  - c. jaar 2025 - € 165.000,-
  - d. met toezegging van een deel van de concessiehouder alle gewone en buitengewone onderhoudsinterventies uit te voeren volgens de geldende wetgeving en voor de gehele duur van de concessie, zonder enige aanspraak te maken op voornoemde werken en/of eventuele vernieuwingen, onverminderd hetgeen in het voorgaande contract bepaald is in artikel 12;
4. TE ERKENNEN dat bij een vervolgbeplanning alle noodzakelijke handelingen zullen worden aangenomen voor de bepaling van het nieuwe tijdelijke concessiecontract om vervolgens een aanbestedingsprocedure te kunnen uitvoeren voor een concessie van minimaal tien jaar overeenkomstig BOEK IV - VAN OPENBAAR PARTNERSCHAP - PRIVÉ EN CONCESSIONS van Wetsdecreet 36/2023;

5. TE ERKENNEN dat deze bepaling onmiddellijk van kracht wordt en gedurende 15 dagen op het online mededelingenbord zal worden geplaatst;
  
6. OOK ERKENNEN overeenkomstig art. 3 van wet nr. 241/1990 is het mogelijk om binnen 60 dagen na de laatste dag van publicatie beroep in te stellen tegen deze wet bij de regionale administratieve rechtbank, of om binnen 120 dagen een buitengewoon beroep in te stellen bij de president van de republiek.

DE DIENSTBEHEERDER

Ondertekend Gian Luigi Spreafico

PUBLICATIECERTIFICAAT

Deze bepaling wordt gepubliceerd op het online prikbord van de gemeente op 0212-2023 en blijft daar 15 dagen staan. opeenvolgend.

Daar, 02-12-2023

DE PUBLICATIEMANAGER

Ondertekend Gian Luigi Spreafico