



# Comune di Gera Lario

Provincia di Como

## DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE AREA TECNICA

**COPIA**

N. 132 IN DATA 27-11-2023  
REGISTRO GENERALE N. 228

**Oggetto:** 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 PROROGA PER GLI ANNI 2023-2024-2025

### **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 e l'Amministrazione ha già implementato in modo significativo le attività a sostegno del turismo malgrado le difficoltà legate alla recente 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) come comune ad alta densità turistica, più precisamente in quelli di turismo lacuale.
- ✓ Nel 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, un villaggio turistico da parte di un consorzio privato olandese che ebbe a stipulare con l'Amministrazione Comunale, in data 18 luglio 1966, un contratto di locazione regolarmente registrato, relativamente all'area di terreno comunale, della superficie di mq. 36.620, prevedendo altresì la concessione sulla medesima area, di un diritto di superficie, limitato a mq. 4.000, a favore del locatario "Cooperativa Vereniging".

- ✓ 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, della superficie di mq. 26.470, (distinto nel vigente catasto terreni al foglio n.4 mappali n. 1531; 1475/A; 1089; 1377) e costituito in favore della stessa Cooperativa un diritto di superficie per la durata di dodici (dal 1.01.2001 fino al 31.12.2012). Il tutto su di un'area dell'estensione di mq. 5.800 entro la quale insistevano 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 intende 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. Tutto ciò, 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 doveva 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. Le condizioni previste erano:

-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 dell'area tecnica n. 9 del 14/02/2022 il contratto di locazione è stato prorogato a tutto il 2022 (31.12.2022);**

**-La concessione del comparto immobiliare è pertanto scaduta e si rende necessario il rilascio di una nuova concessione.**

**ESAMINATA** la complessa normativa del D.lgs 36/203 nuovo codice degli appalti che nel LIBRO IV - DEL PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO E DELLE CONCESSIONI- PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI, che prevede quanto più sotto riportato, appariva inopportuno espletare una procedura di gara ultradecennale ritenendo di operare con una Procedura negoziale più limitata nel tempo;

**ATTESO che:**

- ✓ **l'ufficio tecnico comunale è stato incaricato di predisporre le procedure per una concessione triennale scadente al 31.12.2025. È stata pubblicata la richiesta di manifestazione di interesse che ha visto la partecipazione di due soggetti uno dei quali non in possesso dei requisiti richiesti.**

**L'altro partecipante, la società Cooperativa Vereniging, è l'attuale gestore del presidio immobiliare. Di ciò è stato dato atto nella determinazione n. 227 del 27.11.2023 nella quale si determinava di non procedere ulteriormente e di abbandonare la procedura iniziata con la manifestazione di interesse.**

VISTA la seguente normativa:

*Decreto legislativo del 31/03/2023 n. 36 –*

- ✓ *Omissis*
- ✓ **-art 174- (Nozione)**
- ✓ *-alla parte privata spetta il compito di realizzare e gestire il progetto, mentre alla parte pubblica quello di definire gli obiettivi e di verificarne l'attuazione; -il rischio operativo connesso alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi è allocato in capo al soggetto privato.*
- ✓ **-Art. 175. (Programmazione, valutazione preliminare, controllo e monitoraggio)**
- ✓ *- Il ricorso al partenariato pubblico-privato è preceduto da una valutazione preliminare di convenienza e fattibilità. La valutazione si incentra sull'idoneità del progetto a essere finanziato con risorse private, sulle condizioni necessarie a ottimizzare il rapporto tra costi e benefici, sulla efficiente allocazione del rischio operativo, sulla capacità di generare soluzioni innovative, nonché sulla capacità di indebitamento dell'ente e sulla disponibilità di risorse sul bilancio pluriennale. A tal fine, la valutazione confronta la stima dei costi e dei benefici del progetto di partenariato, nell'arco dell'intera durata del rapporto, con quella del ricorso alternativo al contratto di appalto per un arco temporale equivalente.*
- ✓ *. Il Comune concedente esercita il controllo sull'attività dell'operatore economico, verificando in particolare la permanenza in capo all'operatore economico del rischio operativo trasferito. L'operatore economico fornisce tutte le informazioni necessarie allo scopo, con le modalità stabilite nel contratto.*
- ✓ **-la PARTE II - DEI CONTRATTI DI CONCESSIONE- Titolo I - L'ambito di applicazione e i principi generali, prevede:**
- ✓ **Art. 177. (Contratto di concessione e traslazione del rischio operativo)**
- ✓ *1. L'aggiudicazione di una concessione comporta il trasferimento al concessionario di un rischio operativo legato alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi e comprende un rischio dal lato della domanda dal lato dell'offerta o da entrambi. Per rischio dal lato della domanda si intende il rischio associato alla domanda effettiva di lavori o servizi che sono oggetto del contratto. Per rischio dal lato dell'offerta si intende il rischio associato all'offerta dei lavori o servizi che sono oggetto del contratto, in particolare il rischio che la fornitura di servizi non corrisponda al livello qualitativo e quantitativo dedotto in contratto.*
- ✓ **Art. 183. (Procedimento)**
- ✓ *1. Le concessioni sono aggiudicate sulla base dei criteri di aggiudicazione stabiliti dall'ente concedente purché siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:*
- ✓ *a) l'offerta risponde ai requisiti minimi eventualmente prescritti dall'ente concedente;*
- ✓ *b) l'offerente ottempera alle condizioni di partecipazione relative alle capacità tecniche e professionali e alla capacità finanziaria ed economica richieste nel bando;*
- ✓ *2. I requisiti minimi di cui al comma 1, lettera a), contengono le condizioni e le caratteristiche, in particolare tecniche, fisiche, funzionali e giuridiche, che ogni offerta deve soddisfare o possedere.*
- ✓ *3. Gli enti concedenti forniscono, nel bando di concessione, una descrizione della concessione e delle condizioni di partecipazione e, nell'invito a presentare offerte o negli altri documenti di gara, una descrizione dei criteri di aggiudicazione e, se del caso, dei requisiti minimi da soddisfare.*
- ✓ *4. L'ente concedente può limitare il numero di candidati o di offerenti a un livello adeguato, purché ciò avvenga in modo trasparente e sulla base di criteri oggettivi. Il numero di candidati o di offerenti invitati a partecipare deve essere sufficiente a garantire un'effettiva concorrenza.*
- ✓ *5. L'ente concedente comunica a tutti i partecipanti la descrizione della prevista organizzazione della procedura e un termine indicativo per il suo completamento.*

- ✓ 6. *L'ente concedente assicura il ricorso alla digitalizzazione della procedura secondo le norme di cui al Libro I, Parte II. L'utilizzo di supporti e modalità digitali garantisce la trasparenza della procedura e l'imputabilità degli atti.*
- ✓ 7. *L'ente concedente può condurre liberamente negoziazioni con i candidati e gli offerenti. L'oggetto della concessione, i criteri di aggiudicazione e i requisiti minimi non sono modificati nel corso delle negoziazioni. Tali negoziazioni sono condotte di regola attraverso un dialogo competitivo ai sensi dell'articolo 74. condotte di regola attraverso un dialogo competitivo ai sensi dell'articolo 74.*

#### **DATO ATTO che :**

-la procedura di gara, per l'affido della concessione dopo il 2025, dovrebbe prevedere un termine della concessione almeno decennale stante gli obiettivi del Comune che prevedono, oltre al canone di concessione anche una ampia riqualificazione degli immobili;

- **VISTA la nota datata 24/11/2023 prot 6104 , con la quale la Cooperativa Vereniging con sede legale in Utrecht (Paesi Bassi) P.I. 97130580158 richiedeva di prorogare la concessione decaduta fino al 31/12/2025 , con i seguenti canoni :**

- **anno 2023 - € 150.000,00**
- **anno 2024 - € 160.000,00**
- **anno 2025 - € 165.000,00**

- **con impegno ad eseguire tutti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione secondo la normativa vigente, per il periodo di concessione, senza nulla a pretendere per detto opere e/o eventuali innovazioni ,fermo restando quanto prevedeva il previgente contratto all'art.12, appare economicamente vantaggioso prorogare il previgente contratto ;**

la legge 241/90 - Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi, prevede che:

*-l'attività amministrativa persegue fini determinati dalla legge e sia retta da criteri di economicità, di efficacia, di imparzialità, di pubblicità e di trasparenza, secondo le modalità previste dalle norme e dalle altre disposizioni che disciplinano singoli procedimenti ;*

*-la pubblica amministrazione non può aggravare il procedimento se non per straordinarie e motivate esigenze imposte dallo svolgimento dell'istruttoria.*

*-ogni provvedimento sia motivato e deve indicare i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno determinato la decisione dell'amministrazione, in relazione alle risultanze dell'istruttoria.*

**ATTESO CHE** l'art 11 della L. 241/90 prevede che:

*- in accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'amministrazione può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo.*

*-gli accordi debbono essere motivati e stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili.*

*- a garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe*

*competente per l'adozione del provvedimento.*

**CONSIDERATO** che:

- *è necessario, per quanto espresso e motivato, definire la procedura di concessione temporanea degli immobili citati, sia per ragioni amministrative, che economiche, nonché per favorire lo sviluppo del turismo;*
- la richiesta di proroga è soddisfacente anche per l'Amministrazione Comunale e assicura un tempo congruo per espletare la successiva procedura di concessione, previa acquisizione di una perizia di stima dei valori degli immobili, del valore di concessione e di verifiche catastali ed urbanistiche ed altre;

**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;

**DATO ATTO CHE** il Responsabile del procedimento Assessore Spreafico Luigi – responsabile area tecnica non si trova in situazione di conflitto di interessi per detto atto;

**VISTO:**

- lo Statuto Comunale;
- il vigente regolamento di organizzazione e funzionamento degli uffici e servizi;
- la legge 241/90 - Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi
- il D.Lgs. 18 agosto 2000 n.267 Testo Unico degli Enti Locali;
- il D.lgs 36/2023 Codice dei Contratti;

**DETERMINA**

1. DI DARE atto che gli atti richiamati nella presente Determinazione ne sono parte integrante anche se non allegati;
2. **DI PROROGARE** il contratto di concessione tra il Comune di Gera Lario e la società Cooperativa Vereniging con sede legale in Utrecht (Paesi Bassi) P.I. 97130580158, **per la “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) fino al 31/12/2025,
3. DI PRECISARE che la società Cooperativa Vereniging verserà al comune di Gera Lario i seguenti canoni annuali:

- a) anno 2023 - € 150.000,00
- b) anno 2024 - € 160.000,00
- c) anno 2025 - € 165.000,00

con impegno da parte del concessionario ad eseguire tutti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione secondo la normativa vigente e per tutto il periodo di durata della concessione, senza nulla a pretendere per dette opere e/o eventuali innovazioni, fermo restando quanto prevedeva il previgente contratto all'art 12;

- 4. DI DARE ATTO che con successivo provvedimento, si adotteranno tutti gli atti necessari per la stipula del contratto di nuova concessione temporanea al fine di poter espletare successivamente una procedura di gara per una concessione almeno decennale ai sensi del LIBRO IV - DEL PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO E DELLE CONCESSIONI del D.lgs 36/2023;
- 5. DI DARE ATTO che il presente provvedimento ha efficacia immediata, e viene affisso all'Albo Pretorio on-line per 15 giorni;
- 6. DI DARE ALTRESI' ATTO ai sensi dell'art. 3 della legge n. 241/1990 è possibile proporre ricorso contro il presente atto al Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 giorni dall'ultimo giorno di pubblicazione o Ricorso Straordinario al Presidente della Repubblica 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 02-12-2023 e vi rimarrà per 15 gg. consecutivi.

Lì, 02-12-2023

**IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE**

F.to Gian Luigi Spreafico