



COMUNE DI GRIANTE

Provincia di Como

C.A.P. 22011 – C.F. P.IVA 00486580137

Tel: 0344 40416 – Fax: 0344 42316 – www.comune.griante.co.it

E-mail: info@comune.griante.co.it – PEC: griante@pec.comune.griante.co.it

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
N. 26 DEL 11/05/2022**

**OGGETTO: AFFIDAMENTO IN GESTIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
DENOMINATO 'LIDO DI CADENABBIA'. LINEE DI INDIRIZZO**

L'anno **2022** addì **11** del mese di **Maggio** alle ore 18.30 nella sede comunale si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano:

Nominativo	Carica	Presente
ORTELLI PIETRO	Sindaco	SI
PINI ELEONORA	Assessore	SI
VAN SLOTEN JOOST	Assessore	SI

Presenti 3, Assenti 0

Partecipa il Segretario Comunale, dott. **DE LORENZI GIOVANNI**.

Il sig. **Sindaco, ORTELLI PIETRO**, assunta la presidenza e constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la seguente pratica segnata all'ordine del giorno:

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- Che il Comune di Griante è proprietario mediante atto di compravendita sottoscritto in data 9 novembre 2005 del complesso immobiliare denominato Lido di Cadenabbia;
- Che il Comune è impossibilitato a gestire direttamente il compendio immobiliare suddetto anche in considerazione della sua destinazione prevalentemente commerciale;
- Che con D.G.R. Lombardia n. 7/5061 del 8 giugno 2001, il Comune di Griante è stato individuato ambito ad economia prevalentemente turistica e che quindi appare indispensabile ed imprescindibile attuare opportune iniziative improntate al sostegno delle attività economiche esistenti sul territorio comunale;
- Che le strutture commerciali esistenti nel contesto dei Comuni montani e nei centri abitati di minori dimensioni, assumono una rilevante funzione sociale e pertanto devono essere opportunamente salvaguardate e incentivate;
- Che si reputa necessaria una serie di lavori sull'immobile e sull'area circostante al fine di mantenere lo stesso competitivo e in grado di fornire un servizio adeguato alle aspettative turistiche del paese oltre a garantire l'ammodernamento della struttura stessa;
- Che l'Amministrazione reputa conveniente dare in affido la gestione della struttura in cambio di un canone annuale e la garanzia all'esecuzione di una serie di lavori di aggiornamento e miglioria sulla struttura e sul contesto;
- Che si ritiene congruo quale canone di concessione annuale che dovrà essere posto a base di gara la somma di € 70.000,00;
- Che l'Amministrazione Comunale ritiene inoltre necessario eseguire dei lavori di aggiornamento e miglioria del comparto e del suo intorno con l'obiettivo di una generale ristrutturazione in un'ottica ecologica puntando a convertire gli impianti della struttura con nuovi di ultima generazione a impatto ambientale basso o nullo;
- Che si ritiene che tali lavori dovranno avere un importo minimo di € 600.000,00;
- Che i partecipanti alla gara dovranno pertanto offrire un rialzo sia sul canone di concessione annuale che sull'importo dei lavori di miglioria;
- Che si ritiene inoltre necessario individuare quali lavori di aggiornamento e miglioria fondamentali che dovranno essere studiati e previsti i seguenti:
 1. Rifacimento degli impianti di riscaldamento e condizionamento climatico dei locali mediante utilizzo di pompe di calore con prelievo dell'acqua direttamente dal lago o in alternativa con sonde geotermiche;
 2. Installazione di pannelli fotovoltaici e solari in quantità adeguata a garantire l'autosufficienza di produzione di acqua calda e di energia elettrica o quantomeno di garantire un notevole abbattimento dell'energia acquisita dall'esterno;
 3. Rifacimento degli impianti della piscina prevedendo ove necessario il riscaldamento dell'acqua della vasca natatoria mediante l'uso di pannelli solari;

4. Demolizione e totale interrimento del locale impianti della piscina al fine di migliorare l'aspetto estetico del comparto;
5. Riqualficazione del marciapiede antistante l'ingresso prevedendo la ristrutturazione o l'eliminazione del portico e realizzando un percorso pedonale in sicurezza e isolato dalla strada statale;
6. Realizzazione di un attracco per le barche a servizio esclusivo del comparto e di un nuovo attracco a uso pubblico migliorando e ampliando quello esistente di fronte al giardino dell'Hotel Riviera;
7. Realizzazione di un locale dedicato al deposito temporaneo dei rifiuti prodotti;

Il concessionario sarà tenuto a presentare entro 6 mesi dalla firma della convenzione i progetti per l'esecuzione dei lavori di cui sopra e di altri lavori ritenesse utili al miglioramento del comparto, al fine di ottenere dall'Amministrazione comunale il nulla osta al proseguo dei livelli successivi di progettazione;

Considerato che il compendio e in particolare lo stabile adibito a ristorante, in quanto di proprietà pubblica e di età maggiore di anni 70, è vincolato automaticamente dal punto di vista monumentale, il concessionario sarà tenuto ottenere dalla competente soprintendenza il necessario nulla osta all'esecuzione dei lavori, sottostando a eventuali prescrizioni della stessa;

È facoltà dell'amministrazione di modificare con delibera di giunta il soprariportato elenco dei lavori anche successivamente all'aggiudicazione della gestione del comparto al fine di aggiungere nuove lavorazioni in sostituzione o modifica di quelle non realizzabili ad esempio a seguito di parere negativo da parte della soprintendenza fermo restando il valore delle lavorazioni che sarà offerto in sede di gara;

Sarà onere del concessionario la stesura dei progetti esecutivi dei lavori di adeguamento, gli stessi dovranno essere trasmessi al Comune di Griante per ottenere l'approvazione finale da parte della Giunta Comunale;

Sarà altresì onere del concessionario l'ottenimento di tutte le autorizzazioni e/o nulla osta necessari alla realizzazione dei lavori previsti presso enti terzi;

L'importo dei lavori, sarà a totale carico dell'aggiudicatario e non verrà scomputato dal canone annuo di affidamento. I lavori saranno eseguiti sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale;

Il concessionario in aggiunta alle lavorazioni soprariportate dovrà prevedere anche la gestione/pulizia della adiacente spiaggia del "Banderon" mediante l'esecuzione di lavori di pulizia e taglio dell'erba cresciuta sulla spiaggia e sul riscione. Tali opere dovranno essere eseguite almeno con cadenza mensile.

Il concessionario dovrà inoltre prevedere uno sconto sul prezzo di ingresso che sarà riservato ai residenti di Griante. Tale sconto dovrà essere comunicato al Comune ad inizio stagione o ad ogni variazione;

Al fine di garantire al soggetto che gestirà la struttura la possibilità di rientro economico dell'investimento richiesto per il canone e per i lavori, si ritiene necessario optare per un affido del compendio di anni 15;

Ritenuto inoltre di stabilire:

- Che a garanzia dei lavori di cui sopra il concessionario dovrà accendere una fidejussione a favore del Comune di Griante, pari al costo degli stessi. La garanzia fidejussoria dovrà rimanere attiva fino al collaudo delle opere da realizzarsi da parte del concessionario.
- Che i lavori di adeguamento dovranno essere realizzati secondo le tempistiche che saranno dettate dalla Giunta Comunale in fase di approvazione dei progetti preliminari presentati entro i 6 mesi dalla firma della convenzione. In caso di ritardi sulle tempistiche il concessionario non potrà utilizzare il compendio fino al termine dei lavori;

Il concessionario sarà inoltre tenuto al rispetto delle seguenti indicazioni:

- 1) Stante la particolarità e la naturale attinenza a cui è portato il compendio immobiliare le attività specifiche di struttura ad uso commerciale autorizzate dall'Amministrazione Comunale dovranno essere le seguenti:
 - a. Attività di somministrazione di alimenti e bevande nel rispetto di tutte le normative vigenti regolamentanti la materia.
 - b. Attività stagionale di stabilimento balneare con annessa sorveglianza così come previsto dalla normativa vigente.
- 2) La concessione sarà strettamente personale per cui non potrà essere ceduta, pena la decadenza della stessa. La gestione dell'esercizio commerciale competerà alla concessionaria, alla quale è vietata la sub-concessione a qualsiasi altra forma di gestione diversa da quella più sopra prevista.
- 3) Tutte le autorizzazioni necessarie per lo svolgimento delle attività di cui al punto 1) dovranno essere intestate alla concessionaria.
- 4) Le spese per la manutenzione ordinaria e tutti gli oneri per l'uso dell'unità concessa saranno a carico della concessionaria. S'intendono di ordinaria manutenzione, oltre a quelle previste dall'articolo 1576 del Codice Civile, tutte le altre riparazioni allo stabile ed agli impianti, alla piscina, al giardino, alle cabine, intese a mantenerli in buono stato di efficienza e decoro secondo la loro destinazione. Saranno pure a carico del concessionario, siano esse ordinarie o straordinarie, le spese necessarie per ottenere eventuali nulla osta, autorizzazioni, permessi, (Azienda Sanitaria Locale, altro Ente e/o autorità), occorrenti per l'esercizio delle attività di cui al precedente punto 1). L'Amministrazione Comunale si riterrà sollevata da eventuali ritardi causati dal mancato rilascio di certificazioni occorrenti da parte di altri Enti.
- 5) Tutte le spese di gestione della struttura saranno a carico del concessionario. Le eventuali fatture o cartelle esattoriali intestate al Comune (energia elettrica, fornitura di acqua, Tarsu, ecc.) dovranno essere rimborsate allo stesso Ente entro 7 (sette) giorni dalla richiesta.
- 6) L'eventuale reintegrazione della sabbia sull'arenile sarà a carico dell'aggiudicatario così come la cura del verde esistente nonché del manto erboso

- 7) La concessionaria dovrà adeguatamente assicurarsi contro i rischi derivanti dalle attività svolte nel compendio in parola e, sia per questi che per i danni verso terzi che, a qualunque titolo derivassero in conseguenza delle attività esercitate nella struttura concessa, terrà sollevato e indenne il Comune concedente.
- 8) Il Comune concedente non risponderà per danni in genere, diretti e indiretti, ad opera di terzi e comunque non risponderà per furti ed eventuali danni provocati a mobili, arredi, merci, e documenti.
- 9) La concessione s'intenderà senz'altro decaduta in caso di cessione parziale o totale del compendio in parola a qualsiasi titolo effettuata dal concessionario. La decadenza potrà invece essere pronunciata dal Comune di Griante:
 - a. In caso di mancato pagamento del canone concessorio.
 - b. In caso di uso dell'immobile diverso da quello fissato dalla presente concessione.
 - c. In caso di omessa manutenzione del compendio edilizio e di tutte le parti ad esso annesse.
 - d. In caso di mancato completamento dei lavori approvati entro il termine prescritto.

Prima di pronunciare la decadenza il Comune di Griante notificherà alla concessionaria una diffida con la quale prescriverà un termine per rimuovere le inadempienze, dopo di che, ove la concessionaria non abbia ottemperato, l'Ente concedente emetterà provvedimento di decadenza fatti salvi gli altri diritti ad esso competenti, compresi i danni diretti ed indiretti.

- 10) La concessionaria sarà obbligata a rispettare e far rispettare le regole di buon vicinato.
- 11) Le tariffe relative allo stabilimento balneare, prima dell'inizio dell'attività, dovranno essere ufficializzate in forma scritta al Comune e altresì dovranno essere affisse in maniera ben visibile all'entrata della struttura unitamente agli orari praticati. Alle tariffe d'ingresso e di abbonamento allo stabilimento balneare per i residenti in Griante saranno concesse speciali riduzioni. Il Comune potrà eseguire controlli a mezzo di persone appositamente delegate.
- 12) Alla scadenza naturale della concessione, ovvero alla scadenza anticipata dovuta a rinuncia o decadenza, l'immobile dato in concessione tornerà al Comune di Griante senza alcun compenso e/o indennizzo.
- 13) A garanzia degli esatti adempimenti degli obblighi assunti, la concessionaria dovrà costituire deposito nei modi previsti dalla legge (polizza bancaria, assicurativa, deposito della somma presso il Tesoriere Comunale) in misura pari al canone annuale di concessione offerto in sede di gara che resterà vincolato fino alla scadenza della concessione. Il predetto deposito cauzionale sarà svincolato al termine della concessione, successivamente alla definizione di ogni eventuale pendenza, previa constatazione della condizione di rilascio dell'unità immobiliare ed all'esatto adempimento degli obblighi di cui al presente atto.

Visto il D.L.gs.18.08.2000, n.267;

Visto il vigente Statuto dell'Ente;

Con voti unanimi e favorevoli resi nei modi di legge,

DELIBERA

- 1) Le premesse, che qui si intendono tutte riportate, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
- 2) Di dare mandato ai Responsabili dei Servizi di indire asta pubblica, nel rigoroso rispetto di tutti i criteri meglio specificati in premessa, al fine di concedere in gestione l'immobile comunale denominato "Lido di Cadenabbia" per la durata di anni 15 (quindici) a decorrere dalla data di aggiudicazione definitiva della gara.
- 3) Di dare mandato ai Responsabili dei Servizi di compiere altresì tutti gli atti conseguenti e necessari ai fini dell'affidamento ivi compresa la stipula dell'atto di affidamento della gestione.
- 4) Di dichiarare la presente, con successiva votazione unanime, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.
- 5) Di comunicare, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio la presente deliberazione ai capigruppo consiliari.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2022 / 27**

Ufficio Proponente: **Ufficio Tecnico**

Oggetto: **AFFIDAMENTO IN GESTIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO 'LIDO DI CADENABBIA'. LINEE DI INDIRIZZO**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Tecnico)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere -----.

Sintesi parere: **Parere non necessario**

Data **13/05/2022**

Il Responsabile di Settore
Arch. Marcello Dell'Orto

Fatto, letto e sottoscritto

Il Sindaco
ORTELLI PIETRO

Il Segretario Comunale
DE LORENZI GIOVANNI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che la presente deliberazione viene affissa all'Albo Pretorio On Line di questo Comune, il giorno 13/05/2022 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267, con contestuale trasmissione dell'elenco ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267.

Griante, 13/05/2022

Il Segretario Comunale
DE LORENZI GIOVANNI

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'Ufficio, **ATTESTA**, che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 23/05/2022 perché:

- è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.
- è decorso il termine di cui all'art. 134, comma 3 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i., senza che siano stati sollevati rilievi.

Griante, 13/05/2022

Il Segretario Comunale
DE LORENZI GIOVANNI
