



COMUNE DI RIVA DEL PO

Provincia di Ferrara



Comune istituito con Legge Regionale 05/12/2018, n. 17 mediante fusione dei Comuni di Berra e Ro

AREA TECNICA

DETERMINAZIONE N. 146 DEL 13-05-2024

OGGETTO: PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA FINALIZZATA ALLA LOCAZIONE DI N. 2 (DUE) STRUTTURE RICETTIVO-TURISTICHE, DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI RIVA DEL PO, SITE NELLE AREE GOLENALI DELLE LOCALITA DI RO E DI SERRAVALLE. APPROVAZIONE TERZO AVVISO PUBBLICO E RELATIVI ALLEGATI. - CIG

IL RESPONSABILE

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

Considerato che:

- con deliberazione di C.C. n. **41** in del **03/10/2024** (e ss.mm.ii), esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il DUP per il triennio 2025-2026 e deliberazione di C.C. n. **55** del **27/12/2023**, esecutiva ai sensi di legge, di nota di aggiornamento del DUP stesso;
- con deliberazione di C.C. n. **57** del **27/12/2023** (e ss.mm.ii.), esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Bilancio di Previsione Finanziario per il triennio 2023-2025 e relativi allegati;
- con deliberazione di G.C. n. **01** in data **04/01/2024** (e ss.mm.ii.), esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il piano esecutivo di gestione, per il triennio 2024-2026, con cui sono stati assegnati ai Responsabili dei servizi incaricati di P.O. Centri di entrata e di spesa e le relative risorse finanziarie, ai sensi dell'art. 169 del D.lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;

Visto il Decreto del Sindaco n. 17 del 03/09/2021 di incarico di Posizione Organizzativa all'Arch. Marcella Leoni e nomina della stessa a Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Riva del Po, dal 03/09/2021 fino a fine mandato elettivo del Sindaco;

Dato atto che il Comune di Riva del Po è proprietario delle aree golenali site nelle frazioni di Serravalle e Ro;

Considerato che in entrambe le aree in parola sono presenti strutture ricettivo – turistiche così individuate:

- struttura, ex ristorante, denominata “La Porta del Delta” c/o area golenale in località Serravalle, Via Argine Po n. 10, Catasto Edilizio Urbano del Comune di Riva del Po M410, Sezione A, foglio 16, mappale 56, Sub 5, 381,19mq (superficie utile);

- struttura denominata Bicigrill, c/o area golenale in località Ro, Via Dazio n. 52, Catasto Edilizio Urbano del Comune di Riva del Po M410, Sezione B, foglio 7, mappale 170, 42,53mq (superficie utile + pertinenze);

Rilevato che in via Dazio – in località Ro (M410 sezione B, Foglio 7, mappale 171), sono stati terminati i lavori relativi ai servizi igienici a servizio dell'area camper – allegato 9;

Considerato che, al termine del restauro, della struttura denominata Mulino storico galleggiante esso sarà collocato nella posizione originariamente prevista e che sarà necessario attivare un servizio di guardiania e di gestione dello stesso affinché possa essere di nuovo fruibile all'utenza;

Evidenziato che la gestione diretta delle suddette strutture risulterebbe particolarmente gravosa per il Comune e che la concessione a terzi consentirebbe, invece, di utilizzare al meglio i beni comunali;

Vista la distinzione tra beni del patrimonio indisponibile e beni del patrimonio disponibile degli enti territoriali che determina l'applicazione di un differente regime giuridico, dove i primi sono direttamente destinati al raggiungimento degli interessi pubblici perseguiti dall'ente, mentre i secondi, da individuare per esclusione, assolvono ad una funzione essenzialmente strumentale a tali compiti;

Evidenziato che ogni bene pubblico (demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile o a quello disponibile) deve essere, comunque, oggetto di una gestione economica diretta ad assicurare una adeguata produttività in termini di entrate finanziarie, in ossequio al principio costituzionale di buon andamento della P.A (art. 97 Cost.) e ai canoni di economicità ed efficacia che, ai sensi dell'art. 1 della Legge n. 241/90, devono guidare l'attività amministrativa;

Considerato che, in base a consolidata giurisprudenza, ai fini della gestione, rileva la corretta qualificazione giuridica del bene immobile, in quanto la natura demaniale o patrimoniale indisponibile dello stesso determina l'applicazione dello strumento pubblicistico della concessione amministrativa, mentre la natura disponibile del bene implica la possibilità di affidamento in locazione. (Parere n. 4/2008 - CdC sez. controllo per la Regione Sardegna). La giurisprudenza della Cassazione Civile è costante nell'affermare che, a prescindere dalla qualificazione giuridica attribuita dalle parti o dalla Pubblica Amministrazione al rapporto posto in essere, la natura demaniale o patrimoniale indisponibile dell'immobile implica l'esistenza di una concessione amministrativa, mentre il rapporto avente ad oggetto il godimento di un bene immobile compreso nel patrimonio disponibile si configura quale locazione (cfr. C.C., sez. III, 19 maggio 2000, n. 6482; C.C. sez. III, 22 giugno 2004, n. 11608; C.C., sez. III, 19 dicembre 2005, n. 27931, cfr. anche C.C. sez. V, 31 agosto 2007, n. 18345);

Richiamato il Regolamento *“Disciplina della concessione a terzi dei beni immobili del Comune di Riva del Po”*, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 30/06/2021;

Considerato che le strutture in parola possono annoverarsi fra i beni appartenenti al patrimonio disponibile del Comune di Riva del Po ai sensi dell'art. 8, comma 1, del succitato regolamento: *“I beni del patrimonio disponibile sono quelli che non rientrano nella categoria dei beni soggetti al regime del demanio pubblico, né in quella dei beni*

patrimoniali indisponibili e che, pertanto, non sono destinati ai fini istituzionali dell'ente";

Considerato, altresì, che lo stesso art. 8 dispone:

- al comma 2 che *“I beni appartenenti al patrimonio disponibile possono essere concessi in uso a terzi tra “contratti di diritto privato” secondo le procedure previste nel presente regolamento”*;
- al comma 3 che *“I beni di cui ai precedenti commi hanno un valore strumentale prevalentemente economico e vanno considerati per la loro capacità di produrre reddito utile all'amministrazione per il raggiungimento dei propri fini istituzionali”*;

Richiamato l'art. 38 del sopra citato regolamento:

- (art. 38, c. 1) *“L'affidamento in uso a terzi di beni appartenenti al patrimonio disponibile del Comune deve essere effettuata secondo gli schemi di diritto privato attraverso la concessione in “locazione” così come disciplinata dal Codice Civile e dalle altre leggi speciali che regolano la materia e, in caso sussistano i presupposti così come individuati nei successivi articoli, attraverso il “Comodato d'uso gratuito”, ai sensi dell'art. 1803 e seguenti del codice civile”*;
- (art. 38, c. 2) *“In merito alla locazione, la Giunta Comunale, con delibera adeguatamente motivata, individuerà le unità immobiliari da locare formulando indirizzo ai competenti responsabili per la predisposizione di tutti gli atti consequenziali che dovranno essere adottati in conformità del presente regolamento e della vigente normativa in materia”*;
- (art. 38, c. 3) *“La procedura che porterà all'individuazione del soggetto conduttore dovrà, comunque, avvenire mediante procedure svolte nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza, divieto di discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità”*;
- (art. 38, c. 4) *“Alla procedura di cui al precedente comma verrà data adeguata pubblicità per mezzo degli strumenti ritenuti più idonei dal Comune secondo le norme di legge. In ogni caso, deve essere pubblicato apposito avviso all'Albo Pretorio on line e su altra sezione del sito internet del Comune”*;

Richiamato l'art. 39, c. 1) del suddetto regolamento secondo il *“Il competente ufficio del Settore LL.PP., Difesa del Suolo e Ambiente provvederà alla definizione del valore del canone di locazione per i beni appartenenti al proprio patrimonio disponibile assumendo a riferimento i valori di mercato per beni immobili analoghi, con riferimento, per quanto possibile, al medesimo contesto in cui sono collocati”*;

Richiamato l'art. 40 del medesimo regolamento:

- (art. 40, c. 1) *“L'avviso contenente l'indicazione delle unità immobiliari disponibili alla locazione, an che attraverso elenchi, può essere reso pubblico mediante:*
 - a. *pubblicazione sul sito internet e all'Albo Pretorio del Comune;*
 - b. *ulteriori forme di pubblicizzazione, in caso di immobili di particolare valore”*;
- (art. 40, c. 2) *“L'avviso dovrà contenere le seguenti indicazioni:*
 - a. *i riferimenti relativi ai beni per i quali si intende procedere alla locazione, con specificazione dell'ubicazione e del valore del relativo canone;*
 - b. *la data ultima entro il quale è possibile presentare domanda al Comune per chiedere in locazione un immobile;*
 - c. *la documentazione da allegare alla domanda [...];*
 - d. *le garanzie richieste per il perfezionamento del contratto”*;

Considerato, altresì, che entrambe le strutture in parola sono collocate lungo un percorso ciclabile e ciclopedonale di importanza regionale e risultano strategiche per lo sviluppo del turismo lento ed ecosostenibile in quanto in grado di accogliere turisti e cittadini che intendano cimentarsi in percorsi naturalistici a contatto diretto con un ambiente incontaminato e unico nel suo genere;

Considerato, inoltre, che tali percorsi possono essere inseriti in progetti di educazione ambientale delle scuole del territorio e non, risulta di importanza fondamentale avere a disposizione servizi e punti di ristoro, in grado di soddisfare le esigenze delle scolaresche direttamente in loco;

Considerato che, è intenzione dell'Amministrazione comunale favorire il recupero, la riqualificazione e la gestione di immobili e spazi dismessi al fine di promuovere il riuso degli stessi a fini culturali, sociali, turistici, ambientali incentivando la conoscenza del territorio e delle sue peculiarità;

Dato atto che i servizi igienici ubicati in area camper per quanto dotati di accesso tramite POS: a) necessitano comunque di sorveglianza (si pensi, ad esempio, ad un guasto meccanico o ad una interruzione di corrente); b) possono essere utilizzati, quali servizi igienici aggiuntivi, in caso di eventi (culturali, sportivi, ludici) promossi sia dal nuovo gestore della struttura denominata Bicigrill che dal Comune, anche in prospettiva del ritorno del Mulino Bacchelliano restaurato nella sua originaria collocazione; c) che il Mulino necessiterà di sorveglianza e di un programma di gestione al fine di renderlo fruibile all'utenza;

Dato atto che è intenzione di questa amministrazione procedere alla locazione delle strutture in parola, per una durata di 5 (cinque) anni (rinnovabili di altri 5/cinque, previo atto esplicito dell'ente) al fine di:

- garantire una entrata finanziaria all'ente utile per il raggiungimento dei propri fini istituzionali;
- mantenere efficienti e fruibili le strutture in oggetto;
- permettere l'insediamento di nuove attività commerciali sul territorio comunale;
- implementare lo sviluppo del turismo lento ed ecosostenibile su percorsi ciclo-pedonali di importanza regionale;
- favorire progetti di educazione ambientali per le scolaresche;
- garantire la sorveglianza dei servizi igienici presso l'area camper di via Dazio e la sorveglianza e gestione del Mulino Bacchelliano, successivamente al restauro e al suo posizionamento nella sede originaria;

Richiamata la Deliberazione di Giunta Comunale n. 29 del 20/04/2023 "*Locazione di n. 2 strutture ricettivo-turistiche, site nelle aree golenali delle frazioni di Ro e Serravalle di proprietà del comune di Riva del Po, ai sensi del Regolamento "Disciplina della concessione a terzi dei beni immobili del comune di Riva del Po", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 30/06/2021. Atto di indirizzo*" e le successive n. 2 (due) procedure ad evidenza pubblica, dirette ad acquisire le istanze dei soggetti interessati, di cui alla determinazione n. 166 del 10/05/2023 e alla determinazione n. 254 del 18/07/2023, entrambe concluse senza l'individuazione di alcun operatore economico;

Richiamata la Deliberazione di Giunta Comunale n. 24 del 02/05/2024 "*Locazione di n. 2*

strutture ricettivo-turistiche, site nelle aree golenali delle frazioni di Ro e Serravalle di proprietà del Comune di Riva del Po, ai sensi del Regolamento “Disciplina della concessione a terzi dei beni immobili del Comune di Riva del Po”, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 30/06/2021. Atto di indirizzo.” con la quale:

- si è deciso di procedere, ai sensi dell’art. 38 comma 2, del Regolamento “*Disciplina della concessione a terzi dei beni immobili del Comune di Riva del Po*” (approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 30/06/2021) alla locazione delle strutture denominate: a) “Bicigrill”, situata nell’area golenale della località di Ro (Via Dazio n. 52, Catasto Edilizio Urbano del Comune di Riva del Po M410, Sezione B, foglio 7, mappale 170, 42,53mq (superficie utile + pertinenze); b) “La Porta del Delta” situata nell’area golenale della località di Serravalle (Via Argine Po n. 10, Catasto Edilizio Urbano del Comune di Riva del Po M410, Sezione A, foglio 16, mappale 56, Sub 5, 381,19mq (superficie utile);
- si è quantificato il canone annuale per ciascuna delle strutture di cui trattasi, assumendo a riferimento i valori di mercato per beni immobili analoghi e adibiti allo stesso uso, così come indicato dal competente ufficio del Settore LLPP: a) “Bicigrill”: € 5.000,00 annui comprensivo della sorveglianza dei servizi igienici dell’area camper e della sorveglianza e gestione del Mulino. Il canone verrà diminuito del 50% quando il Mulino sarà riportato nella sua originaria collocazione; b) “La Porta del Delta”: € 7.500,00 annui per i primi due (2) anni ed €10.000,00 per i rimanenti tre (3);
- si è stabilita in anni 5 (cinque), rinnovabili di altri 5 (cinque), previo atto esplicito dell’Ente, la durata del rapporto di locazione;
- si è formulato atto di indirizzo al Responsabile del Settore Tecnico al fine del celere avvio dei successivi atti consequenziali, che dovranno essere adottati in conformità del Regolamento “*Disciplina della concessione a terzi dei beni immobili del Comune di Riva del Po*” approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 30/06/2021 e della normativa vigente in materia;
- si è dato atto, ai sensi dell’art. 38, c. 3) che “*La procedura che porterà all’individuazione del soggetto conduttore dovrà, comunque, avvenire mediante procedure svolte nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza, divieto di discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità*”;

Ritenuto, pertanto, opportuno dare esecuzione alla deliberazione di cui sopra, procedendo, in conformità ai principi di trasparenza, parità di trattamento e non discriminazione, alla redazione e pubblicazione di un avviso pubblico diretto ad acquisire le istanze dei soggetti interessati alla locazione di una o entrambe le strutture in parola;

Dato atto che l’entrata generata dal contratto di locazione è prevista sul cap. 1690 “Fitti reali di fabbricati”, PdC 3.01.03.02.002 del bilancio comunale vigente e che l’accertamento della stessa sarà effettuato solo dopo l’aggiudicazione;

Dato atto che la indagine di mercato sarà propedeutica alla individuazione del miglior offerente, vale a dire di colui che presenterà il prezzo più alto su base d’asta costituita dalla definizione del canone di locazione così come individuato dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 26 del 02/05/2024;

Vista la seguente documentazione allegata al presente atto, che ne costituisce parte integrante e sostanziale:

- Allegato 1) Avviso Pubblico;
- Allegato 2/A) Istanza per manifestazione d'interesse Bicigrill;
- Allegato 2/B) Istanza per manifestazione d'interesse La Porta del Delta;
- Allegato 3/A) Offerta economica Bicigrill;
- Allegato 3/B) Offerta economica La Porta del Delta;
- Allegato 4) Verbale di sopralluogo – traccia di stesura;
- Allegato 5A) Schema di contratto di locazione Bicigrill;
- Allegato 5B) Schema di contratto di locazione La Porta del Delta;
- Allegato 6) Codice di Comportamento;
- Allegato 7) Informativa privacy;
- Allegato 8) Planimetrie;
- Allegato 9) Planimetria servizio igienico area camper;

Ritenuto, altresì, di disporre la pubblicazione per una durata pari a 20 (venti) giorni, all'Albo Pretorio on-line del Comune di Riva del Po, nonché sul sito istituzionale dello stesso Comune www.comune.rivadelpo.fe.it nella sezione Amministrazione trasparente/Bandi di gara e contratti;

Dato atto che la presente determinazione risulta conforme alle previsioni e ai contenuti programmatici del soprarichiamato DUP;

Dato atto:

- che sono state rispettate le varie fasi del procedimento ai sensi della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii e della normativa specifica, e la rispettiva tempistica;
- che è stato verificato, nel corso delle diverse fasi del procedimento, l'insussistenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto di interessi, ai sensi dell'art. 6 bis della L. n. 241/90 e ss.mm.ii., degli artt. 6, 7 e 13 del D.P.R. n. 62/2013, del Codice di Comportamento del Comune di Riva del Po e dell'art. 42 del D.lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.;
- che sono state rispettate le misure (generali e specifiche) di prevenzione della corruzione così come indicate nel Piano Triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza confluito nella sezione VALORE PUBBLICO, PERFORMANCE, ANTICORRUZIONE sottosezione "PROGRAMMAZIONE RISCHI CORRUTTIVI E TRASPARENZA" del PIAO in vigore presso l'Ente;

Attestata la regolarità tecnica del presente atto, ai sensi dell'art. 147 bis del D.lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii. in relazione a:

- regolarità dell'istruttoria svolta;
- rispetto della tempistica prevista per legge;
- idoneità del presente atto a perseguire gli interessi generali dell'azione amministrativa;
- conformità a leggi, statuto e regolamenti comunali vigenti;

Visti:

- il D.lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni e integrazioni;
- lo Statuto Comunale vigente ed il Regolamento di Contabilità dell'Ente;
- il Regolamento "Disciplina della concessione a terzi di beni immobili di proprietà del Comune di Riva del Po" approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale

n. 24 del 30/06/2021;

DETERMINA

- **Di considerare** le premesse di cui sopra, che si intendono integralmente riportate, quale parte integrante e sostanziale al presente dispositivo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 L. n. 241/90;
- **Di procedere**, mediante procedura ad evidenza pubblica, con un avviso pubblico diretto alla acquisizione delle istanze dei soggetti interessati alla locazione delle strutture di proprietà comunale, denominate Bicigrill (comprensiva della sorveglianza dei servizi igienici c/o area camper e successivamente al restauro, della sorveglianza e gestione del Mulino storico galleggiante) e La Porta del Delta, ubicate nelle aree golenali delle località di Ro e di Serravalle;
- **Di approvare** la seguente documentazione allegata al presente atto, quale parte integrante e sostanziale dello stesso:
 - Allegato 1) Avviso Pubblico;
 - Allegato 2A) Istanza per manifestazione d'interesse Bicigrill;
 - Allegato 2B) Istanza per manifestazione d'interesse La porta del Delta;
 - Allegato 3A) Offerta economica Bicigrill;
 - Allegato 3B) Offerta economica La Porta del Delta;
 - Allegato 4) Verbale di sopralluogo – traccia di stesura;
 - Allegato 5A) Schema di contratto di locazione “Bicigrill”
 - Allegato 5B) Schema di contratto di locazione “La Porta del Delta”;
 - Allegato 6) Codice di Comportamento;
 - Allegato 7) Informativa privacy;
 - Allegato 8) Planimetrie;
 - Allegato 9) Planimetria servizio igienico area camper;
- **Di dare atto** che l'entrata generata dal contratto di locazione è prevista sul cap. 1690 “Fitti reali di fabbricati”, PdC 3.01.03.02.002 del bilancio comunale vigente e che l'accertamento della stessa sarà effettuato solo dopo l'aggiudicazione;
- **Di dare atto** che il presente provvedimento è rilevante ai fini dell'Amministrazione Trasparente di cui al D.lgs. n. 33/2013 e ss.mm.ii.;
- **Di rendere noto** che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Marcella Leoni, Responsabile del Servizio LL.PP., Difesa del Suolo e Ambiente, Patrimonio del Comune di Riva del Po;
- **Di dare atto**, ai sensi dell'art. 6 bis della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii. e dell'art. 1, comma 9, lettera e), della L. n. 190/2012 e ss.mm.ii., della insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti del Responsabile del presente procedimento e del Responsabile Unico del Procedimento;
- **Di disporre** la pubblicazione dell'Avviso pubblico e degli ulteriori allegati di cui al presente atto (che ne costituiscono parte integrante e sostanziale) per una durata pari a 20 (venti) giorni, all'Albo Pretorio on-line del Comune di Riva del Po, nonché sul sito istituzionale del Comune www.comune.rivadelpo.fe.it nella sezione Amministrazione

trasparente/Bandi di gara e contratto.

IL RESPONSABILE
F.to Leoni Marcella
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

AREA TECNICA

DETERMINAZIONE N. 146 DEL 13-05-2024

OGGETTO: PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA FINALIZZATA ALLA LOCAZIONE DI N. 2 (DUE) STRUTTURE RICETTIVO-TURISTICHE, DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI RIVA DEL PO, SITE NELLE AREE GOLENALI DELLE LOCALITA DI RO E DI SERRAVALLE. APPROVAZIONE TERZO AVVISO PUBBLICO E RELATIVI ALLEGATI.

Si certifica che copia della presente determinazione è affissa all'albo pretorio per la prescritta pubblicazione dal 13-05-2024 al 28-05-2024.

Lì, 13-05-2024

L' INCARICATO

F.to

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa



COMUNE DI RIVA DEL PO

Provincia di Ferrara



Comune istituito con Legge Regionale 05/12/2018, n. 17 mediante fusione dei Comuni di Berra e Ro

Provincia di Ferrara

AREA TECNICA

Copia

Determinazione

N° 146 DEL 13-05-2024

PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA FINALIZZATA ALLA LOCAZIONE DI N. 2 (DUE) STRUTTURE RICETTIVO-TURISTICHE, DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI RIVA DEL PO, SITE NELLE AREE GOLENALI DELLE LOCALITA DI RO E DI SERRAVALLE. APPROVAZIONE TERZO AVVISO PUBBLICO E RELATIVI ALLEGATI.