



Comune di San Pellegrino Terme

Provincia di Bergamo

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE Numero 94 del 29-06-2023

OGGETTO: Concessione in diritto di superficie dell'area Paradiso di San Pellegrino Terme finalizzata alla rivalorizzazione dell'area e la ristrutturazione di edifici compreso la successiva gestione e manutenzione del complesso: Approvazione della proposta presentata dalla soc. Sanpellegrino SPA e relativo avviso di gara.

L'anno duemilaventitre addì ventinove del mese di giugno alle ore 16:30, nella sala delle adunanze, previa l'osservanza delle formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

Cognome e Nome	Carica	Pr. / As.
Galizzi Fausto	Sindaco	Presente
Milesi Vittorio	Vice sindaco	Presente
Pesenti Michele	Assessore	Presente
Scanzi Alessandro	Assessore	Presente
Genini Lisa	Assessore	Presente

Totale Presenti 5, Assenti 0

Assiste all'adunanza il Segretario Generale Galluzzo Gerlando, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il sig. **Galizzi Fausto**, in qualità di **Sindaco**, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- l'Amministrazione Comunale è proprietaria di aree e di immobili siti in località Paradiso che risultano da tempo abbandonati e versano in condizioni di avanzato degrado;
- nei programmi di rilancio dell'Amministrazione Comunale è ricompresa la valorizzazione delle aree e degli immobili di sua proprietà siti in località Paradiso per finalità di carattere turistico o sociale;

RILEVATO che:

- nell'Accordo di Programma per il rilancio turistico-occupazionale di San Pellegrino Terme sottoscritto nel 2007 da Comune di San Pellegrino Terme, Regione Lombardia, Provincia di Bergamo, il Gruppo Percassi si era impegnato all'acquisto delle proprietà comunali site in località Paradiso per la realizzazione di un complesso residenziale e turistico;
- la mancata acquisizione, a seguito dei nuovi accordi intervenuti, delle aree e degli immobili siti in località Paradiso, ha indotto il Comune a ricercare nuovi percorsi per il recupero e la valorizzazione delle aree e degli immobili in argomento;

RICHIAMATI in tal senso gli avvisi pubblici per manifestazione d'interesse all'acquisto/concessione di valorizzazione delle aree e degli immobili di proprietà comunale siti in località Paradiso pubblicati rispettivamente in data 8 marzo 2017 e 27 settembre 2019 e non andati a buon fine;

DATO ATTO che:

- Sanpellegrino Spa manifestando la disponibilità ad assumere l'onere del recupero e della valorizzazione delle aree e degli immobili di proprietà comunale siti in località Paradiso, consente al Comune di raggiungere il duplice obiettivo del recupero per finalità turistiche di un patrimonio abbandonato e in condizioni di grave degrado con un ingente investimento finanziario posto a totale carico dell'Operatore privato;
- l'attuazione dell'iniziativa stimolerà ulteriormente l'economia locale, creando nuove opportunità di lavoro e di sviluppo per San Pellegrino Terme con particolare riguardo al versante Vetta-Paradiso già oggetto di importanti investimenti di natura pubblica e privata realizzati e da realizzare (riattivazione funicolare, operazione Arest, recupero ex-Albergo Vetta, ecc.);
- la trasformazione dell'area degradata del Paradiso che presenta peraltro una riconosciuta qualità ambientale evidenziata dal nome stesso dell'area, nella proposta presentata da Sanpellegrino Spa e condivisa dal Comune, intende costituire un simbolo di rigenerazione e di sviluppo sostenibile;
- la proposta di investimento presentata da Sanpellegrino Spa e che si aggiunge all'operazione della flagship factory in fase di avanzata realizzazione, in un clima di grande incertezza geopolitica ed economica, invia un forte segnale di fiducia agli altri investitori, evidenziando l'interesse alla promozione e alla valorizzazione del territorio;
- la modalità di rivalorizzazione dell'area Paradiso si pone nel solco di una gestione attenta e proattiva del patrimonio pubblico da parte del Comune che ha da tempo individuato come strategia di sviluppo vincente quella di favorire e creare le condizioni per nuove collaborazioni e cooperazione tra il settore pubblico e quello privato;

RIBADITO che l'interesse pubblico dell'iniziativa si sostanzia nella fondamentale

importanza della rigenerazione delle aree/immobili abbandonati siti in località Paradiso per il benessere sociale e lo sviluppo economico e ambientale della comunità;

VISTA pertanto la nota prot. 14131 del 7/12/2022 della Sanpellegrino Spa con la quale la Società ha manifestato la disponibilità e l'interesse a presentare uno studio progettuale per la riqualificazione dell'area Paradiso, oltre alla disponibilità a stipulare con il Comune una convenzione che prevede la costituzione in capo alla stessa Sanpellegrino Spa, di un diritto di superficie della durata di 99 anni sui terreni che costituiscono l'area Paradiso di proprietà del Comune di San Pellegrino Terme;

VISTA la documentazione presentata in data 28.06.2022 dalla Società Sanpellegrino Spa, avente ad oggetto la proposta di concessione in diritto di superficie dell'ex-Albergo Paradiso e aree di pertinenza per la progettazione, realizzazione delle opere di recupero, restauro e arredo delle strutture e per la loro gestione, depositata agli atti, che quantifica l'intervento complessivamente in € 7.187.965,13 oltre IVA, che si compone dei seguenti elaborati:

- studio di fattibilità riguardante la riqualificazione dell'area Paradiso e la realizzazione di una nuova struttura ricettiva;
- contratto di concessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di recupero, restauro e arredo dell'ex albergo Paradiso e aree di pertinenza e loro gestione con riconoscimento del diritto di superficie;
- piano di gestione;

ACCERTATO che la proposta depositata si pone in linea con gli obiettivi perseguiti da questa Amministrazione Comunale e presenta requisiti e caratteristiche che consentono di dichiararne il pubblico interesse;

CONSIDERATO che lo studio di fattibilità e la documentazione presentata, definiscono le caratteristiche qualitative e funzionali dei lavori, il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire, corredato dalla relazione illustrativa con quantificazione dell'importo di spesa, che individuano le caratteristiche dell'opera;

RAVVISATA pertanto la necessità di sottoporre a la concessione in diritto di superficie dell'ex-Albergo Paradiso e aree di pertinenza finalizzata alla rivalorizzazione dell'area e la ristrutturazione di edifici compreso la successiva gestione e manutenzione del complesso;

RICHIAMATO il prevalente orientamento della giurisprudenza contabile secondo cui il principio generale di redditività del bene pubblico può essere mitigato o escluso ove venga perseguito un interesse pubblico equivalente o addirittura superiore rispetto a quello che viene conseguito mediante lo sfruttamento economico dei beni;

VISTO l'art. 118, comma 4 della Costituzione Italiana, ai sensi del quale "Stato, Regioni, Città Metropolitane, Province e Comuni favoriscono l'autonoma iniziativa dei cittadini, singoli e associati, per lo svolgimento di attività di interesse generale, sulla base del principio di sussidiarietà";

RITENUTO di approvare contemporaneamente gli elaborati redatti dalla Società Sanpellegrino Spa, depositati agli atti e dell'avviso di gara;

CONSIDERATO che gli operatori economici possono presentare alle amministrazioni

aggiudicatrici proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.Lgs 50-2016;

VISTO l'art. 48 del Decreto Legislativo nr.267 del 18 agosto 2000 che attribuisce le competenze della Giunta Comunale;

VISTI il parere ex art. 49 del già citato D.Lgs. 267/2000, inseriti nel presente provvedimento;

Con voti favorevoli unanimi, legalmente resi e verificati;

DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni indicate in premessa, la proposta elaborata dalla Sanpellegrino Spa, riguardante la concessione in diritto di superficie dell'ex-Albergo Paradiso e aree di pertinenza per la progettazione, realizzazione delle opere di recupero, restauro e arredo delle strutture e per la loro gestione, depositata agli atti, che quantifica l'intervento complessivamente in € 7.187.965,13 oltre IVA e si compone dei seguenti elaborati:
 - studio di fattibilità riguardante la riqualificazione dell'area Paradiso e la realizzazione di una nuova struttura ricettiva;
 - contratto di concessione per la progettazione, realizzazione delle opere di recupero, restauro e arredo dell'ex albergo Paradiso e aree di pertinenza e loro gestione con riconoscimento del diritto di superficie;
 - piano di gestione;
2. di approvare l'avviso di gara per la concessione in diritto di superficie dell'area Paradiso di San Pellegrino Terme finalizzata alla rivalorizzazione dell'area e la ristrutturazione di edifici compreso la successiva gestione e manutenzione del complesso in base alla proposta presentata dalla soc. Sanpellegrino Spa
3. di dare atto che la spesa prevista a carico del privato si racchiude in complessivi € 7.187.965,13 oltre IVA;
4. Di dare atto che la presente delibera non comporta assunzione di spesa a carico di questo Comune;
5. di prendere atto della nomina del Responsabile Unico del Procedimento per l'opera di cui si tratta;
6. di comunicare copia della presente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico per i provvedimenti di competenza.

Con separata ed unanime votazione, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 u.c. del Decreto Legislativo 267 in data 18.8.2000.

Ai sensi dell'art. 49 c.1 del Decreto Legislativo nr. 267 del 18.8.2000, si esprime **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica.

Visto si esprime PARERE Favorevole in ordine alla Regolarita' tecnica.

Data: 29-06-2023

Il Responsabile del Servizio
Bogumil Filipczuk

Visto si esprime PARERE Favorevole in ordine alla Regolarita' di legittimità.

Data: 29-06-2023

Il Responsabile del Servizio
Gerlando Galluzzo

Visto, si dà atto che in ordine alla regolarità contabile il parere non è dovuto.

Data: 29-06-2023

Il Responsabile del Servizio
Gerlando Galluzzo

Si attesta e certifica che la presente deliberazione:

- [X] è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000;
- [] diviene esecutiva per decorrenza dei termini, ai sensi dell'articolo 134, comma 3, del D.Lgs. 267/2000, decorsi dieci giorni dalla pubblicazione sull'albo pretorio del Comune.

Letto approvato e sottoscritto.

IL Sindaco
Fausto Galizzi
Firmato digitalmente

IL Segretario Generale
Gerlando Galluzzo
Firmato digitalmente