



Comune di San Pellegrino Terme
Provincia di Bergamo

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
Numero 41 del 22-05-2026

OGGETTO: Approvazione bando di gara per la concessione in diritto di valorizzazione, ai sensi dell'art. 3-bis del d.l. 351/2001, di area comunale sita in località Vetta, finalizzata alla realizzazione e gestione di una struttura turistico-ricettiva leggera di tipo glamping, con annessi obblighi di manutenzione, presidio, promozione e valorizzazione territoriale.

L'anno duemilaventisei addì ventidue del mese di maggio alle ore 11:50, 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 in videoconferenza
Scanzi Alessandro	Assessore	Assente
Genini Lisa	Assessore	Assente

Totale Presenti 3, Assenti 2

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale Carrara Vittorio, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Si dà atto che la seduta si svolge in audio videoconferenza, come previsto dall'art. 4 del Regolamento per il funzionamento della Giunta comunale, approvato con la deliberazione di Giunta comunale n. 77 del 02.05.2022.

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 immobili siti in località Vetta ricompresi nei programmi di rilancio dell'Amministrazione Comunale ai fini della loro valorizzazione per finalità di carattere turistico o sociale;

RILEVATO che nella zona, peraltro situata in posizione strategica in corrispondenza dell'arrivo della funicolare, sono in corso importanti investimenti di natura pubblica e privata realizzati e da realizzare (riattivazione funicolare, operazione Arest, recupero ex-Albergo Vetta, ecc.);

RICHIAMATA la proposta presentata dal Sig. Sarchielli Nicola relativa al progetto "Glamping San Pellegrino Terme" pervenuta in data 18.03.2026 con prot. n.2884 mirata alla realizzazione di una struttura di glamping su terreno di proprietà comunale sito in località Vetta, con l'obiettivo di offrire esperienze immersive nella natura combinando confort e sostenibilità;

PRESO ATTO del parere favorevole all'iniziativa espresso in via preliminare dal Comune di San Pellegrino Terme in data 02.04.2026 con propria nota prot. n.3544, vincolato a prescrizioni qui richiamate integralmente;

RITENUTO che, trattandosi di intervento su area pubblica, gli affidamenti avvengono mediante procedura ad evidenza pubblica, secondo lo schema della concessione/parteneriato pubblico-privato (PPP) ai sensi del D.Lgs. 36/2023;

DATO ATTO che:

- l'attuazione dell'iniziativa stimolerà ulteriormente l'economia locale, creando nuove opportunità di lavoro per giovane imprenditoria 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.);
- l'utilizzo delle aree con tale proposta intende costituire un simbolo di rigenerazione e di sviluppo sostenibile, attivando un presidio stabile e qualificato dell'area, capace di generare valore economico, sociale e territoriale, senza alterazioni ambientali e paesaggistiche del sito, integrandosi con le altre attività in via di sviluppo in località Vetta;
- la modalità di rivalorizzazione dell'area 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 e sviluppo sostenibile delle aree site in località Vetta per il benessere sociale e lo sviluppo economico e ambientale della comunità;

VISTA pertanto la nota prot. 4263 del 20.04.2026 pervenuta dal Sig. Sarchielli Nicola con la quale lo stesso ha manifestato la disponibilità e l'interesse a presentare una proposta progettuale mirata alla realizzazione di una struttura di glamping su terreno di proprietà comunale sito in località Vetta, con l'obiettivo di offrire esperienze immersive nella natura combinando confort e sostenibilità, oltre alla disponibilità a stipulare con il Comune una convenzione che prevede la costituzione in capo allo stesso Sig. Sarchielli Nicola, di un diritto di superficie della durata di 4+4 anni sui

terreni che costituiscono l'area Vetta di proprietà del Comune di San Pellegrino Terme, in luogo di un canone concessorio da definire;

VISTA la documentazione presentata in data 20.04.2026 con prot. n.4263 dal Sig. Sarchielli Nicola, che quantifica l'intervento complessivamente in € 149.500,00 oltre IVA, che si compone dei seguenti punti:

- premessa e finalità dell'intervento;
- inquadramento territoriale e urbanistico
- oggetto della proposta progettuale;
- descrizione degli interventi previsti;
- sostenibilità ambientale;
- business plan semplificato;
- proposta di concessione e gestione dell'area;
- valore aggiunto per l'Amministrazione;
- conclusione.

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 la proposta progettuale e la documentazione presentata, definiscono le caratteristiche qualitative e funzionali dell'intervento, 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'area "Parco della Vetta" in località Vetta nel Comune di San Pellegrino Terme, e aree di pertinenza finalizzata alla rivalorizzazione della zona;

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 la proposta presentata dal Sig. Sarchielli Nicola, 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 del D.Lgs. 36/2023;

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 dal Sig. Sarchielli Nicola, mirata alla realizzazione di una struttura di glamping su terreno di proprietà comunale sito in località Vetta, con l'obiettivo di offrire esperienze immersive nella natura combinando confort e sostenibilità, depositata agli atti, che quantifica l'intervento complessivamente in € 149.500,00 oltre IVA e si compone dei seguenti elaborati:
 - premessa e finalità dell'intervento;
 - inquadramento territoriale e urbanistico
 - oggetto della proposta progettuale;
 - descrizione degli interventi previsti;
 - sostenibilità ambientale;
 - business plan semplificato;
 - proposta di concessione e gestione dell'area;
 - valore aggiunto per l'Amministrazione;
 - conclusione.
2. **di approvare** l'avviso di gara per la concessione in diritto di superficie dell'area denominata "Parco della Vetta" di San Pellegrino Terme finalizzata alla realizzazione di una struttura di glamping su terreno di proprietà comunale sito in località Vetta, con l'obiettivo di offrire esperienze immersive nella natura combinando confort e sostenibilità, in base alla proposta presentata dal Sig. Sarchielli Nicola;
3. **di dare atto** che la spesa prevista a carico del privato si racchiude in complessivi € 149.500,00 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 n. 267 del 18 agosto 2000.

Visto si esprime PARERE Favorevole in ordine alla Regolarità tecnica.

Data: 21-05-2026

Il Responsabile del Servizio
Bogumil Filipczuk

Visto, si esprime PARERE Favorevole in ordine alla Regolarità contabile.

Data: 22-05-2026

Il Responsabile del Servizio
Vittorio Milesi

Visto si esprime PARERE Favorevole in ordine alla Parere di legittimità.

Data: 22-05-2026

Il Responsabile del Servizio
Vittorio Carrara

Si attesta e certifica che la presente deliberazione:

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 Comunale
Vittorio Carrara
Firmato digitalmente