



COMUNE DI SAGRON MIS

PROVINCIA DI TRENTO

Verbale di deliberazione N. 35 della Giunta comunale

OGGETTO: Gestione compendio Turistico alberghiero "Baita Sagron Mis-Dolomiti" in località Giasenei in Sagron Mis. Proroga contratto con la ditta Madhotel srls per il periodo 8 giugno 2023 – 7 giugno 2028.

L'anno **DUEMILAVENTITRE** addì **trenta** del mese di **maggio**, alle ore 17.00, nella sala delle riunioni, a seguito di regolari avvisi, recapitati a termine di legge, si è convocata la Giunta comunale.

Presenti i signori:

1. Depaoli Marco - Sindaco
2. Broch Annalisa - Vicesindaco
3. Daldon Elio - Assessore
4. Marcon Oriano - Assessore

Assenti	
giust.	ingiust.
X	

Assiste il Segretario Comunale Serafini Samuel.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Signor Depaoli Marco, nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

OGGETTO: Gestione compendio Turistico alberghiero “Baita Sagron Mis-Dolomiti” in località Giasenei in Sagron Mis. Proroga contratto con la ditta Madhotel srls per il periodo 8 giugno 2023 – 7 giugno 2028.

Il Sindaco riferisce:

con deliberazione giunta n.47, dd. 26.04.2018, l'Amministrazione comunale ha affidato ai sensi dell'art.21, comma 2 lett. a) e g) della L.p. 19.07.1990 n.23 e ss.mm. e ii.. alla ditta Madhotel Srls a socio unico con sede a Primiero San Martino di Castrozza (TN), Via Dolomiti 14, a mezzo del legale rappresentante Sig. Giacomo Fumei, la gestione, mediante contratto d'affitto d'azienda del Compendio turistico alberghiero “Baita ubicato in località Giasenei a Sagron Mis, alle condizioni di cui al bando di gara e relativi allegati approvato con deliberazione della giunta comunale n.101, dd. 12.12.2017.

Il Compendio turistico alberghiero ubicato in Loc. Giasenei è composto da:

- Hotel di Sagron Mis, denominato Baita Sagron Mis-Dolomiti, comprensivo di ampio parco recintato e di bio-lago balneabile;
- Torre di osservazione e per l'arrampicata denominata T3;
- Anfiteatro naturale Mattmark.

La durata del contratto era stata fissata in anni cinque con eventuale proroga di un ulteriore periodo per un massimo di anni cinque.

I canoni annui sono stati così stabiliti:

anno primo: € 10.050= (euro diecimilazerocinquanta/00)

anno secondo: € 10.050= (euro diecimilazerocinquanta/00)

anno terzo: € 15.050= (euro quindicimilazerocinquanta/00)

anno quarto: € 20.050= (euro ventimilazerocinquanta/00)

anno quinto: € 25.050= (euro venticinquemilazerocinquanta/00)

al netto IVA.

Il contratto d'affitto d'azienda con la ditta Madhotel Srls è stato stipulato in data 4.06.2018, giusto Rep. n.422. L'immobile è stato formalmente consegnato in data 8 giugno 2018, giusto verbale acquisito al Prot. n.1038, in data 11.06.2018.

Il contratto stipulato tra le parti prevede al punto 4) una durata di anni 5, prorogabile una sola volta per un massimo di ulteriori 5 anni.

L'amministrazione comunale tenuto conto degli atti adottati dall'allora Amministrazione comunale e delle relative problematiche intervenute sull'affido della gestione in relazione in particolare all'affido diretto alla ditta Madhotel Srls avvenuto con deliberazione giunta n.47/2018, ha richiesto formale parere all'Avvocatura dello Stato, giusta nota n.612/Prot., dd.28.02.2023.

L'Avvocatura dello Stato in riscontro alla richiesta formulata dall'Amministrazione con parere acquisito in atti al n. 809/Prot., dd. 20.03.2023, relativamente alla proroga del contratto rileva quanto segue :

“Codesta Amministrazione si chiede ora se sia possibile e legittimo applicare tale proroga.

A questo riguardo la giurisprudenza ha affermato che le proroghe dei contratti affidati con gara sono consentite se già previste ab origine e comunque entro termini determinati, mentre, una volta che il contratto scada e si proceda ad una proroga non prevista originariamente, o oltre i limiti temporali consentiti, la stessa proroga deve essere equiparata ad un affidamento senza gara (v. T.A.R. Campania Napoli Sez. V, 18/04/2020, n. 1392).

Si è pure affermato che il rinnovo tacito della concessione demaniale, se non testualmente previsto nell'atto di concessione, non può in linea di principio essere riconosciuto dopo la scadenza dello

stesso, anche se sussiste un obbligo dell'Amministrazione di emettere provvedimento motivato, in presenza di istanze di proroga (ammissibile solo prima della scadenza della concessione), o di rinnovo, ovvero di rilascio di nuova concessione. Il mero pagamento dei canoni, dopo l'intervenuta scadenza del titolo, non può considerarsi di per sé rinnovo tacito della concessione, così come non è ammessa la tutelabilità dell'aspettativa del concessionario al rinnovo del rapporto o un suo diritto di insistenza quando l'Amministrazione intenda procedere a nuovo affidamento tramite gara pubblica (così Cons. Stato Sez. VI, 09/06/2014, n. 2933).

Nel caso in esame si è pervenuti all'aggiudicazione dopo ben 2 gare andate deserte, e nel contratto si è pattuita espressamente la possibilità di proroga per una sola volta del termine quinquennale.

Vi è quindi la possibilità di usufruire di tale clausola di rinnovo per una sola volta, così come previsto dal contratto stipulato nel 2018. Tale decisione potrà essere adottata solo qualora codesta Amministrazione ritenga (dandone espressamente atto nel proprio provvedimento di proroga) che l'affittuario abbia dato buona prova e che vi sia interesse del Comune alla prosecuzione del rapporto contrattuale, in modo da garantire la continuità di un introito rilevante per un piccolo comune, tenuto anche conto che in precedenza ben due bandi erano andati deserti, e quindi vi è una indubbia difficoltà a trovare un affittuario interessato alla gestione della Baita Sagron.

Ovviamente alla scadenza successiva non saranno più possibili ulteriori proroghe ed occorrerà un nuovo bando per scegliere il nuovo gestore della struttura di proprietà comunale.”

In data 03.01.2023, con nota n.16/prot. è pervenuta la richiesta da parte del Sig. Giacomo Fumei della ditta Madhotel Srls con sede a San Martino di Castrozza (TN), di proroga del contratto per la gestione della “Baita Sagron – Dolomiti” per un ulteriore quinquennio, come previsto in contratto.

L'Amministrazione preliminarmente alla valutazione di proroga, con nota n. 464/prot., dd. 15.02.2023 ha richiesto al gestore di produrre la documentazione prevista dall'art. 12 del contratto d'affitto d'azienda, consistente in “dettagliata relazione sull'andamento della gestione affidata, in tutti i suoi aspetti ed in specifico per l'aspetto economico (rendiconto costi – ricavi)”, corredata da idonea documentazione fiscale a comprova di quanto dichiarato.

Con successiva nota n. 812/prot., dd. 20.03.2023 l'Amministrazione ha inoltre richiesto al gestore di fornire la documentazione attestante l'esecuzione delle verifiche e delle manutenzioni ordinarie di competenza.

Con note n.1266/Prot. e n.1267/Prot., entrambe di data 03.05.2023 e successiva nota n.1454/Prot., di data 25.05.2023, la ditta Madhotel Srls, ha trasmesso al Comune di Sagron Mis la documentazione amministrativa richiesta dal Comune.

L'Amministrazione comunale, esaminata la documentazione in atti e verificata la gestione del compendio immobiliare rileva che l'esperienza della gestione del compendio alberghiero viene valutata complessivamente positiva per il livello di qualità delle prestazioni erogate dall'attuale affidatario e per la soddisfazione manifestata dall'utenza durante tutto il periodo di gestione del servizio stesso.

Con il presente provvedimento, si intende pertanto disporre la proroga del contratto con la ditta Madhotel srls per il periodo 8 giugno 2023 – 7 giugno 2028 verso corrispettivo annuo di Euro € 27.504,90= (euro ventisettemilacinquecentoquattro/90), ammontare soggetto ad adeguamento annuale ISTAT.

In proposito gli uffici hanno predisposto lo schema di rinnovo del contratto di affitto d'azienda, che si allega al presente provvedimento.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso quanto sopra.

Ritenuto di procedere nel senso come illustrato dal relatore.

Visti:

- il Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con Legge Regionale 03.05.2018, n. 2 come modificato con Legge Regionale 08.08.2018, n.6 e dalla Legge Regionale 01.08.2019, n. 3;
- la Legge Provinciale 09.12.2015, n. 18 “Modificazioni della legge di contabilità 1979 e altre disposizioni di adeguamento all’ordinamento provinciale e degli enti locali al D.Lgs. 118/2011 e s.m. (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 artt. 1 e 2 della Legge 05.05.2009, n. 42);
- il Testo Unico delle Leggi sull’Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n 267 e ss.mm.;
- il Regolamento di contabilità, approvato con deliberazione consiliare n. 8, del 26.03.2018;
- le convenzioni per la gestione in forma associata dei servizi finanziario – Tecnico – Urbanistica e Segreteria sottoscritte dal Comune di Sagron Mis con i Comuni di Mezzano e Imer e la Comunità di Primiero.

Vista la deliberazione consiliare n. 32, dd. 19.12.2022, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2023/2025, del bilancio di previsione finanziario 2023/2025 e della nota integrativa al bilancio medesimo.

Vista la deliberazione giunta n. 1, dd. 17.01.2023, con il quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione Finanziario 2023-2025. Individuazione degli atti amministrativi gestionali delegati alla competenza dei Responsabili dei Servizi in esecuzione alle convenzioni di gestione in forma associata con la Comunità e i Comuni di Mezzano e Imer.

Visto il Piano Integrato di attività e organizzazione (PIAO) triennio 2023-2025 approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.29, dd. 08.05.2023 e di esso in particolare la sottosezione “performance”.

Dato atto che non sussistono situazioni di conflitto di interesse in capo ai responsabili dell’istruttoria di questo provvedimento ai sensi dell’articolo 10 del Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Sagron Mis.

Acquisito altresì dal Segretario comunale il parere di regolarità tecnico-amministrativa del presente atto ai sensi dell’art. 185 del CEL (Codice Enti Locali) approvato con L.R. 2/2018.

Acquisito il parere del Responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile ed alla copertura finanziaria del presente atto, per quanto di competenza, ai sensi dell’art. 185 del CEL (Codice Enti Locali) approvato con L.R. 2/2018.

Con voti unanimi favorevoli, espressi per alzata di mano

DELIBERA

1. di prorogare, per le motivazioni di cui in premessa, la durata del contratto di affitto d’azienda stipulato in data 4.06.2018, giusto Rep. n.422, del Compendio turistico alberghiero “la Baita di Sagron Mis, ubicato in località Giasenei a Sagron Mis, alla ditta Madhotel Srls a socio unico con sede in Primiero San Martino di Castrozza (TN) Via Dolomiti 14, a mezzo del legale rappresentante sig. Giacomo Fumei per il periodo di anni 5 (cinque) decorrenti dal 8 giugno 2023 e fino al 7 giugno 2028;

2. di dare atto che :
 - a) il Compendio turistico alberghiero ubicato in Loc. Giasenei è composto da:
 - Hotel di Sagron Mis, denominato Baita Sagron Mis-Dolomiti, comprensivo di ampio parco recintato e di bio-lago balneabile;
 - Torre di osservazione e per l'arrampicata denominata T3;
 - Anfiteatro naturale Mattmark;
3. di stabilire che i canoni annui sono così stabiliti (come da nota del sig. Giacomo Fumei, legale rappresentante della ditta Madhotel Srls, con la quale lo stesso comunica la volontà di Madhotel Srls di assumere la gestione del Compendio turistico alberghiero ubicato in località Gianesei a Sagron Mis "alle stesse condizioni contrattuali come da esito dell'ultima asta pubblica") € 27.504,90= (euro ventisettemilacinquecentoquattro/90) al netto dell'IVA di legge, ammontare soggetto ad adeguamento annuale ISTAT;
4. di approvare lo schema di contratto di proroga dell'affitto d'azienda secondo lo schema che si allega sub 1) al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale;
5. di demandare al Segretario comunale l'adozione degli atti gestionali inerenti e conseguenti l'adozione del presente provvedimento;
6. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.183 del Codice degli Enti locali approvato con L.R. 03/05/2018 nr. 2, stante l'urgenza di formalizzare la proroga del contratto in essere;
7. di dare atto che a norma dell'art. 4, della Legge Provinciale 20.11.1992, n. 23 e ss.mm., avverso il presente provvedimento è possibile presentare:
 - opposizione alla Giunta Comunale, durante il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 183, comma 5, del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2;
 - ricorso giurisdizionale al T.R.G.A., entro 60 giorni, ai sensi dell'art. 29 dell'allegato 1) del D.Lgs. 02.07.2010, n. 104, ovvero, in alternativa,
 - ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24.11.1971, n. 1199 e ss.mm..

Data lettura del presente verbale, lo stesso viene approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
Depaoli Marco

IL SEGRETARIO COMUNALE
Serafini Samuel

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi degli art. 20 e 21 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

Repertorio n. 422

**PROROGA FINO AL 7 GIUGNO 2028 CONTRATTO REP 422, DD. 4.06.2018
CONTRATTO D’AFFITTO D’AZIENDA “BAITA SAGRON MIS – GIASENEI”**

L'anno duemila_____ addì _____ del mese di _____ presso la sede Municipale del Comune di Sagron Mis.

Avanti a me Samuel Serafini Segretario comunale del Comune di Sagron Mis, a ciò autorizzato a rogare i contratti in forma pubblica amministrativa, nell’interesse del Comune di Sagron Mis, sono comparsi i signori:

1. **Marco Depaoli**, nato a xxxxxxxx il xxxxxx xxxx domiciliato per la carica presso il Comune di Sagron Mis, il quale agisce nel presente atto in nome e per conto del Comune di Sagron Mis che legalmente rappresenta, nella sua qualità di Sindaco prò tempore del Comune Sagron Mis. con sede in Via Parrocchia. 9 C.F. e P.IVA 00290910223;
2. **Giacomo Fumei**, nato a xxxxxx (xx) il xxxxxx e residente a xxxxxxxxxxxx in via xxxxxxxx n.xx. legale rappresentante della Ditta Madhotel Srls unipersonale (P.IVA 02462540226) con sede a Primiero San Martino di Castrozza in via Dolomiti n.14.

I comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io, Ufficiale rogante sono personalmente certo, rinunciano con il mio consenso, all’assistenza dei testimoni, come ne hanno la facoltà per il disposto dell’art.48 della legge notarile.

Premesso che

il Comune è proprietario del Compendio Turistico Alberghiero ubicato in località Giasenei in C.C. Sagron Mis costituito da:

- > **Hotel di Sagron Mis, denominato Baita Sagron Mis-Dolomiti (d’ora in poi Baita Sagron Mis-Dolomiti) comprensivo di ampio parco recintato e di bio-lago balneabile,**
- > **Torre di osservazione e per l’arrampicata denominata T3 ,> Anfiteatro naturale Mattmark, conte più precisamente indicato nella documentazione tecnica A e B facente parte integrante del presente contratto ancorché non materialmente allegata.,**

compendio destinato all’esercizio dell’attività turistico alberghiera con ristorazione,

unitamente alla promozione ed alla vendita di servizi per il turismo, con annesse infrastrutture.

con deliberazione della Giunta comunale n. 47 dd. 26.04.2018 si è stabilito di affidare, ai sensi dell'art.21 comma 2 lett. a) e g) della L.P. 19.07.1990 n.23 e ss.mm. e ii, alla ditta Madhotel Srls a socio unico con sede in Primiero San Martino di Castrozza (TN) Via Dolomiti 14. a mezzo del legale rappresentante sig. Giacomo Fumei, la gestione, mediante contratto di affitto d'azienda, del Compendio turistico alberghiero predetto, alle stesse condizioni di cui al bando di gara e relativi allegati approvato con deliberazione della Giunta comunale n.101 di data 12.12.2017.

I canoni annui di affitto sono stati così stabiliti:

anno primo: € 10.050= (euro diecimilazerocinquanta/00)

anno secondo: € 10.050= (euro diecimilazerocinquanta/00)

anno terzo: € 15.050= (euro quindicimilazerocinquanta/00)

anno quarto: € 20.050= (euro ventimilazerocinquanta/00)

anno quinto: € 25.050= (euro venticinquemilazerocinquanta/00) al netto dell'IVA di legge.

A seguito dell'aggiudicazione veniva stipulato il contratto Rep. n. 422/2018;

Con deliberazione giuntale n.____, dd._____, è stato disposta la proroga del contratto di affitto d'azienda, per un ulteriore quinquennio, in continuità con la gestione precedente e precisamente per il periodo decorrente dal 08.06.2023 e fino al 7.06.2028 alle condizioni previste dal bando di gara e del contratto Rep. n.422/2018 e verso un corrispettivo di Euro 27.504,90 al netto dell'IVA di legge e con rivalutazione annuale all'indice ISTAT.

Con il medesimo provvedimento è stato approvato lo schema di proroga del contratto.

Il soggetto gestore, a seguito delle verifiche effettuate, risulta essere in possesso dei requisiti richiesti dalla vigente normativa e in regola per quanto riguarda l'iscrizione alla Camera di Commercio, le assicurazioni sociali e previdenziali nonché con i pagamenti di imposte e tasse secondo la legislazione vigente.

Riconosciute le premesse quali parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti come sopra costituite:

**SI CONVIENE DI PROROGARE IL CONTRATTO REP. N. 422/2018 DEL
4.06.2018**

Pattuendo specificatamente che la durata venga prolungata dal 08.06.2023 e fino al 7.06.2028 alle condizioni, patti e modalità indicati dal contratto citato e negli allegati, pur se non materialmente allegati al presente, precisando che il canone annuale d'affitto sarà pari ad Euro 27.504,90 (ventisettemilacinquecentoquattro/90) al netto dell'IVA di legge, importo soggetto a rivalutazione annuale all'indice ISTAT.

SPESE

Sono a completo ed esclusivo carico della Società Madhotel Srls tutte le spese relative e conseguenti al presente atto, nessuna esclusa, nonché le spese di registrazione.

Agli effetti fiscali le parti dichiarano che il presente atto è da considerarsi soggetto all'imposta di registro in misura fissa, in base all'art. 5 del D.P.R. 26.04.1986, n. 131 e successive modificazioni.

Il presente atto è esente dall'imposta di bollo.

Obblighi di riservatezza e incarico a Responsabile esterno del trattamento dei dati

La ditta, nel rispetto del Regolamento UE 27 aprile 2016, n.2016/679, si impegna a non trattare i dati in modo illecito o illegittimo e in particolare a non diffondere o consentire l'accesso a soggetti non autorizzati a notizie e informazioni inerenti i dati trattati nell'ambito del rapporto contrattuale.

La ditta ha l'obbligo di adottare le misure tecniche e organizzative adeguate per proteggere i dati e per dimostrare che il trattamento è effettuato conformemente al Regolamento UE 2016/679 e alle istruzioni impartite dal Comune, in qualità di Titolare del trattamento, per le attività inerenti la gestione del bene.

Le clausole del presente articolo hanno per il committente carattere essenziale e irrinunciabile e la loro violazione potrà dar luogo alla risoluzione di diritto del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile.

Disposizioni anticorruzione

La ditta, con la sottoscrizione del presente contratto, attesta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, comma 16 ter, del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165, di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo o comunque aventi ad oggetto incarichi professionali con ex dipendenti del Comune di Sagron Mis che abbiano esercitato poteri autoritativi o

negoziali per conto dello stesso Comune nei confronti della medesima Impresa nel triennio successivo alla cessazione del rapporto di pubblico impiego.

La ditta, con riferimento alle prestazioni oggetto del presente contratto, si impegna - ai sensi del vigente Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Sagron Mis e richiamato dalla vigente sottosezione del PIAO – recante l’attuazione delle disposizioni di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza - ad osservare e a far osservare ai propri collaboratori a qualsiasi titolo, per quanto compatibili con il ruolo e l’attività svolta, gli obblighi di condotta previsti dal Codice di comportamento stesso.

A tal fine la ditta dà atto che l’Amministrazione ha trasmesso, ai sensi delle disposizioni del Codice di comportamento sopra richiamato, copia del Codice stesso per una sua più completa e piena conoscenza. La ditta si impegna a trasmettere copia dello stesso ai propri collaboratori a qualsiasi titolo.

La violazione degli obblighi del Codice di comportamento costituisce causa di risoluzione del presente contratto. L’Amministrazione, verificata l’eventuale violazione, contesta per iscritto all’Impresa il fatto, assegnando un termine non superiore a 10 giorni per la presentazione di eventuali controdeduzioni. Ove queste non fossero presentate o risultassero non accoglibili, procederà alla risoluzione del contratto, fatto salvo il risarcimento dei danni.

Ai fini fiscali si determina il valore del presente contratto in Euro 137.524,50 (euro centotrentasettemilacinquecentoventiquattro/50).

FORO COMPETENTE

In caso di inadempienze, relative all’effettuazione di quanto stabilito nel Presente contratto, è competente il Foro di Trento.

Con la sottoscrizione del presente contratto, il legale rappresentante dell’Impresa dichiara di non trovarsi in alcuna delle situazioni che impediscono per legge di stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione.

Su richiesta delle parti, io Ufficiale Rogante, ho ricevuto il presente atto e stipulato in modalità elettronica mediante l’uso e il controllo personale degli strumenti informatici su n.4 (quattro) pagine video, delle quali ho data lettura alle parti, le quali lo hanno dichiarato e riconosciuto conforme a verità ed alla loro volontà ed in segno di accettazione sottoscritto

in mia presenza con firma digitale, ai sensi dell'art. 52 bis della Legge 19 febbraio 1913 n.89, verificate a mia cura ai sensi dell'art. 14 del D.P.C.M. 22 febbraio 2013. Dopo le parti e in loro presenza io, Ufficiale Rogante, ho sottoscritto con firma digitale il presente atto, che non è in contrasto con l'ordinamento giuridico.

Il presente atto viene conservato nella raccolta degli atti del Comune di Sagron Mis tenuta presso la Segreteria dell'Ente.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente.

Il Comune di Sagron Mis

Il Sindaco

Marco Depaoli

IL GESTORE

Madhotel Srls unipersonale

Giacomo Fumei

IL SEGRETARIO COMUNALE

Samuel Serafini