



Comune di Cesana Torinese



UNIONE MONTANA COMUNI OLIMPICI VIA LATTEA

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

DETERMINAZIONE REGISTRO GENERALE N. 240 DEL 25/09/2025

Area **SERVIZI MANUTENTIVI** n. 93/2025

Oggetto: **DETERMINA A CONTRARRE PER LA CONCESSIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA DENOMINATA "CASA CESANA" PER LA STAGIONE INVERNALE 2025/2026 ED EVENTUALE STAGIONE ESTIVA 2026**

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **venticinque** del mese **settembre**, nella sede municipale, il Responsabile del servizio **Fasano Giorgio**, nell'esercizio delle proprie funzioni;

Visto il Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi, secondo il quale sono individuate le attribuzioni funzionali dei Responsabili dei servizi in merito alla gestione, nonché gli specifici indirizzi contenuti nel Bilancio di previsione ed eventualmente nel Piano esecutivo di gestione per il corrente esercizio;

Visto il decreto di nomina come Responsabile del servizio da parte del Presidente dell'Unione Montana Comuni Olimpici n. 01 del 29.01.2024 ad oggetto "Nomina dei Responsabili delle Aree Organizzative fino al 31.07.2025";

Visto il successivo decreto del Presidente n. 07 del 16.07.2025 con il quale si provvedeva alla proroga dei Responsabili delle Aree Organizzative fino al 31.12.2025;

Visto il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici";

Considerato che il Comune di Cesana T.se è proprietario del fabbricato denominato "Casa Cesana" sito in Viale Senatore Bouvier, composto da:

- un fabbricato su sei piani (piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e quarto);
- campi bocce;
- area camper;
- campi tennis;
- area parco giochi;

Dato atto che il Comune è rientrato in possesso del predetto complesso di beni stante l'intervenuto decorso del termine della precedente concessione;

Rilevato che, è pervenuta agli atti in data 12/09/2025 prot. n° 8910, richiesta di proroga

della concessione da parte del Sig. Massimo Sanino, in qualità di legale rappresentante della Gestimax srl, concessionaria dell'immobile sino al 15 settembre 2025;

Considerata la necessità di mantenere aperta e funzionale la struttura durante la stagione invernale, onde evitarne un repentino deterioramento o atti vandalici, come peraltro già accaduto ad altre strutture comunali lasciate incustodite, e anche alla luce del notevole flusso di migranti, privi di fissa dimora, sul territorio comunale.

Evidenziata la volontà dell'Amministrazione di voler escludere dall'affidamento l'area camper, considerato che a seguito di proprie valutazioni, si è ritenuto opportuno accorparla a quella in fase di realizzazione nell'area ex campeggio, al fine di rendere più appetibile e funzionale la gestione;

Rilevata la volontà dell'Amministrazione, alla luce di quanto sopra, di voler concedere, per l'imminente stagione invernale il fabbricato, i campi da bocce, i campi da tennis e l'area parco giochi; e ciò in quanto con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 21/07/2021 veniva disposta l'alienazione della struttura e, successivamente, veniva ipotizzato un utilizzo della stessa nell'ambito di iniziativa finanziata dai fondi compensativi relativi all'opera TAV Torino – Lione, per la promozione della filiera del latte della valle;

Ritenuto pertanto di voler affidare il complesso per brevi periodi al fine di valutare l'evolversi della situazione ed evitare comunque che nel frattempo lo stesso rimanga inutilizzato con le conseguenze sopra già prospettate;

Dato atto che i lavori finanziati con i fondi compensativi di cui sopra potrebbero avere inizio ad Aprile 2026;

Rilevato che ove ne sussistano i presupposti e l'interesse da parte dell'Amministrazione nella gestione della cosa pubblica, al termine della stagione invernale, quest'ultima procederà alla verifica dei requisiti necessari alla proroga della concessione fino al 15 Settembre 2026;

Evidenziato che l'eventuale proroga per il periodo estivo necessiterà in ogni caso di una valutazione puntuale da parte dell'Amministrazione Comunale della sussistenza di tutti i presupposti di legge per la coesistenza e compatibilità da una parte dell'attività alberghiera e di ristorazione svolte nell'immobile denominato "Casa Cesana", e dall'altra dei lavori di realizzazione di un'opera nella stessa area di interesse dell'attività. La valutazione circa l'eventuale proroga non potrà, in ogni caso, prescindere dal rispetto di tutti gli obblighi derivanti dalla gestione invernale e dalla presenza di ulteriori cause ostative.

Richiamata la Delibera di Giunta Comunale n. 72 del 24/09/2025 di indirizzi in merito alla concessione della struttura ricettiva denominata "Casa Cesana" composta da:

1. un fabbricato su sei piani (piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e quarto);
2. campi bocce;
3. campi tennis;
4. area parco giochi;

alle seguenti condizioni:

- Canone pari ad euro 2.000,00 oltre IVA per la stagione invernale che decorrerà dalla data di consegna dei locali fino al 07/04/2026 che dovrà essere corrisposto prima della consegna degli immobili;

- Qualora la concessione venga prorogata per il periodo estivo (fino al 15/09/2026) dovrà essere versato l'importo pari a € 5.000 oltre IVA al 22%, da versare entro e non oltre il 01/05/2026;
- Oggetto della concessione fabbricato, campo bocce, campi da tennis e area giochi;
- Deposito cauzionale dell'importo pari a € 7.500 a garanzia dei danni subiti dall'Amministrazione nel corso della gestione del complesso, nonché a tutela di ogni inadempimento contrattuale da parte della concessionaria, da versare a mezzo bonifico alla Tesoreria del Comune di Cesana T.se;
- Polizza assicurativa per il rischio locativo stipulata con primaria compagnia di assicurazione per un importo non inferiore ad € 600.000,00;
- Le aree esterne circostanti il fabbricato dovranno essere mantenute in buono stato da parte del concessionario;
- Saranno a carico del concessionario le operazioni sgombrò neve e sfalcio erba di tutte le aree esterne e circostanti il complesso turistico
- Le utenze tutte senza esclusione alcuna dovranno essere volturate in capo al concessionario sul quale graveranno i relativi costi;
- Tutte le opere di manutenzione ordinaria della struttura graveranno sul concessionario;
- Il concessionario al termine del rapporto dovrà restituire la struttura nonché i beni contenuti nello stato di fatto che si constaterà al momento della consegna del complesso, nonché garantire la pulizia adeguata dei locali che verrà verificata dal tecnico comunale al momento della riconsegna. Qualora il concessionario si renda inadempiente circa gli obblighi di cui alla presente concessione, l'Amministrazione si riserva sin d'ora di rivalersi sullo stesso al fine di veder ristorati i danni sofferti;
- Il concessionario dovrà garantire il servizio di bar, albergo e apertura campi da tennis (per la stagione estiva);
- Dovrà essere garantita l'apertura 7 giorni su 7 nel periodo invernale ed estivo. Per periodo invernale deve intendersi quello dalla data di consegna dei locali sino al 07/04/2026. Per periodo estivo deve intendersi quello decorrente dal 15/06/2026 al 15/09/2026:
- Manutenzione, mantenimento, pulizia, gestione dei campi da tennis nonché il rifacimento degli stessi al fine di renderli idonei all'uso tramite ditta specializzata;
- Manutenzione e verifica dei giochi nel rispetto della normativa vigente in materia e relativi mantenimento, pulizia e gestione dell'area giochi;
- La struttura verrà consegnata a seguito di opportune verifiche e redazione di inventario da parte di funzionario del Comune di Cesana Torinese, con apposito verbale di consegna
- L'interessato non dovrà essere titolare di alcuna posizione debitoria a qualsivoglia titolo nei confronti del Comune di Cesana T.se.

Atteso che occorre procedere all'espletamento della procedura per la concessione della struttura ricettiva denominata "Casa Cesana" per la stagione invernale 2025/2026 che decorrerà dalla data del verbale di consegna dei locali fino al 07/04/2026;

Richiamato il D. Lgs. n° 267 del 18/08/2000 "Testo Unico sull'ordinamento degli Enti Locali" ed in particolare l'art. 192 che prescrive la necessità di adottare apposita determinazione a contrarre per definire il fine, l'oggetto, la forma e le clausole ritenute essenziali del contratto che si intende stipulare, le modalità di scelta del contraente e le ragioni che ne stanno alla base;

Dato atto che alla Centrale Unica di Committenza dell'Unione Montana Comuni Olimpici Via Lattea sono demandati tutti gli adempimenti conseguenti al presente provvedimento per la concessione della struttura ricettiva denominata "Casa Cesana";

Richiamato il vigente Regolamento sull'ordinamento degli uffici e Servizi;

Visto il TUEL approvato con D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

DETERMINA

Per le motivazioni indicate in premessa narrativa e qui richiamate a farne parte integrante e sostanziale:

1. **di procedere** mediante asta pubblica alla concessione della struttura ricettiva denominata "Casa Cesana" e nello specifico, il fabbricato, l'area giochi il campo bocce e i campi da tennis per la stagione invernale 2025/2026, che decorrerà dalla data del verbale di consegna dei locali fino al 07/04/2026 indicando € 2.000 oltre IVA (Euro Duemila/00), quale importo a base d'asta, alle condizioni richiamate in premessa, nonché per la stagione estiva 2026, ove compatibile con i lavori che interessano una porzione di area oggetto di concessione, e sopra meglio specificato, indicando € 5.000 oltre IVA (Euro Cinquemila/00) quale canone che dovrà essere corrisposto in misura fissa.
2. **di disporre** la concessione della struttura ricettiva denominata "Casa Cesana", mediante gara a procedura aperta, con il criterio del maggior aumento dell'importo a base d'asta di cui all'art. 63 e seguenti del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, con aggiudicazione secondo il criterio di cui all'art. 73 lett. c) e successivo art. 76 primo, secondo e terzo comma senza prefissione di alcun limite di aumento e con esclusione di offerte alla pari e in ribasso;
3. **di trasmettere** la presente determinazione alla Centrale Unica di Committenza dell'Unione Montana Comuni Olimpici Via Lattea per gli adempimenti conseguenti per la concessione della struttura ricettiva denominata "Casa Cesana";
4. **di dare atto** che ai sensi dell'art. 147 bis e 183 il presente provvedimento diventa esecutivo con l'apposizione del visto di copertura finanziaria della spesa;
5. **di attestare** inoltre sotto forma di "Visto di compatibilità monetaria" il rispetto di quanto disposto dall'art. 9, comma 1, del D.L. n. 78 del 1 luglio 2009 convertito nella Legge n. 102/2009 che testualmente recita "il funzionario che adotta provvedimenti che comportano impegni di spesa ha l'obbligo di accertare preventivamente che il programma dei conseguenti pagamenti sia compatibile con i relativi stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica; la violazione dell'obbligo di accertamento di cui al presente numero comporta responsabilità disciplinare ed amministrativa";
6. **di dare atto** che la presente determinazione viene pubblicata all'albo pretorio on line e nell'apposita sezione dell'Amministrazione Trasparente sul sito istituzionale.

**PER IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO (Assente per Ferie)**

Firmato digitalmente
Fasano Giorgio