



**COMUNE DI RIVA DEL GARDA**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 246**  
**DELLA GIUNTA MUNICIPALE**

RINNOVO CONCESSIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ COMUNALE IN VIA BRIONE N. 32 COSTITUENTI IL "LEGATO L.A. BARUFFALDI" A LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE SPA PER LA GESTIONE DEL CAMPEGGIO BRIONE, FINALIZZATA ALLA DEFINIZIONE DI PROGRAMMI DI INVESTIMENTO E RIQUALIFICAZIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA.

L'anno duemilaventuno, addì ventisei del mese di ottobre (26-10-2021), alle ore 10:45 nella Sala riunioni, si è riunita la Giunta Municipale.

**Risultano presenti i signori:**

SANTI CRISTINA	- Sindaco
BETTA SILVIA	- Vice Sindaco
MATTEOTTI PIETRO	- Assessore
MALFER MAURO	- Assessore
SALIZZONI SILVIO	- Assessore
GRAZIOLI LUCA	- Assessore

Assiste la Sig.ra CATTOI ANNA - Segretario generale reggente

Riconosciuto il numero legale degli intervenuti, la sig.ra SANTI CRISTINA nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato posto al n. 808 dell'ordine del giorno.

\*\*\*\*\*

Relazione.

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 1559 di data 20/12/1989 perfezionata al fine dell'impegno della spesa con successiva deliberazione consiliare n. 93 del 16/10/1990, entrambe esecutive ai sensi di legge, veniva approvato un progetto per la realizzazione e la gestione di un campeggio e servizi turistici in via Brione n. 32 sugli immobili (originariamente individuati con le pp.ff. 3818, 3819, 3820, 3821, 3822, 3823/2, 3824/1,/2/3, 3838/1, 4543, pp.edd. 424 e 2432 C.C. Riva per complessivi mq. 31.241) per tramite la società Alberghi Atesini SpA di Riva del Garda, all'epoca società con partecipazione al capitale sociale interamente pubblica e prevalentemente comunale.

A seguito dell'intervenuta fusione per incorporazione della società "Alberghi Atesini SpA" nella società "Lido di Riva del Garda SpA" per atto del notaio Luigi Maria D'Argenio di Riva del Garda dd. 12/11/1996 n. 66243/Rep. e n. 10904/Racc., registrato a Riva del Garda in data 18/11/1996 al n. 493, serie 2, con conseguente subingresso della Lido di Riva del Garda SpA nel patrimonio attivo e passivo della società incorporata. Successivamente, con atto di scissione parziale non proporzionale, come da repertorio n. 10620 Racc. n. 2587 Notaio Flavio Narciso di Arco dd. 22/05/2006, Lido di Riva del Garda SpA ha assunto la nuova denominazione di Lido di Riva del Garda Immobiliare SpA.

Il Comune di Riva del Garda è proprietario tavolare degli immobili facenti parte del legato "L.A. Baruffaldi" adibiti a campeggio ed individuati in P.T. 151 II con le pp.edd. 3089 e 424 e le pp.ff. 3838/1, 3824/3 C.C. Riva con annotazione tavolare del Lascito dott. L.A. Baruffaldi soggette a vincolo di scopo ed amministrate direttamente dal Comune stesso, e come tali strumentali al perseguimento degli scopi istituzionali dell'ente proprietario, appartenenti ai beni del patrimonio indisponibile. A tal fine si richiama la deliberazione consiliare di data 9 settembre 1986 n. 406 con la quale le disposizioni testamentarie del dott. Luigi Antonio Baruffaldi sono state sottoposte a ricognizione ed interpretazione considerando la permanenza dell'attualità dello scopo imposto dal testatore tenuto conto del concetto di povertà nell'attuale contesto socio-economico.

L'attività di campeggio e servizi turistici sull'area è riconducibile all'azienda all'insegna "Campeggio Brione" di proprietà della società Lido di Riva del Garda Immobiliare SPA società controllata e soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Lido di Riva del Garda S.r.l. - Società di partecipazioni, a sua volta soggetta all'attività di direzione e coordinamento del socio di maggioranza Comune di Riva del Garda.

Con precedente deliberazione n. 1298 dd. 18/09/2020, come modificata dalla deliberazione n. 77 di data 02/02/2021, è stata riconosciuta alla predetta società a partecipazione comunale Lido di Riva del Garda Immobiliare SpA la concessione, dal 5 giugno 2021 e fino al 31 ottobre 2021, degli immobili costituenti il "Legato L.A. Baruffaldi" contraddistinto dalle pp.ed. 424, 3089 e le pp.ff. 3838/1 e 3824/3 C.C. Riva in Via Brione n. 32 strumentale alla attività ricettiva all'aperto di campeggio della predetta azienda all'insegna "Camping Brione".

La deliberazione della Giunta n. 77 di data 02/02/2021 di modifica della originaria deliberazione n. 1298 dd. 18/09/2020, nel confermare il prioritario interesse pubblico ad assicurare la continuità dell'utilizzo del compendio immobiliare comunale mediante la piena operatività dell'azienda campeggio fino al termine della stagione turistica/ricettiva 2021,

scindeva l'aspetto gestionale della struttura turistica dal tema degli investimenti che la stessa richiede, rinviando tale attività a separata trattazione secondo le priorità programmatiche dell'Amministrazione Comunale.

Il contratto di concessione risulta formalizzato in data 25 febbraio 2021 con atto assunto al registro contratti sub. 5/2021 (id.339685107) registrato il 10.03.2021 al n. 188 serie 3.

In prossimità della scadenza contrattuale prevista per il prossimo 31 ottobre 2021, si ripropone quindi per l'Amministrazione Comunale il tema di definire iniziative di medio periodo che, oltre ad assicurare la continuità dell'utilizzo del compendio immobiliare comunale attraverso la piena operatività aziendale del campeggio della società, nell'ambito delle condizioni di un nuovo atto di concessione, preveda entro termini temporali ben definiti, l'elaborazione di programmi di riqualificazione della struttura sia dal punto di vista progettuale che di sostenibilità finanziaria, in modo da disporre elementi di valutazione idonei in ordine alle prospettive di miglior impiego del patrimonio comunale così come delle relative future modalità gestionali.

A fronte di tale programmazione comunale, Lido di Riva del Garda Immobiliare Spa con nota 11.10.2021 pervenuta al n. 37622 il 12.10.2021, manifestava la disponibilità e l'interesse a rinnovare la concessione del compendio immobiliare con il duplice scopo di assicurare la gestione operativa del campeggio, anche attraverso procedure di selezione del soggetto cui affidare la gestione dell'azienda nel periodo considerato, e di predisporre la documentazione per la riqualificazione della struttura e per la successiva definizione delle modalità di esecuzione degli interventi e di gestione conformemente agli indirizzi dell'Amministrazione Comunale.

In particolare il piano di riqualificazione della struttura è da riferirsi alla definizione degli standard qualitativi per la classificazione a 5 stelle secondo i parametri della L.P. n. 19/2012, ivi comprese tutte le necessarie valutazioni investimento/ricavi/reddito ragionevolmente perseguibili anche con il recupero della casa colonica, attualmente utilizzata solo parzialmente, oltre ad ogni altro intervento di adeguamento giudicato opportuno per rispondere alle attuali e nuove richieste del mercato in termini di comfort e benessere. Con tali finalità Lido di Riva del Garda Immobiliare Spa richiede il rinnovo della concessione del compendio per una durata di due anni dal 1 novembre 2021 con riserva di estensione concordata fra le parti di un ulteriore anno.

Si riafferma il prioritario interesse del Comune a mantenere la capacità reddituale del patrimonio comunale interessato, e ritenuto che la proposta della società Lido di Riva del Garda Immobiliare Spa, titolare dell'azienda commerciale, rappresenti un efficace strumento per assicurare la piena operatività gestionale, finalizzata a programmare l'attività ricettiva, sia da un punto di vista logistico/organizzativo (custodia della strutture, ricerca personale, contratti di fornitura, attività manutentiva programmata ecc.) che con riferimento alle attività di promozione e di "booking", che si svolgono fin dall'autunno e precedono l'apertura del campeggio, quale elemento imprescindibile della programmazione aziendale dal quale deriva, in gran parte, il risultato stagionale in termini di presenze e di redditività della struttura che, per caratteristiche e servizi offerti, rappresenta una delle realtà più importanti nel panorama della ricettività extra alberghiera cittadina.

La concessione, riferita a beni immobili destinati a soddisfare un interesse pubblico di valorizzazione della proprietà comunale è conforme agli scopi statutari della società Lido di Riva del Garda Immobiliare SpA, soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Lido di Riva del Garda srl – società di partecipazioni a maggioranza comunale, e che l'affidamento alla stessa rientra tra le previsioni degli art. 36 ter comma 1, art. 43 e art. 35 comma 2 lett. d) della L.P. 19 luglio 1990 n. 23.

La scelta di Lido di Riva del Garda immobiliare Spa quale concessionario dei beni comunali è rafforzata dalla condizione che la stessa è titolare dell'azienda ivi insediata intesa come complesso organizzato di beni materiali ed immateriali, accomunati dalla medesima destinazione economica (art. 2555 c.c), condizione essenziale per la gestione che pone la società pubblica in una situazione di effettiva non parità con eventuali altri soggetti.

La concessione biennale costituisce il presupposto per la concreta riqualificazione della struttura, sulla base di un piano pluriennale di interventi in ordine al quale è contrattualmente previsto che il concessionario Lido di Riva del Garda Immobiliare SpA presenti:

- a) entro il 31 maggio 2022: studio di fattibilità completo della valutazione dell'onere finanziario corrispondente, concernente la riqualificazione della struttura e la puntuale definizione sia degli standard qualitativi, sia degli interventi per la classificazione a 5 stelle secondo i parametri della L.P. n. 19/2012, che l'eventuale recupero della casa colonica;
- b) entro il 30 novembre 2022 e previo indirizzo dell'Amministrazione Comunale: progetto di gara per la scelta del futuro affittuario dell'azienda, cui affidare la realizzazione degli interventi e la gestione del campeggio, o in alternativa, presentazione del progetto preliminare degli interventi di cui alla precedente lettera a).

Preso visione dello stato di consistenza degli immobili costituenti il lascito "L.A. Baruffaldi" sulle p.ed. 424 (casa colonica limitatamente al piano terra), p.ed. 3089, p.f. 3824/3 e p.f. 3838/1 in C.C. Riva in via Brione 32 di data 09/09/2020 prot. n. 29475, integrato delle opere realizzate sia direttamente dal Comune proprietario che dal concessionario ed acquisite per accessione alla proprietà comunale.

Al fine di procedere alla stipulazione del relativo contratto di cui al presente provvedimento, come da parere di congruità prot. n. 29649 di data 10/09/2020 redatto del tecnico geom. Fabio Depentori dell'U.O. Patrimonio e Provveditorato e asseverato lo stesso giorno avanti il Cancelliere dell'Ufficio del Giudice di Pace di Riva del Garda, in relazione alla sostanziale invarianza delle condizioni contrattuali della concessione rispetto agli originali obblighi della concessione in scadenza, il canone è stato confermato nell'importo annuo di € 89.000,00, suscettibile di una riduzione fino al 20% tenuto conto degli oneri per l'elaborazione dei piani di recupero, valorizzazione ed investimento nonchè in considerazione degli effetti conseguenti l'emergenza sanitaria Covid sulla gestione, che determina quindi un canone annuale di euro 71.200,00.

Con mail di data 21.10.21 prot. n. 39412 di data 25.10.2021 la società Lido di Riva del Garda Immobiliare SpA ha comunicato l'approvazione della suddetta proposta contrattuale da parte degli organi societari tenutasi il giorno 20.10.2021.

Si dà atto che il canone di concessione costituisce il reddito del patrimonio e da destinare agli scopi istituzionali del Lascito decurtati gli eventuali costi ed ammortamenti corrispondenti agli investimenti posti in essere dal Comune.

Tutto ciò premesso,

## LA GIUNTA MUNICIPALE

Udita e fatta propria la relazione dell'Assessore Luca Grazioli, anche ai fini della motivazione del presente atto.

Richiamate le deliberazioni del Consiglio comunale n. 1559 di data 20/12/1989 e n. 93 del 16/10/1990 e la deliberazione della Giunta comunale n. 465 di data 22/09/2004.

Ravvisato quindi l'interesse al rinnovo della concessione dei beni comunali in premessa destinati a campeggio dal 1 novembre fino al 31 ottobre 2023, eventualmente prorogabile al 31.10.2024, con la società Lido di Riva del Garda Immobiliare SpA, società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Lido di Riva del Garda srl – società di partecipazioni, a maggioranza comunale per le motivazioni sopra riportate.

Esaminato e ritenuto meritevole di approvazione lo schema di contratto di concessione degli immobili di proprietà comunale in Via Brione costituenti il “Legato L.A. Baruffaldi” per la gestione del campeggio all'insegna “Brione” e servizi turistici, allegato alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale, così come approvato dagli Organi societari di Lido di Riva del Garda Immobiliare SpA come da comunicazione prot. n. 39412 di data 25.10.2021.

Tenuto conto degli oneri che il concessionario dovrà sostenere per la predisposizione degli studi e proposte progettuali per la riqualificazione della struttura e al fine di riequilibrare gli effetti negativi conseguenti il periodo emergenziale da Covid-19 che ha inciso significativamente sull'andamento dell'attività del settore turistico di riferimento si valuta congrua e rispondente a tali finalità riconoscere una riduzione del 20% sul canone di concessione annuo come opzione ammessa dalla relazione di congruità di data 10/09/2020 prot. n. 29649 che viene a determinarsi nell'importo di euro 71.200,00 annui.

Visti i pareri favorevoli resi in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa dal Responsabile del Servizio interessato e alla regolarità contabile dal Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 3.05.2018 n. 2 e ss.mm..

Visto il Regolamento di Contabilità approvato con deliberazione consiliare n. 186 dd. 28.03.2019.

Dato atto che trattasi di competenza residuale della Giunta comunale ai sensi dell'art. 53, comma 1, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 3.05.2018 n. 2 e ss.mm..

Dato atto che trattasi di competenza residuale della Giunta comunale ai sensi dell'art. 53, comma 1, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 3.05.2018 n. 2 e ss.mm..

Su invito dell'Assessore al PATRIMONIO - GRAZIOLI LUCA;

Ad unanimità di voti palesemente espressi per alzata di mano:

## DELIBERA

1. di rinnovare la concessione, per le motivazioni in premessa esposte, alla società Lido di Riva del Garda Immobiliare SpA con sede a Riva del Garda – C.F./P.IVA 01504270222, il compendio immobiliare di proprietà comunale costituente il “Legato L.A. Baruffaldi” contraddistinto dalle pp.ed. 424, 3089 e le pp.ff. 3838/1 e 3824/3 C.C. Riva in Via Brione n. 32 per la gestione dell'attività ricettiva all'aperto di campeggio all'insegna “Camping Brione”, con decorrenza dal 1 novembre 2021 e fino al 31 ottobre 2023, prorogabile per un periodo massimo di 12 mesi;
2. di stabilire, per quanto riportato in premessa in relazione agli oneri che il concessionario dovrà sostenere per la predisposizione degli studi e proposte progettuali per la riqualificazione della struttura e al fine di riequilibrare gli effetti negativi conseguenti il periodo emergenziale da Covid-19, una riduzione del 20% del canone di concessione annuo risultante dalla relazione di congruità a firma geom. Fabio Depentori di data 10/09/2020 prot. n. 29649, che viene a determinarsi nell'importo di euro 71.200,00 annui;
3. di approvare a tal fine, quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, l'allegato schema di contratto di concessione del compendio immobiliare di cui al precedente punto 1., disciplinante le condizioni e modalità di utilizzo dei beni comunali concessi autorizzando il responsabile dell'Area Patrimonio e Qualità Urbana alla sottoscrizione dello stesso con facoltà di introdurre eventuali miglioramenti e modifiche non sostanziali nel pubblico interesse;
4. di accertare l'entrata annua di Euro 71.200,00 corrispondente al canone annuo previsto contrattualmente al capitolo 3240 del Bilancio dell'Esercizio Finanziario 2021/2022;
5. di dare atto che la quota di reddito netto derivante dalla concessione assoggettato al vincolo testamentario verrà impiegata per spese di tipo sociale nell'ambito degli stanziamenti di bilancio finalizzati a questa tipologia di spese;
6. di dare evidenza, in applicazione dell'art. 4, comma 4, della L.P. 23/1992 e ss.mm., che avverso la presente deliberazione è ammessa opposizione alla Giunta Municipale, durante il periodo di pubblicazione, da parte di ogni cittadino ai sensi dell'art. 183, comma 5, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 3.05.2018 n. 2 e ss.mm., nonché ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni ex art. 8 del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199 e giurisdizionale avanti al

T.R.G.A. di Trento entro 60 giorni ex artt. 13 e 29 del D. Lgs. 02.07.2010 n. 104, da parte di chi abbia un interesse concreto ed attuale;

7. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 183, comma 4, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 3.05.2018 n. 2 e ss.mm., per continuità disponibilità immobile e sottoscrizione concessione.

Allegati parte integrante:

- n. 1. Allegato – schema contratto di concessione

Patr

/mcdp.

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto.

**IL SINDACO**  
Cristina Santi

**IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE**  
Anna Cattoi

---

Alla presente è unito:

- parere in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa;
- parere in ordine alla regolarità contabile;
- iter pubblicazione ed esecutività.