



## COMUNE DI SANTA SOFIA

Provincia di Forlì – Cesena

### UFFICIO TECNICO COMUNALE DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

---

**OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE  
DENOMINATO "IL VIVAIO" SITO IN CORNIOLO DI SANTA SOFIA DESTINATO A  
CAMPEGGIO - APPROVAZIONE VERBALE DI COMMISSIONE ED  
AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA**

Data : 30/04/2025

N. 123

---

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

#### Richiamate

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 20/12/2024 con la quale è stato approvato il DUP - Documento Unico di Programmazione 2025- 2027;
- la delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 20/12/2024 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione esercizi finanziari 2025- 2027;
- la delibera di Giunta Comunale n. 108 del 27/12/2024 con la quale la Giunta comunale, in relazione a quanto disposto dall'art. 107 e 169 , del D.lgs. 18/08/2000 n. 267, ha approvato il PEG 2025 contenente l'assegnazione dei capitoli di bilancio affidati alla gestione amministrativo-finanziaria dei Responsabili gestionali per l'anno 2025 autorizzando gli stessi per l'attuazione della gestione e per gli impegni;
- la Delibera della Giunta Comunale N.6 del 28/01/2025 con la quale si è provveduto "VARIAZIONI AL BILANCIO DI PREVISIONE 2024/2026 ADOTTATE IN VIA D'URGENZA DALLA GIUNTA COMUNALE - ART.175, COMMA 4, DEL DLGS 267/2000 ED ASSEGNAZIONE RISORSE AI RESPONSABILI DEI SERVIZI."
- la delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 21/03/2025 con la quale è stato approvata la variazione di Bilancio ai sensi dell'art. 175 D.Lgs. n. 267/2000 apportando al bilancio di previsione finanziario 2025-2027;
- Il Decreto n. 3 del 31/01/2025 con cui il Sindaco ha prorogato l'incarico di Responsabile del Servizio Tecnico alla Geom. Cinzia Fantini e con esso l'incarico al suo vicario;
- nel rispetto del Regolamento relativo al codice di comportamento dei dipendenti pubblici, ai sensi dell'art. 54 del Dlgs 165/2001, appurata il potenziale conflitti di interesse del Responsabile del Servizio ai sensi dell'art 6 bis della L. 241/1990 e dell'art.7 del Codice di Comportamento dei dipendenti e collaboratori del Comune; approvato con Delibera di giunta 16/2014 del 07/02/2014;

**Premesso che:**

- Il Comune di Santa Sofia è proprietario di un compendio immobiliare sito in Comune di Santa Sofia - Frazione Corniolo Località Vivaio, destinato a campeggio distinto al catasto terreni del Comune di Santa Sofia dal Fg. 56 particelle 617/3/620/4/614 ed al catasto fabbricati del Comune di Santa Sofia Fg. 56 particelle 3/617 categoria D/8.
- L'immobile fa parte del "patrimonio disponibile" comunale e pertanto, il Comune opera *iure privatorum*, in base alla disciplina di diritto privato e, specificamente del codice civile art. 826 e della legge 392/1978 per locazione di immobili ad uso commerciale.
- il predetto immobile era stato dato in concessione mediante convenzione Rep 950 del 30/06/2021 alla Società "il sentiero sas" che ha effettuato recesso dal contratto il giorno 30/01/2024 prot 1304.
- l'Amministrazione comunale, con parere di giunta del 19/11/2024 ha espresso la volontà di stipulare contratto di locazione con un OE che intenda gestire un esercizio di camping negli immobili al fine di incrementare l'offerta turistica di Santa Sofia nonché per sviluppare la vita sociale della collettività;
- prima di avviare la gara per la locazione dell'immobile, è stata redatta una **perizia tecnico estimativa** sullo stesso immobile per definire il valore di locazione redatta dall'Arch. Angelo Toschi di Santa Sofia (FC) consegnata con prot 14436 del 20/12/2024 giusto incarico affidato con Determina n.259 del 20/11/2024 e sottoposta alla Giunta comunale che, con DGC n.2 del 09/01/2025;
- la perizia è stata **integrata** dall'Arch. Toschi con nota **prot 875 del 27/01/2025** in merito allo stato di conservazione dell'impianto termico nella quale il perito rivaluta il valore complessivo della locazione annuale;
- l'ufficio tecnico servizio patrimonio, mediante **istruttoria prot n 897 del 27/01/2025** e dopo aver stimato ulteriori spese per la verifica della funzionalità dell'impianto e per migliorie, adegua nuovo canone di locazione annuale in funzione di queste spese e sottopone a parere di Giunta del 28/01/2025 l'importo determinato del canone annuale ad € 4.000,00;
- con **DGC n 10 del 18/02/2025 la Giunta Comunale approva gli elementi di indirizzo** dell'avviso e del contratto e **demanda al Responsabile del Settore Tecnico** Servizio Patrimonio l'avvio della procedura ad evidenza pubblica per la locazione dell'immobile ad uso campeggio, nonché per l'adozione dei successivi atti amministrativi e negoziali;
- con **Determina del Responsabile del Settore Tecnico n. 41 del 19/02/2025** è stato approvato l'avviso pubblico per la ricerca dell'Operatore economico cui locare il predetto immobile comunale per uso commerciale di campeggio.
- l'avviso è stato pubblicato nell'Albo pretorio, nel sito istituzionale del Comune e nei giornali locali per 20 giorni, dal 20/02/2025 al 12/03/2025;
- con nota n. 2674 del 12/03/2025.. l'Ufficio Protocollo ha comunicato che è pervenuta una sola offerta per la predetta gara (acclarata al n.Prot. 2661 .del 12/03/2025.);
- con Determina n 68 del 17/03/2025 è stata nominata e convocata la commissione valutatrice;
- il 25/03/2025 la Commissione valutatrice si riunisce e prende atto che all'avviso

di gara si è presentata la Sig.ra Pini Giulia residente a Mordano (BO) Via Alcide de Gasperi n.17 nata a Forlì il 15/01/1988 Cod Fiscale PNIGLI88A55D704Y e valuta che la documentazione presentata è completa e formalmente corretta, poi , in seduta privata, valuta l'offerta tecnica ed economica;

- la Commissione, considerata valida ed accettabile la domanda, sia con riferimento all'offerta economica (€ 4.400,00.annui), sia con riferimento alla relazione/offerta tecnica, in relazione a quanto richiesto con l'avviso di gara, redige verbale acclarato al prot. n. 3031 del 25/03/2025.

#### **Considerato che**

- con Determina del Responsabile del servizio patrimonio n. 92 del 02/04/2025 si dà atto della aggiudicazione provvisoria per la locazione del suddetto immobile alla Signora Giulia Pini;
- l'aggiudicazione provvisoria è stata effettuata a favore dell'offerta che risulta complessivamente più vantaggiosa per l'Amministrazione e la finalità di incrementare l'offerta turistica di Santa Sofia e sviluppare la vita sociale della collettività;

#### **Dato atto che**

- l'ufficio UTC in collaborazione con l'Ufficio Suap ha provveduto ad eseguire i controlli sulla veridicità delle dichiarazioni rese in sede di gara, acquisendo la documentazione direttamente dagli Enti competenti:
  - Agenzia delle Entrate con dichiarazioni del 29/04/2025 prot 4157 in merito alla regolarità fiscale (art 94 e 95 del Dlgs 36/2023),
  - Procura del Tribunale di Forlì del 21/03/2025 prot 2977 in merito al casellario giudiziario ed ai carichi pendenti,
  - nulla osta richiesto in via telematica alla BDNA non pervenuto nei termini di legge, pertanto ai sensi dell'art. 94 del D.LGS 159/2011 ci si avvale della autocertificazione consegnata.
- qualora dal controllo emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni antimafia, fermo restando quanto previsto dalle norme penali di cui all'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000, l'aggiudicatario decadrà dal provvedimento di aggiudicazione.
- l'ufficio ragioneria attesta con protocollo 3335 del 03/04/2025 la regolarità tributaria dell'OE.

**Attesa** la necessità di provvedere alla aggiudicazione definitiva della locazione del compendio immobiliare denominato "il vivaio" sito in Corniolo di Santa Sofia a destinazione campeggio a favore della sig.ra Pini Giulia.

**Considerato che** l'affidamento è caratterizzato dalle seguenti specificità riportate nell'avviso di gara e facenti parte del contratto:

- la durata della locazione commerciale è fissata in anni 9 a decorrere dalla stipula del contratto, rinnovabili per il medesimo periodo;
- il canone annuo di locazione sarà di € 4.400,00 annui.
- il locatario non può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione.
- avvio dell'attività solo dopo la stipula del contratto di locazione previa presentazione con modalità telematica mediante la piattaforma regionale "Accesso Unitario" di idonea SCIA, (previa iscrizione al Registro delle Imprese della CCIAA, se sprovvisti)
- obbligo di eseguire i lavori di manutenzione compresa la sistemazione degli impianti tecnologici eventualmente necessari all'apertura dell'attività, indicati nell'allegato 2 del bando e nella proposta tecnica presentata dall'offerente,
- provvedere agli allacci dei servizi ed alla fornitura di arredi

- obbligo di provvedere agli allacci alle reti dei servizi (es. energia elettrica, acqua, gas, ecc.), nonché all'attivazione/intestazione di tutte le utenze ed al pagamento dei consumi relativi alle stesse, comprese le eventuali spese di volturazione e di intestazione
- obbligo da parte del locatario di presentare una cauzione della durata della procedura di gara, nonché stipuli idonea copertura assicurativa per tutelarsi dalla responsabilità per danni diretti o indiretti che potrebbero derivare al personale, ai clienti ed alle cose, nonché al bene immobile medesimo.
- avvio dell'attività previa presentazione di idonea SCIA
- ad organizzare attività collaterali all'esercizio del campeggio come da proposta tecnica presentata in sede di gara.

**Visto** lo schema di contratto redatto dall'Ufficio Patrimonio approvato con Determina 92/2025

**Ritenuto** pertanto necessario provvedere all'aggiudicazione definitiva della concessione per la locazione dell'immobile sopra descritto;

**Dato atto che** il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Lucia Dignani ed appurata l'assenza di conflitti di interesse dello scrivente ai sensi dell'art.54 del D.Lgs.165/2001;

**Visti:**

il T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 267/2000;

l'art. 192 del T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 267/2000;

gli artt. 153 e 183 del T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 267/2000;

il codice civile art. 826 e la [legge 392/1978](#) per locazione di immobili

la Legge 07/08/1990, n° 241;

lo Statuto Comunale ed il vigente Regolamento Comunale di Contabilità;

## **D E T E R M I N A**

Quanto espresso in narrativa fa parte integrante e sostanziale della presente determinazione

1. **Di aggiudicare in via definitiva la locazione** del compendio immobiliare denominato "il vivaio" sito in Corniolo di Santa Sofia a favore della Signora Giulia Pini residente a Mordano (BO) Via Alcide de Gasperi n.17 nata a Forlì il 15/01/1988 Cod Fiscale PNIGLI88A55D704Y, al prezzo di € 4.400,00 annui;
2. **Di dare mandato** agli uffici competenti di porre in essere i provvedimenti conseguenti alla presente determinazione.
3. **Di dare atto** che la presente determinazione non comporta spese od oneri per l'Ente;
4. **Di dare atto** che dal controllo sulla veridicità delle dichiarazioni e del possesso dei requisiti nulla ostacola il contratto con la PA e qualora emergano incompatibilità l'aggiudicatario decadrà dal provvedimento di aggiudicazione;
5. **Di dare atto** che le somme verranno introitate al **Cap. 382 "Fitti reali di fabbricati"** Titolo 3 Tip.100 Cat.03 del bilancio corrente;
6. **Di trasmettere** copia della presente Determinazione all'Ufficio Ragioneria per gli adempimenti contabili di competenza.
7. **Di dare atto** che l'esercizio del controllo preventivo di regolarità amministrativa, di cui all'art. 147-bis, comma 1 del T.U.E.L., è insito nella

sottoscrizione del presente provvedimento, al momento della sua adozione, da parte del Responsabile del servizio, sottoscrizione con la quale viene anche implicitamente dichiarata la regolarità e correttezza della relativa azione amministrativa;

8. **Di dare atto**, altresì, che come previsto dalla normativa saranno pubblicati sul sito internet comunale gli estremi del presente provvedimento ed i dati riferiti all'incarico in oggetto secondo quanto previsto all'art. 5 del D. Lgs. 33/2013 e s.m.i;

La presente determinazione:

comportando impegno di spesa viene trasmessa al responsabile del servizio finanziario per il prescritto visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria, ai sensi dell'art. 151, comma 4, del D.Lgs. 18/08/2000 n.267;

diviene esecutiva con l'apposizione del predetto visto;

non comportando impegno di spesa non sarà sottoposta al visto del responsabile del servizio finanziario ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 18/08/2000 n. 267

ha immediata esecuzione;

viene pubblicata all'albo pretorio ai soli fini della pubblicità e trasparenza dell'azione amministrativa.

IL VICARIO DEL RESPONSABILE DEL  
SERVIZIO

ARCH LUCIA DIGNANI

*Documento firmato digitalmente ai sensi di legge*

*Firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 D.Lgs. 39/1993*