



COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO
Provincia di Viterbo

**DETERMINAZIONE
COPIA**

SETTORE VI

Numero Registro Generale 1083 del 05-06-2026

OGGETTO: INDIZIONE PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA D'USO DI UNA PORZIONE D'IMMOBILE FACENTE PARTE DEL COMPLESSO DENOMINATO VILLA ILVANA, DESTINATO AD ATTIVITÀ SANITARIA O SOCIO-SANITARIA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- sul territorio comunale insiste il complesso immobiliare denominato "Villa Ilvana", situato in via della stazione n.1 nel Comune di Montalto di Castro, censito al N.C.E.U. di Viterbo al Fg. 60, Part. 956;
- Villa Ilvana è inserita all'interno della "Casa della Salute", ovvero un presidio socio-sanitario che offre una gamma integrata di servizi sanitari e sociali con l'obiettivo di rispondere alle esigenze di salute e assistenza della popolazione.
- all'interno di tale complesso taluni spazi disponibili non sono attualmente utilizzati e sono quindi suscettibili di valorizzazione per finalità di interesse pubblico.

Vista la deliberazione G.C. n. 215 del 26.09.2025, da intendersi qui integralmente richiamata, con la quale l'organo competente ha fornito le linee di indirizzo per procedere ad una selezione pubblica per concedere in uso il bene di cui trattasi e segnatamente si disponeva di avviare le procedure per l'affidamento di concessione in uso della casa di riposo Villa Ilvana, che dovrà in via principale essere adibita all'esercizio di attività sanitarie o sociosanitarie, con possibilità di svolgimento di attività ancillari comunque finalizzate alla promozione della salute e alla diffusione di corretti stili di vita sotto il profilo sociosanitario, autorizzando altresì gli uffici competenti ad avvalersi del supporto di professionisti, anche esterni all'organico comunale, di comprovata esperienza nel settore, che forniscano la necessaria assistenza giuridico-amministrativa per la gestione delle varie successive fasi del procedimento di gara;

Vista la determinazione R.G. n. 1835 del 02.10.2025 con la quale si è stabilito di affidare allo Studio Legale AOR con sede in Via Sistina n. 48 – Roma, il servizio di assistenza giuridico-amministrativa quale attività di supporto al RUP per l'intera durata e in tutte le fasi della procedura di affidamento della concessione in uso dell'immobile comunale denominato "Villa Ilvana";

Considerato che i professionisti incaricati hanno avviato e definito, congiuntamente agli uffici competenti, un approfondimento tecnico-giuridico in relazione al procedimento di concessione dell'immobile in oggetto e che tale istruttoria congiunta è stata acquisita dall'Ente;

Visti gli artt. 826 e seguenti del Codice Civile in materia di beni patrimoniali indisponibili, e dato atto che detti beni, per loro natura, sono destinati ad un pubblico servizio e quindi non possono essere sottratti alla loro destinazione, insistendo su di essi un vincolo funzionale coerente con la loro vocazione naturale ad essere impiegati in favore della collettività, per attività di interesse generale (punto di ristoro con attività culturali, sportive e di aggregazione ancillari);

Atteso che i beni patrimoniali indisponibili, al pari di quelli demaniali, attesa la comune destinazione alla soddisfazione di interessi pubblici, possono essere attribuiti in godimento a privati - quale che sia la terminologia adottata nella convenzione ed ancorché essa presenti elementi privatistici - soltanto nella forma della concessione amministrativa (Cons. Stato, I, parere n. 1769/2019), e tipicamente con la forma della concessione-contratto.

Richiamata la deliberazione G.C. n. 139 del 27.05.2026 con la quale si è stabilito:

- di individuare nel Settore VI la struttura competente a predisporre le procedura di affidamento e indicare il responsabile del Settore, dott. Massimiliano Paladino, nella funzione di Responsabile pro tempore del Settore, quale Responsabile Unico di Progetto (RUP) per tutte le fasi di gara;

- Di rilasciare al RUP individuato i seguenti indirizzi finalizzati all'avvio e alla definizione di tutto l'iter procedurale per pervenire all'affidamento della struttura:

- a. Predisposizione di un bando per la concessione in uso, tramite procedura ad evidenza pubblica, dei locali individuati nell'allegata planimetria e ubicati nel complesso denominato Villa Ilvana, il quale:

- dovrà prevedere una durata decennale, con opzione di rinnovo per un ulteriore decennio subordinata al positivo andamento del primo decennio di gestione ed alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 139 del 27-05-2026 5/7 permanenza del sotteso interesse pubblico;

- dovrà porre a carico del concessionario l'allestimento dei locali, la manutenzione ordinaria dell'immobile, ed ogni attività tecnico-amministrativa connessa alla attività promosse;

- dovrà porre a carico del concessionario il pagamento di tutti i tributi e delle tasse relative all'immobile, ove dovute, il pagamento delle utenze, ed il pagamento di un canone annuo coerente con il valore di mercato del bene concesso;

- dovrà imprimere ai locali oggetto di concessione un vincolo di destinazione d'uso coerente con le finalità indicate in premessa, anche ai sensi dell'art. 826 c.c., che dovrà pertanto essere adibiti esclusivamente a servizi socio-sanitari o sanitari;

- di strutturare dei criteri di individuazione del concessionario tali da escludere una eccessiva incidenza del rialzo sul canone concessorio, ma viceversa tali da premiare significativamente la proposta progettuale rispetto alle concrete attività svolte durante il periodo di concessione, in quanto idonee ad un migliore raggiungimento dell'interesse pubblico sotteso alla scelta di procedere alla valorizzazione degli immobili mediante concessione d'uso;

Considerato che l'Ufficio, sulla scorta degli indirizzi sopra menzionati e della collaborazione acquisita, ha proceduto con l'elaborazione delle attività prodromiche all'indizione della procedura de qua;

Precisato che con il presente atto s'intende procedere con la concessione di un bene pubblico, e non già la concessione di un servizio (sulla cui ontologica differenza cfr. Cons. Stato, V, 28 giugno 2019, n. 4463).

Richiamato il d.lgs. 36/2023 (Codice), e in particolare:

- l'art. 13, ai sensi del quale i contratti attivi e i contratti a titolo gratuito, anche qualora offrano opportunità di guadagno economico, anche indiretto, sono esclusi dall'applicazione del Codice;
- l'art. 181, secondo cui all'affidamento dei contratti di concessione esclusi si applicano i principi dettati dal Titolo I della Parte I del Libro I del Codice medesimo.

Richiamato altresì il quindicesimo considerando della Direttiva 2014/23/UE (cd. direttiva concessioni), secondo la quale gli accordi aventi per oggetto il diritto di un operatore economico di gestire determinati beni del demanio pubblico, mediante i quali l'amministrazione aggiudicatrice o l'ente aggiudicatore fissa unicamente le condizioni generali d'uso senza acquisire lavori o servizi specifici, limitandosi a stabilire la destinazione d'uso del bene immobile, gli obblighi del locatore e del conduttore per quanto riguarda la manutenzione del bene immobile, la durata della locazione e la restituzione del possesso del bene immobile al locatore, il canone e le spese accessorie a carico del conduttore, non si configurano come concessioni ai sensi della citata direttiva.

Condivisa la giurisprudenza formatasi in vigore del previgente Codice, secondo cui la concessione in uso di un bene immobiliare pubblico sfugge all'applicazione del d. lgs. 50 del 2016, conformemente all'art. 164 (Cons. Stato, V, 24 febbraio 2020, n. 1377), trattandosi di un contratto "attivo" e non "passivo" che – escluso dall'ambito di applicazione del Codice dei contratti pubblici (cfr. art. 4 d. lgs. n. 50 del 2016) – non rientra nelle ipotesi di "affidamento di pubblici lavori, servizi e forniture" (Cons. Stato, V, 22 agosto 2019, n. 5780).

Visti il bando pubblico e le clausole contrattuali allegati alla presente determinazione, che contengono altresì una precisa identificazione dei locali concessi, e ritenuto di procedere alla loro approvazione;

Visto l'art. 107 del D. Lgs. n. 267/2000 (Testo Unico degli Enti Locali);

DETERMINA

1. di richiamare le premesse quali parte integrante del determinato;
2. di indire una procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione del soggetto cui concedere in uso il bene in oggetto, nel rispetto dei principi dettati dal Titolo I della Parte I del Libro I del Codice dei contratti di cui al d. lgs. n. 36/2023;
3. di approvare il bando e le relative clausole contrattuali, documenti allegati alla presente determinazione a formarne parte integrante e sostanziale.

4. Di disporre la pubblicazione del bando sul sito istituzionale, sezione amministrazione trasparente, sotto sezione bandi di gara e contratti.

Montalto di Castro, 05-06-2026

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to MASSIMILIANO PALADINO

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

La presente determinazione viene pubblicata all'albo pretorio on line del sito web istituzionale di questo Comune per 15 giorni consecutivi (art. 32 comma 1, della legge 18 giugno 2009 n. 69).

Montalto di Castro, 05-06-2026

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to MASSIMILIANO PALADINO

*****COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE AD USO AMMINISTRATIVO*****

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
MASSIMILIANO PALADINO

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005