



COMUNE DI GALBIATE

Provincia di Lecco

pagina 2

Prot.n.
Class. 06.03.25

Galbiate li'
21.07.2025

Cens. Sala al Barro Amm. di Galbiate e parte di ex sedime stradale, individuate nella sopra citata relazione tecnica prot.n. 6441/2025 redatta dal Responsabile della Struttura 4, classificando le aree nelle "Attrezzature di Interesse Generale" (AIG) delle esistenti Aree a Servizi;

La manifestazione d'interesse è preliminare alla procedura negoziata, che sarà espletata con coloro che avranno manifestato interesse alla locazione del bene di cui si tratta.

Si darà corso alla procedura, anche in caso di presentazione di una sola manifestazione di interesse, la cui proposta progettuale sarà ritenuta interessante.

DISPOSIZIONI GENERALI

Il presente avviso costituisce solo un invito a manifestare interesse e non un invito a presentare un'offerta al pubblico, ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile.

La pubblicazione del presente avviso e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comportano per l'Amministrazione comunale alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati, né danno diritto a ricevere prestazioni di sorta da parte dello stesso Comune, compreso il pagamento di commissioni di mediazione ed eventuali oneri di consulenza.

FINALITA' DELLA LOCAZIONE

L'Amministrazione Comunale ha individuato un'area di proprietà in posizione panoramica tra la SP51 e il Lago di Annone al fine di creare una "struttura ricettiva all'aria aperta" per lo sviluppo del Turismo Esperienziale da cedersi in locazione con un contratto di affitto di 6 anni + 6 anni.

L'Amministrazione intende promuovere sul territorio comunale il Turismo Esperienziale che negli ultimi anni si sta contrapponendo sempre più al turismo di massa quale nuova filosofia di vacanza.

Si definiscono aziende ricettive all'aria aperta, gli esercizi a gestione unitaria, aperti al pubblico, che, in aree recintate e attrezzate, forniscono alloggio in propri allestimenti o offrono ospitalità in piazzole attrezzate alla sosta e al rimessaggio di tende o altri mezzi di pernottamento mobili.

Nel Turismo Esperienziale ciò che conta non è la destinazione, ma vivere un'esperienza intima ed essere protagonista della propria vacanza. Questa è una filosofia nella quale il viaggiatore desidera viaggi e momenti che offrono la possibilità di vivere un'esperienza unica, diversa irripetibile, mai vissuta prima e con la voglia di ampliare le proprie conoscenze, tradizioni locali. Il turista vuole tornare a casa con un ricordo memorabile ed unico, con un'attività o esperienza indimenticabile;

La visione odierna del turismo non è più incentrata sul "cosa mi offri" ma "come mi fai sentire": il centro diventa infatti la persona. Non è un caso se oggi il fattore umano, fatto di persone con le loro usanze e abitudini, attrae più turisti dei monumenti e delle bellezze naturali. Per tale ragione nelle particolari e originali strutture ricettive per Turismo Esperienziale affluiscono turisti da tutta Italia ed Europa;

In Regione Lombardia queste strutture, sono disciplinate dal Regolamento Regionale 19 gennaio 2018 n. 3 "Disposizioni per la disciplina e la classificazione delle aziende ricettive all'aria aperta in attuazione dell'art.



COMUNE DI GALBIATE

Provincia di Lecco

pagina 3

Prot.n.
Class. 06.03.25

Galbiate li'
21.07.2025

37 della legge regionale 1 ottobre 2015 n. 27 – politiche Regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo”.

DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE IN LOCAZIONE

Denominazione: **STRUTTURA RICETTIVA ARIA APERTA**
Tipologia: Terreno
Indirizzo: SP51 Via Provinciale per Oggiono s.n.c.
Riferimenti catastali: Foglio 9 – Particella 303 SAL e parte ex sedime stradale
Consistenza: area da locare mq. 737,50 a cui aggiungere un posto auto per mq. 12,50 (5,00x2,50 mt)
Classificazione urb. PGT: Ambito a Servizi – Attrezzature di Interesse Generale (AIG) artt. 17/18 delle vigenti NTA.
Descrizione: Trattasi di area di proprietà comunale sita in Via Provinciale per Oggiono SP51 per una superficie di mq. 737,50 sommano mq. 12,50 = mq. 748,00.

Nello specifico la norma prevede:

Articolo 17. LE AREE A SERVIZI

Il Piano dei Servizi di Galbiate individua un'articolazione dei servizi secondo 5 categorie principali:

- Attrezzature pubbliche (AP): corrispondono ai servizi rientranti nelle categorie già comprese nel DM 1444/68: verde, parcheggi, interesse comune, istruzione, che sono conteggiati per il calcolo della dotazione dei servizi a livello comunale.
- Attrezzature di interesse pubblico (AIP): corrispondono a quei servizi pubblici o privati che sono di ausilio o fanno le veci delle Attrezzature Pubbliche; per esempio le scuole private di ogni ordine e grado, residenze per anziani, solo se opportunamente convenzionate.
In questa categoria si considerano anche altri servizi di indubbio uso pubblico e di proprietà pubblica o convenzionata (uffici postali, aree per la raccolta differenziata o aree ecologiche, impianti tecnologici, autostazioni per il trasporto pubblico, per esempio, ma anche uffici della polizia municipale, della protezione civile, o altre sedi di istituzioni pubbliche di interesse per l'intera popolazione di Galbiate, qualora siano state realizzate con il contributo pubblico).
- Attrezzature di interesse generale (AIG): corrispondono a quei servizi che emergono dall'analisi dello stato di fatto e da quello della domanda come di ausilio alle attività dei residenti, delle imprese e in generale della collettività, per esempio musei, servizi sanitari, residenze per anziani o alloggi comunali. Tra questi servizi sono considerate anche le attività commerciali di vicinato, anche ambulante, qualora vadano a soddisfare esigenze di parti della città che non siano dotate di sufficienti strutture o che non siano dotate di una sufficiente accessibilità verso le zone del comune in cui sono presenti servizi commerciali. Sono considerati servizi di vicinato le edicole, le tabaccherie, le farmacie e le panetterie.
- Servizi di interesse sovracomunale (SIS): corrispondono a quei servizi che hanno un riferimento territoriale che travalica il territorio comunale o che sono classificabili come servizi sovra-comunali; per esempio: il Parco Regionale Adda Nord, il Parco Regionale del Monte Barro, l'Area del Sito Natura2000 e la rete ecologica.
- Infrastrutture di viabilità particolare: quali zone pedonali e servizi per la mobilità.



COMUNE DI GALBIATE

Provincia di Lecco

pagina 4

Prot.n.
Class. 06.03.25

Galbiate li'
21.07.2025

Articolo 18. LE TRASFORMAZIONI NELLE AREE A SERVIZI

1. Nelle aree a servizi sono ammesse le seguenti superfici o indici volumetrici:

- Per tutte le aree a servizio comprese nelle categorie Attrezzature pubbliche (AP) e Attrezzature di interesse pubblico (AIP), l'indice di densità fondiaria è pari a 3 mc/mq, eventualmente derogabile con delibera motivata del Consiglio Comunale.

- Per le AIP l'altezza massima degli edifici in caso di completamenti, densificazioni o sostituzioni è pari a quella dell'edificio più alto all'interno dello stesso lotto.

- Aree a verde (parchi pubblici). Non edificabili a meno di capanno manutenzione verde o altri usi connessi e compatibili con l'attività pubblica.

La superficie ammessa è pari al 2% della superficie dell'area e non superiore a 25 mq. Tale facoltà non è ammessa nella rete ecologica che è inedificabile.

In tali aree sono attuabili esclusivamente interventi di miglioramento ambientale e per l'accessibilità e la fruibilità.

- Aree a parcheggio: non edificabili a meno di volumi funzionali al servizio stesso (deposito attrezzi, sala controllo video-sorveglianza, ricovero custode e/o biglietteria, servizi igienici, ecc.) la cui superficie non potrà essere superiore a 10 mq.

2. Qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse, gli interventi relativi dette aree potranno essere effettuati anche da soggetti privati subordinatamente a convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree.

La realizzazione delle strutture anche mobili sarà comunque soggetta a permesso di costruire convenzionato per la definizione degli impegni del soggetto attuatore.

L'area individuata è soggetta al vincolo paesaggistico art. 136 lett. d) e art. 142 c. 1 lett. b) del D.Lgs. 42/2004.

TIPOLOGIA DI LOCAZIONE

L'Amministrazione Comunale è disponibile a concedere in locazione detta area ad **aziende ricettive all'aria aperta** intese come esercizi a gestione unitaria, aperti al pubblico, che, in aree recintate e attrezzate, forniscono alloggio in propri allestimenti o offrono ospitalità in piazzole attrezzate alla sosta e al rimessaggio di tende o altri mezzi di pernottamento mobili di proprietà di turisti.

In Regione Lombardia le aziende ricettive sono disciplinate dal Regolamento regionale 19 gennaio 2018, n. 3 *"Disposizioni per la disciplina e la classificazione delle aziende ricettive all'aria aperta in attuazione dell'art. 37 della legge regionale 1 ottobre 2015, n. 27 – politiche Regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo"*.

CANONE DI LOCAZIONE

Il canone annuo di locazione è stabilito in € 4.600,00 da corrispondere in due rate semestrali anticipate.

Il canone di locazione sarà annualmente ed automaticamente oggetto di aggiornamento in relazione alle variazioni dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'ISTAT. Il mese di DICEMBRE sarà preso come mese di riferimento per la determinazione della variazione dell'aggiornamento da applicarsi con decorrenza dalla seconda annualità. Tale aggiornamento sarà effettuato nella misura massima consentita dalla legge attualmente prevista nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT.

Il Conduttore si obbligherà a rispettare quanto stabilito per detta area dallo strumento urbanistico ed in conformità con tutte le relative previsioni.



COMUNE DI GALBIATE

Provincia di Lecco

pagina 5

Prot.n.
Class. 06.03.25

Galbiate li'
21.07.2025

Saranno interamente a carico del Conducente le spese di registrazione del contratto di locazione e qualsiasi altro onere.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I soggetti interessati possono presentare o inviare la propria disponibilità e manifestazione di interesse, (come da fac simile allegato 1 al presente avviso) debitamente sottoscritta, entro e non oltre le **ore 12:00** del giorno **20.08.2025, termine perentorio**, all'Ufficio Protocollo del Comune di Galbiate (LC), oppure al seguente indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) galbiate@cert.legalmail.it.

La consegna della manifestazione d'interesse, che deve essere corredata di dettagliata proposta progettuale (planimetria stato di progetto e relazione descrittiva e dettagliata dell'intervento) può essere effettuata con libertà di mezzi, senza che vi sia l'obbligo di busta sigillata.

L'invio della manifestazione di interesse è a totale ed esclusivo rischio del mittente; restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell'Amministrazione Comunale, ove per disguidi postali, di consegna della posta elettronica, o per qualsiasi altro motivo, la manifestazione stessa non dovesse pervenire entro il termine perentorio di cui sopra. Non saranno prese in considerazione le manifestazioni d'interesse pervenute oltre il suddetto termine perentorio di scadenza.

La manifestazione d'interesse non costituisce vincolo alla locazione.

ALTRE INFORMAZIONI

Il presente avviso viene pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Galbiate per un periodo di 30 giorni, naturali e consecutivi.

Il presente avviso ha scopo esclusivamente esplorativo senza l'instaurazione di posizioni giuridiche od obblighi negoziali nei confronti del Comune di Galbiate il quale si riserva la possibilità di sospendere, modificare o annullare in tutto o in parte il procedimento avviato o di non dare seguito all'indizione della successiva gara senza che i soggetti possano vantare alcuna pretesa.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi degli artt. 13-14 GDPR 679/16, si comunica che i dati raccolti saranno gestiti ai sensi della norma in epigrafe dal Comune di Brembate di Sopra e saranno utilizzati esclusivamente per la seguente finalità:

- Partecipazione alla presente procedura di gara.

Tutte le informazioni non saranno trasferite a paesi extra UE e resteranno a disposizione del Comune fino al termine della presente procedura di gara per:

- Valutazioni di idoneità per la stipula del contratto di locazione
- Gestione dell'eventuale successivo contratto di locazione.

Tutte le operazioni di trattamento dei dati saranno attuate in modo da garantire l'integrità, la riservatezza e la disponibilità dei dati personali, sia presso gli archivi informatici che cartacei dell'Ente, e comunque in ottemperanza alle norme vigenti. Il trattamento potrà riguardare anche categorie di dati "particolari" ai sensi del vigente Regolamento.

Il Comune, ai sensi della normativa citata, impronta il trattamento dei dati personali secondo liceità e correttezza nella piena tutela e nel rispetto dei diritti degli interessati. I dati saranno conservati per il tempo strettamente necessario alla gestione delle finalità sopra descritte.



COMUNE DI GALBIATE

Provincia di Lecco

pagina 6

Prot.n.
Class. 06.03.25

Galbiate lì
21.07.2025

In particolare, in riferimento alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, si precisa che:

- a) il Titolare del trattamento è il Comune di Galbiate (LC) in persona del proprio legale rappresentante *pro tempore*, il Sindaco;
- b) Il Comune di Galbiate (LC) ha provveduto a nominare un soggetto esterno quale Responsabile della Protezione dei dati – Trust Data Solution S.r.l. (RPD-DPO). I riferimenti a tale nomina sono disponibili sul sito internet del Comune <https://www.comune.galbiate.lc.it/it-it/privacy>.

Si precisa che, in qualità di interessato, ciascun partecipante alla presente procedura ha il diritto di proporre reclamo all'Autorità di Controllo rivolgendo apposita richiesta ai sensi dell'art. 7 del GDPR, facendo valere i propri diritti ai sensi degli artt. 15-22 dello stesso, al Titolare del trattamento o per mezzo della Soc. Trust Data Solution S.r.l. nominato ai sensi dell'art. 37 del GDPR n. 679/16.

L'Informativa completa sul trattamento dei dati da parte del Comune di Galbiate (LC) con l'indicazione dettagliata delle basi giuridiche del trattamento, è disponibile sul sito internet del Comune <https://www.comune.galbiate.lc.it/it-it/privacy>.

Galbiate, lì 21.07.2025.

**Il Responsabile della Struttura 4 Urbanistica - Edilizia
Privata SUAP e Servizi Cimiteriali
Geom. Matteo Novelli**

Documento sottoscritto con firma digitale

FASCICOLO ALLEGATI:

- 1) estratto mappa con evidenziata l'area proposta per la concessione
- 2) Schema istanza di manifestazione di interesse All. 1.