

## Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

**N. 128 DEL 23/09/2025**

**Oggetto: PRESA D'ATTO OFFERTA PER CONCESSIONE CON VALORIZZAZIONE DI LOCALI AD USO BRASSERIE E AREA LUDICO-SPORTIVA DEL COL DE JOUX A SEGUITO DI PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA NON AGGIUDICATA - DETERMINAZIONI.**

L'anno duemilaventicinque addì ventitre del mese di Settembre alle ore 17:00 nella sala delle adunanze.

Vengono convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale.

Eseguito l'appello risultano:

<b>NOME</b>	<b>FUNZIONE</b>	<b>PRESENZA</b>
FAVRE FRANCESCO	Sindaco	Presente
SUSANNA MAURA	Vice Sindaco	Presente
CORTESE PAOLA	Assessore	Presente
BREAN LEO	Assessore	Presente
CIOCCHINI MARCO	Assessore	Presente
SABOLO ALEX	Assessore	Presente

Totale Presenti: 6  
Totale Assenti: 0

Assiste Il Segretario Comunale - Dott. Riccardo Mantegari.

Il Sig. Francesco Favre – Sindaco assume la Presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la pratica segnata all'ordine del giorno in oggetto indicata.

**OGGETTO: PRESA D'ATTO OFFERTA PER CONCESSIONE CON VALORIZZAZIONE DI LOCALI AD USO BRASSERIE E AREA LUDICO-SPORTIVA DEL COL DE JOUX A SEGUITO DI PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA NON AGGIUDICATA - DETERMINAZIONI.**

**LA GIUNTA COMUNALE**

RICHIAMATO l'art. 21 del vigente Statuto Comunale, in materia di competenza della Giunta comunale;

VISTI:

- la Legge Regionale 7 dicembre 1998, n. 54 (Sistema delle autonomie della Valle d'Aosta) e particolarmente l'art. 23 in materia di competenze della Giunta comunale;
- la Legge Regionale 6 agosto 2007, n. 19 (Nuove disposizioni in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi);
- lo Statuto comunale così come adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 14 del 24/03/2015;
- il Regolamento di Contabilità da ultimo approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 01/10/2024;
- la deliberazione del Consiglio comunale n. 73 del 19/12/2024 con la quale si approvava la nota di aggiornamento al D.U.P.S. (Documento Unico di Programmazione Semplificato) 2025/2027;
- la deliberazione del Consiglio comunale n. 74 del 19/12/2024 con la quale si approvava il bilancio di previsione pluriennale 2025/2027;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 1 del 09/01/2025 con la quale si è approvato il Piano esecutivo di gestione (P.E.G.) 2025/2027 e si è provveduto alla contestuale assegnazione delle risorse finanziarie ai responsabili di spesa;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 14 del 30/01/2025 con la quale si è approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O.) 2025/2027;

PREMESSO che:

- il Comune di Saint-Vincent è proprietario presso il Col de Joux dello stabile adibito a bar/ristorante denominato "Brasserie del Col de Joux" nonché dell'area ludico-sportiva ad esso adiacente (compresa zona laghetto e chalet punto/informativo) siti in località Chemin de Pallù e catastalmente individuati al Fg. 36 mappali 216 - 223 - 535 - 550 (escluso parcheggio) - 551 (chalet punto info) - 220, 223, 537 (impianti di risalita) e percorsi bike in fase di realizzazione;
- il comprensorio turistico del Col de Joux è attualmente interessato dalla realizzazione dei lavori di valorizzazione dell'area mediante la creazione di un bike-park, finanziati dal Fondo per lo sviluppo delle Montagne italiane - Fosmit (cfr DGR 1438 del 27/11/2023 e DGR 309 del 25/03/2024), calendarizzati nel periodo 2024/2026;
- è stato recentemente posizionato un percorso da "pump track" al servizio dell'area ludico sportiva e sarà altresì realizzato uno "skill park" dedicato agli amanti del cicloturismo.

CONSIDERATO che, nelle more di realizzazione dei lavori di valorizzazione dell'area del Col de Joux mediante la realizzazione del bike-park, l'Amministrazione comunale ritiene strategica l'apertura dell'attività, anche in funzione ridotta, al fine di fornire un servizio ai molti turisti che si recano nella località incentivando in particolare il cicloturismo, quale elemento di traino del rilancio del Comprensorio.

RICHIAMATA, a tal proposito, la propria deliberazione n. 87 del 12/06/2025 recante ad oggetto "*Concessione con valorizzazione di locali ad uso brasserie e area ludico-turistico-sportiva del Col de Joux – Atto di indirizzo*" con cui la Giunta comunale:

- prendeva atto del progetto di concessione con valorizzazione formulata da operatore privato, pervenuta con la nota PEC ns. prot. 0010653 del 11.06.2025;
- valutava positivamente i contenuti del summenzionato progetto, in considerazione della sua aderenza agli specifici obiettivi programmatici dell'Ente circa la riqualificazione del

comprensorio turistico-sportivo del Col de Joux collegata al ciclo-turismo, alla destagionalizzazione dell'offerta turistica slegata dalla tradizionale attività sciistica, all'inclusività del prodotto e alla sostenibilità economica della gestione;

- disponeva la pubblicazione di un avviso pubblico per la presentazione di offerte per la concessione con valorizzazione del compendio immobiliare, ponendo a base di gara la proposta progettuale di concessione con valorizzazione presentata da operatore privato, e all'uopo approvava specifiche linee di indirizzo.

RICHIAMATE altresì:

- la determinazione del responsabile del servizio amministrativo n. 451 del 20/06/2025 con cui si indicava, ex art. 3 del R.D. n. 2240/1923 e artt. 37, comma 1 e 73, lett. c) del Regolamento di Contabilità Generale dello Stato (R.D. n. 827/1924), una procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento della concessione con valorizzazione di locali ad uso brasserie e area ludico-turistico-sportiva del Col de Joux, periodo indicativo 01/08/2025-30/09/2040, in ottemperanza a quanto disposto dalla summenzionata deliberazione n. 87/2025;
- la determinazione del responsabile del servizio amministrativo n. 590 del 01/08/2025 con cui si dichiarava la non aggiudicazione della procedura di affidamento della concessione in parola poiché l'unica offerta presentata non veniva valutata idonea dalla commissione di gara *"in quanto l'offerta proposta si rilevava essere non soddisfacente delle esigenze declinate dall'Amministrazione comunale con la DG 87/2025 (...) poiché il concorrente presentava un'offerta di investimento in ribasso rispetto alla manifestazione di interesse che, come specificato veniva posta a base di gara in quanto elemento di definizione delle condizioni contrattuali (durata della concessione, definizione del canone concessorio agevolato, valutazione della congruità della valorizzazione del patrimonio pubblico) che sono alla base delle aspettative di valorizzazione del Col de Joux"*.

PRESO ATTO che in data 18/09/2025 il medesimo operatore economico che aveva presentato la manifestazione di interesse prot. 0010653/2025 e l'offerta di gara, ritenuta non idonea, provvedeva a trasmettere a mezzo PEC una nuova offerta per la concessione con valorizzazione dei locali ad uso brasserie e annessa area ludico-sportiva del Col de Joux, iscritta al protocollo dell'Ente al n. 0017318 in data 18/09/2025 e successivamente integrata, per mere questioni amministrative, con nota n. prot. 0017538 in data 22/09/2025, qui allegata.

ESAMINATA l'offerta e la documentazione tecnico-economica prodotta e preso atto che l'offerente ha presentato la propria proposta gestionale come di seguito specificato:

1. il proponente dichiara di conoscere ed accettare, senza riserve, le condizioni contrattuali presenti nell'avviso di gara e nello schema di contratto di concessione, approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 87 del 12/06/2025, che è allegato all'offerta in esplicito segno di accettazione;
2. il proponente presenta un piano economico finanziario (PEF), dettagliato su base quindicennale, a supporto della sostenibilità della propria offerta tecnico-economica dal quale si evince la corresponsione al Comune di un canone di concessione annuo pari a € 5.000,00, a partire dall'anno 2026 e soggetto a rivalutazione, in coerenza con il canone concessorio posto a base di gara;
3. il proponente dichiara l'intenzione di sostenere i seguenti investimenti, per un totale complessivo di € 67.092,00, per la valorizzazione del patrimonio comunale:
  - a) Ristorante/brasserie: € 30.568,00 (vedi documentazione tecnica all. 1) a fronte dell'importo di € 30.000,00 indicato nella proposta prot. 0010653 del 11.06.2025, posta a base di gara;
  - b) Realizzazione zona attrezzata manutenzione e lavaggio bici: € 2.528,00 (vedi documentazione tecnica all. 2) a fronte dell'importo di € 2.500,00 indicato nella proposta prot. 0010653 del 11.06.2025, posta a base di gara;
  - c) Realizzazione pista da downhill (integrativa rispetto a quelle realizzate dal Comune): € 26.325,00 (vedi documentazione tecnica all. 3) a fronte dell'importo di € 25.000,00 indicato nella proposta prot. 0010653 del 11.06.2025, posta a base di gara. Il proponente indica la ditta edile che si occuperà dei lavori, in possesso della necessaria qualifica SOA;

- d) Realizzazione area ludico-ricreativa: € 5.071,00 (vedi documentazione tecnica all. 4) a fronte dell'importo di € 5.000,00 indicato nella proposta prot. 0010653 del 11.06.2025, posta a base di gara;
- e) Realizzazione attività di comunicazione brand identity: € 2.600,00 (vedi documentazione tecnica all. 5) a fronte dell'importo di € 2.500,00 indicato nella proposta prot. 0010653 del 11.06.2025, posta a base di gara
4. Il proponente presenta l'indicazione dei soggetti deputati alla gestione, comprensivi dei relativi curricula, a comprova della professionalità del gruppo di gestione proposto;

VALUTATA positivamente l'allegata offerta di gestione della concessione con valorizzazione del comprensorio turistico-sportivo del Col de Joux in quanto considerata congrua e coerente con gli indirizzi programmatici specificati dalla Giunta comunale con propria deliberazione n. 87 del 12/06/2025, come riportati nella documentazione ivi allegata e posta a base di gara e ravvisata in particolare:

- La coerenza progettuale con la finalità pubblica di sviluppo del ciclo-turismo di località e di de-stagionalizzazione dell'offerta turistica, nel rispetto del contesto ambientale di riferimento;
- La qualità e la quantità delle attività progettuali e degli investimenti di valorizzazione del patrimonio comunale proposti che risultano congrue e conformi agli obiettivi attesi e risultano altresì sostenibili per la gestione privata alle condizioni concessorie già definite con la delibera 87/2025;
- L'esperienza del gruppo di gestione coinvolto che presenta le necessarie capacità professionali per la gestione del comprensorio;

RITENUTO pertanto opportuno provvedere ad approvare la proposta gestionale allegata e disporre l'affidamento del contratto di concessione con valorizzazione alla ditta proponente e alle condizioni presentate, nel rispetto delle vigenti previsioni di legge

VISTO in merito il parere *pro veritate* ns. prot. 0017629 del 23/09/2025, qui allegato, prodotto dall'avv. Paola Roulet, del Foro di Aosta, incaricata con determinazione del responsabile del servizio amministrativo n. 375 del 03/06/2025 dell'attività di supporto al RUP nella procedura in oggetto, che in punto di legittimità conferma la facoltà di affidamento diretto della presente concessione addivenendo alle seguenti conclusioni:

### *"3. Conclusioni*

*3.1. Alla luce delle considerazioni che precedono, si ritiene che, in termini generali:*

*La natura di contratto attivo (concessione/locazione a fini di valorizzazione commerciale di un immobile comunale) esclude l'applicazione diretta del d.lgs. 36/2023 (art. 13, co. 1, lett. a)), ma impone il rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità e buon andamento.*

*L'Amministrazione, preso atto dell'infruttuosità della gara espletata, può procedere ad affidamento diretto dell'immobile ad un operatore economico individuato, purché:*

- 1. l'atto motivi specificamente l'interesse pubblico perseguito (utilizzo del bene, introiti, valorizzazione territoriale);*
- 2. venga accertata la congruità del canone/corrispettivo rispetto ai valori di mercato;*
- 3. sia data forma minima di pubblicità al provvedimento finale, a garanzia della trasparenza.*

*In tal modo, l'affidamento diretto risulterà conforme all'ordinamento, proporzionato rispetto alle esigenze dell'ente e idoneo a prevenire rilievi da parte degli organi di controllo.*

*3.2. Calando i principi generali suesposti nel caso concreto emerge come risulti legittimo l'affidamento diretto all'operatore economico che abbia formulato una proposta in linea con quella posta a base di gara, ritenuta a priori, vantaggiosa dall'amministrazione.*

*La circostanza che, per ragioni di tipo formale, dal momento che l'unica offerta presentata in sede di gara è stata dichiarata inammissibile, l'amministrazione non abbia avuto la possibilità di procedere all'aggiudicazione dell'unico operatore che ha presentato offerta, non esclude la possibilità di prendere in esame la proposta successivamente pervenuta dal medesimo unico operatore, se la proposta risulti conveniente per l'ente, rispettosa del complessivo interesse pubblico e in linea con le possibili valutazioni di mercato.*

*Il mercato, nel caso specifico, ha dato una risposta negativa, in termini generali, posto che alla procedura ad evidenza pubblica ha partecipato un unico operatore.*

*La peculiarità del caso di esame consiste nella circostanza che l'unico operatore che ha preso*

*parte alla procedura selettiva era quello che aveva già formulato la proposta posta a base di gara dall'ente, ma l'offerta, per ragioni formali, è stata ritenuta irricevibile.*

*Quel medesimo operatore, unico interessato alla complessa gestione del compendio, ha nuovamente fatto pervenire all'ente una proposta, in linea con quella iniziale, a fronte della quale nessun altro operatore aveva formulato interessamento.*

*L'amministrazione aveva già positivamente valutato la proposta, nel momento in cui ha avviato la fase di contendibilità della proposta medesima, anche in ragione dell'importo degli investimenti offerti, dell'importo del canone a favore dell'ente e dell'esonero, nell'ipotesi di conclusione del contratto, dei costi a carico dell'ente per la custodia e l'assicurazione del compendio oggetto di proposta.*

*La valutazione, quindi, circa la congruità del canone offerto e del valore degli interventi di riqualificazione proposti avevano già formato oggetto di vaglio preliminare da parte della giunta, all'atto della valutazione della proposta iniziale.*

*3.3. Occorre, ancora, rilevare che la prolungata inutilizzazione del bene pubblico determina plurimi effetti pregiudizievoli per l'Ente e per la collettività, e in particolare:*

- il degrado strutturale e funzionale che inevitabilmente interessa un immobile privo di manutenzione ordinaria e di presidio costante, con aggravio futuro di costi a carico dell'Ente;*
- la perdita di introiti per l'Amministrazione comunale, che verrebbe privata delle risorse derivanti dal canone concessorio/locativo, con conseguente pregiudizio al principio di economicità della gestione del patrimonio pubblico;*
- la permanenza in capo all'Ente degli oneri di custodia, vigilanza ed assicurazione, connessi al mantenimento dell'immobile, senza corrispondente utilità economica;*
- la mancata valorizzazione economica e sociale del bene, che priva il territorio di opportunità di sviluppo commerciale, occupazionale e di rivitalizzazione urbana;*

*3.4. Alla luce di quanto sopra va, quindi, evidenziato che l'interesse pubblico primario è quello di assicurare una rapida e proficua utilizzazione dell'immobile, evitando la sua progressiva dequalificazione e assicurando al contempo un ritorno economico per l'Ente e benefici per la comunità locale;*

*Si ritiene, dunque, che, alla luce dell'infruttuoso esperimento di gara e in applicazione dei principi di buon andamento, economicità e tutela del patrimonio pubblico, ricorrano i presupposti per procedere all'affidamento diretto dell'immobile a un operatore economico idoneo, previa congrua valutazione del canone/corrispettivo, così da garantire la valorizzazione del bene e la massima utilità per l'interesse pubblico.*

*Consequentemente e conclusivamente, nel caso di specie, sussistono i presupposti, a fronte della proposta presentata, di procedere all'affidamento diretto."*

VISTI:

- il parere favorevole di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, rilasciato dal responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 34, comma 4 del vigente Statuto comunale;
- il parere di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Comunale di Contabilità e dell'art. 34 comma 5 del vigente Statuto Comunale;
- il parere favorevole in merito alla legittimità, reso dal Segretario dell'ente, ai sensi del combinato disposto dell'art. 9 lettera d), della legge regionale 19 agosto 1998, n. 46 "Norme in materia di segretari degli enti locali della Regione autonoma Valle d'Aosta" e dell'art. 49 bis della legge regionale 7 dicembre 1998, n. 54 "Sistema delle autonomie in Valle d'Aosta", nonché dall'art. 34 comma 3 del vigente Statuto Comunale;

CON VOTI unanimi espressi in forma palese per alzata di mano;

## **DELIBERA**

Per le motivazioni di fatto e di diritto espresse in narrativa, che qui si intendono riportate e trascritte per fare parte integrante e sostanziale del presente atto:

1. DI PRENDERE ATTO dell'offerta per la concessione con valorizzazione dei locali ad uso brasserie e annessa area ludico sportiva del Col de Joux trasmessa con PEC ns. prot. 0017318 del 18/09/2025 come integrata con nota ns. prot. 0017538 in data 22/09/2025, qui allegata, formulata dal medesimo operatore privato, già latore sia della manifestazione di interesse ns. prot. 0010653 del 11.06.2025, in atti, sia dell'offerta di gara ritenuta non congrua per le motivazioni di cui alla determinazione del responsabile del servizio amministrativo n. 590 del 01/08/2025;
2. DI VALUTARE positivamente l'offerta di concessione con valorizzazione summenzionata, in considerazione della sua aderenza agli specifici obiettivi programmatici dell'Ente circa la riqualificazione del comprensorio turistico-sportivo del Col de Joux collegata al ciclo-turismo, alla destagionalizzazione dell'offerta turistica slegata dalla tradizionale attività sciistica, all'inclusività del prodotto, alla sostenibilità economica della gestione e alla congruità dell'offerta economica rispetto al progetto originario, in quanto il proponente:
  - a) dichiara di conoscere ed accettare, senza riserve, le condizioni contrattuali presenti nell'avviso di gara e nello schema di contratto di concessione, approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 87 del 12/06/2025, che è allegato all'offerta in esplicito segno di accettazione;
  - b) presenta un piano economico finanziario (PEF), dettagliato su base quindicennale, a supporto della sostenibilità della propria offerta tecnico-economica dal quale si evince la corresponsione al Comune di un canone di concessione annuo pari a € 5.000,00, a partire dall'anno 2026 e soggetto a rivalutazione, in coerenza con il canone concessorio posto a base di gara;
  - c) dichiara l'intenzione di sostenere i seguenti investimenti, per un totale complessivo di € 67.092,00, per la valorizzazione del patrimonio comunale:
    - Ristorante/brasserie: € 30.568,00 (vedi documentazione tecnica all. 1) a fronte dell'importo di € 30.000,00 indicato nella proposta prot. 0010653 del 11.06.2025, posta a base di gara;
    - Realizzazione zona attrezzata manutenzione e lavaggio bici: € 2.528,00 (vedi documentazione tecnica all. 2) a fronte dell'importo di € 2.500,00 indicato nella proposta prot. 0010653 del 11.06.2025, posta a base di gara;
    - Realizzazione pista da downhill (integrativa rispetto a quelle realizzate dal Comune): € 26.325,00 (vedi documentazione tecnica all. 3) a fronte dell'importo di € 25.000,00 indicato nella proposta prot. 0010653 del 11.06.2025, posta a base di gara. Il proponente indica la ditta edile che si occuperà dei lavori, in possesso della necessaria qualifica SOA;
    - Realizzazione area ludico-ricreativa: € 5.071,00 (vedi documentazione tecnica all. 4) a fronte dell'importo di € 5.000,00 indicato nella proposta prot. 0010653 del 11.06.2025, posta a base di gara
    - Realizzazione attività di comunicazione brand identity: € 2.600,00 (vedi documentazione tecnica all. 5) a fronte dell'importo di € 2.500,00 indicato nella proposta prot. 0010653 del 11.06.2025, posta a base di gara
  - d) presenta l'indicazione dei soggetti deputati alla gestione, comprensivi dei relativi curricula, a comprova della professionalità del gruppo di gestione proposto;
3. DI INCARICARE il Segretario comunale, nelle sue funzioni di responsabile del servizio amministrativo e di responsabile unico di progetto, di provvedere al formale affidamento del contratto di concessione con valorizzazione dei locali ad uso brasserie e annessa area ludico sportiva del Col de Joux, alle condizioni proposte, nell'ambito delle proprie competenze e nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
4. DI INDIVIDUARE quale responsabile del procedimento per l'esecuzione del presente atto il Segretario Comunale e quale responsabile dell'istruttoria la dott.ssa Elisa Ducourtill, referente dell'ufficio di segreteria generale;
5. DI TRASMETTERE copia del presente provvedimento agli uffici interessati e al soggetto promotore, per opportuna conoscenza e per quanto di competenza.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Sindaco  
Francesco Favre

Il Segretario Comunale  
Dott. Riccardo Mantegari

(atto sottoscritto digitalmente)