



Comune di Lecco
Piazza Diaz, 1
23900 Lecco LC
C.F. e P. IVA 00623530136
Centralino +39 0341 481111
Fax +39 0341 286874
www.comune.lecco.it

Amministrativo

DETERMINAZIONE N. 1422 del 17/10/2025

OGGETTO: PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DI N. 13 ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI LECCO – EX ART. 3-BIS D.L.N. 351/2001, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI L. N. 410/2001. AGGIUDICAZIONE.

IL DIRIGENTE AREA 4

1. PREMESSE

Il Comune di Lecco ha individuato diverse unità abitative di proprietà dell'ente presenti in città, attualmente sfitte e non in uso per carenze manutentive, n. 11 delle quali ricomprese nell'ambito del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici e n. 2 rientranti nella categoria degli alloggi socioassistenziali ad "altro uso residenziale".

La Legge regionale n. 16/2016 s.m.i. agli artt. 28-31 disciplina le modalità di alienazione e valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico e consente agli enti locali di valorizzare una percentuale delle unità abitative di proprietà degli enti stessi, fino ad un massimo del 15%, con una modalità alternativa all'alienazione (artt. dal 28 al 31 L.R.16/2016). Con riferimento all'art. 31 recante "Modalità di valorizzazione alternative all'alienazione" al comma 2, lett. b) prevede la facoltà di procedere con "*la locazione nello stato di fatto, a soggetti intermedi, il cui statuto preveda nell'oggetto sociale la gestione di servizi abitativi pubblici o sociali ovvero la gestione di servizi sociali connessi ad esigenze abitative, a favore di nuclei familiari che non sono in grado di soddisfare il proprio bisogno abitativo attraverso il libero mercato oppure a favore di nuclei familiari che hanno esigenze abitative collegate a particolari condizioni meritevoli di tutela, familiari, di lavoro, di studio o di cura.[...]*".

Con deliberazione di Giunta Regionale n. X/6072 del 29.12.2016 sono state individuate le diverse modalità e fasi delle forme di valorizzazione del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici.

La Giunta Comunale con propria Deliberazione n. 124 del 16.05.2024 ha approvato il Programma per la valorizzazione, con modalità alternative all'alienazione, del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, inerente alle 11 unità immobiliari facenti parte del programma.

Con deliberazione di Giunta Regionale n. XII/2816 del 22.07.2024 è stato approvato:

- a) il Programma per la valorizzazione alternativa all'alienazione, della durata di 15 anni, di n. 11 alloggi siti nel Comune di Lecco (LC) come dettagliato nell'Allegato A2;
- b) il Piano di reimpiego dei proventi, da destinare al recupero dei n. 11 alloggi oggetto della valorizzazione e alla manutenzione di altri alloggi del restante patrimonio adibito a SAP di proprietà del Comune, come dettagliato nell'Allegato B, Piano di reimpiego.

Con deliberazione di Giunta comunale n. 90 del 10.04.2025 si è stabilito di inserire all'interno del progetto di valorizzazione degli alloggi pubblici, ulteriori 2 appartamenti, non classificati come alloggi SAP ma rientranti nella categoria degli alloggi socioassistenziali ad "altro uso residenziale" che risultano allo stato

odierno in carente stato manutentivo.

Con la medesima Determinazione dirigenziale (n. 90/25) sono stati impartiti gli indirizzi per la predisposizione dell'avviso di gara:

I. *“stabilire che il concessionario dovrà provvedere a presentare una proposta progettuale di valorizzazione degli alloggi che includa, da un lato, l'adeguamento e recupero degli alloggi tramite la necessaria attività di ristrutturazione e manutenzione con costi a carico del privato, dall'altro, la descrizione delle attività di gestione degli alloggi e di affiancamento / accompagnamento sociale dei destinatari;*

II. *individuare il soggetto attuatore del programma di valorizzazione approvato da Regione Lombardia con DGR XII/2816 in un ente del terzo settore in possesso dei requisiti previsti dal d.lgs. 117/2017;*

III. *stabilire che il soggetto attuatore provveda successivamente, ad individuare i nuclei assegnatari degli appartamenti tramite un bando pubblico rivolto ai nuclei familiari con un valore massimo di ISEE di 25.000€, valore consentito poiché compreso nella fascia dei requisiti ISEE approvati da Regione Lombardia con DGR XII/2816 del 22.07.2024;*

IV. *prevedere che l'ETS attuatore concessionario contenga l'importo del canone richiesto ai nuclei assegnatari entro l'importo del canone previsto dall'accordo territoriale pro tempore vigente, ulteriormente ridotto del 10%;*

V. *prevedere che gli ETS partecipanti descrivano nel dettaglio le modalità di assegnazione degli alloggi ai nuclei di cui sopra, prestando particolare attenzione all'affiancamento / accompagnamento sociale degli inquilini, anche tramite la formulazione di proposte sociali che promuovano l'integrazione sociale dei conduttori, anche attraverso reti di comunità e vicinato;*

VI. *stabilire che gli ETS partecipanti formulino un'offerta economica a rialzo sul canone di concessione d'uso non inferiore a 21 euro/mese”.*

Con determinazione n. 564 del 02.05.2025, è stato disposto di dare avvio alla procedura di gara riservata ad ETS finalizzata all'individuazione di un ETS cui aggiudicare la concessione di valorizzazione di n. 13 alloggi di proprietà del Comune di Lecco, approvando la documentazione di gara, stabilendo che le manifestazioni di interesse pervenute sarebbero state valutate, nel rispetto dei criteri definiti nell'avviso, allo scadere del termine per la presentazione delle stesse, in data 3.06.2025, ore 12:00, successivamente prorogato al 3 luglio 2025, ore 12:00; l'avviso è stato pubblicato per la durata di 63 giorni sia all'albo pretorio online sia alla voce “Amministrazione Trasparente” del sito del Comune, unitamente alla documentazione di gara.

2. MOTIVAZIONE

Entro il termine di pubblicazione dell'avviso relativo alla procedura in oggetto è pervenuta una sola offerta.

Con determinazione dirigenziale n. 930 del 09.07.2025 è stata nominata la commissione della procedura ad evidenza pubblica per la selezione di un Ente del terzo settore al quale affidare la concessione d'uso di valorizzazione dei 13 alloggi.

Aperta ed esaminata la busta amministrativa, aperta e valutata l'offerta tecnica e l'offerta economica, fermo restando che, secondo quanto disposto al punto 6.8 dell'avviso,

“In caso di unico concorrente:

- non si procederà all'attribuzione di alcun punteggio; tuttavia, la proposta progettuale sarà comunque valutata nel suo insieme e non sarà aggiudicata ove ritenuta complessivamente non adeguata;

- non troveranno applicazione le clausole “a pena di esclusione” previste nel presente Avviso (e, in relazione alle carenze riscontrate, si inoltrerà richiesta di integrazione) ad eccezione dei seguenti casi, nei quali sarà comunque disposta l'esclusione del concorrente:

a) assoluta assenza dell'Offerta tecnica;

b) mancata indicazione, nell'ambito dell'Offerta economica, del canone mensile;

c) indicazione, nell'ambito dell'Offerta economica, di un canone mensile inferiore al canone minimo pari a € 21/mese.”

La Commissione ha ritenuto valida l'offerta presentata, come da risultanze dei lavori dalla Commissione, secondo quanto riportato dei verbali di gara trasmessi con nota prot. n. 83895 del 31.07.2025.

Nella stessa nota si formalizza la proposta di aggiudicazione in favore di Fondazione San Carlo Onlus con sede in Milano, Piazza Fontana, 2 C.F. 11277230154, al fine di procedere, con apposito atto, all'aggiudicazione in favore del concorrente.

La durata dell'affidamento è di anni quindici (15) decorrenti dalla data di approvazione della Deliberazione di Giunta Regionale n. XII/2816 del 22.07.2024.

Sono in fase di completamento i controlli finalizzati a verificare la veridicità delle dichiarazioni rese e il possesso dei requisiti di ordine generale da parte dell'Operatore, ai fini della salvaguardia della legittimità della procedura di affidamento ai sensi del d.lgs. 36/2023.

3. RIFERIMENTI NORMATIVI

- La "Disciplina organizzativa dell'assetto delle competenze delle aree e gli iter procedurali per la centralizzazione delle procedure di acquisizione di servizi e forniture" adottata dal Segretario Generale con prot. n. 39216 del 07.04.2025;
- Il d.lgs. n. 267/2000 s.m.i. e, in particolare, l'art. 107;
- Il d.lgs. 117/2017 s.m.i.;
- Il d.lgs. 36/2023, limitatamente alle disposizioni richiamate negli atti di gara;
- Il d.l. 351/2001 convertito con modificazioni in L. 410/2001;
- Il d.l. 112/2008;
- Il vigente Regolamento di contabilità;
- Il d.lgs. 118/2011 e, in particolare, il principio contabile applicato 4/2;

3 bis. RIFERIMENTI NORMATIVI RELATIVI AL BILANCIO

- Delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 05.12.2024 di approvazione della nota di aggiornamento del Documento Unico di Programmazione (sezione strategica 2021/2025 e sezione operativa 2025/2027);
- Delibera Del Consiglio Comunale n. 49 del 19.12.2024 di approvazione del bilancio di previsione 2025-2026-2027;
- Deliberazione della Giunta Comunale n. 339 del 23.12.2024 con la quale è stato approvato il PEG finanziario 2025-2026-2027;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 14.07.2025 ad oggetto "Approvazione del Documento Unico di Programmazione (sezione strategica 2021/2026 e sezione operativa 2026/2028);
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 30.06.2025 ad oggetto "Salvaguardia degli equilibri e assestamento generale di bilancio 2025-2026-2027".

4. PRECEDENTI

- Deliberazione Giunta Comunale n. 124 del 16.05.2024 ad oggetto: "Approvazione programma di valorizzazione alloggi di proprietà del Comune di Lecco – L.R. n. 16 del 08 luglio 2016 e D.G.R. n. X6072 del 29 dicembre 2016";
- Deliberazione Giunta Comunale n. 90 del 10.04.2025 ad oggetto: "Programma di valorizzazione degli alloggi di proprietà del Comune di Lecco – di cui alla L.R. n. 16 del 08 luglio 2016 e D.G.R. n.

X/6072 del 29 dicembre 2016: indicazioni da prevedere nel bando per l'affidamento della ristrutturazione e della gestione degli alloggi”;

- Determinazione n. 509 del 18.04.2025 ad oggetto: “programma di valorizzazione degli alloggi di proprietà del comune di lecco – L.R. 16 del 08 luglio 2016 – approvato con D.G.R. n. XII/2816 del 22.07.2024. concessione valorizzazione di n. 11 alloggi inseriti nel programma e ulteriori 2 alloggi - determinazione a pre contrarre”;
- Determinazione n. 564 del 02.05.2025 ad oggetto: “procedura ad evidenza pubblica per la selezione di un ente del terzo settore al quale affidare la concessione d'uso di valorizzazione di n. 11 alloggi inseriti nel programma di valorizzazione L.R. 16 del 08 luglio 2016 approvato con D.G.R. n. XII/2816 del 22.07.2024 e ulteriori 2 alloggi - determina a contrarre”.

DETERMINA

1. Di prendere atto dei verbali di gara trasmessi con nota prot. n. 83895 del 31.07.2025;
2. Di aggiudicare alla Fondazione San Carlo Onlus con sede in Milano, Piazza Fontana, 2 C.F.11277230154 la procedura ad evidenza pubblica per la selezione di un Ente del terzo settore al quale affidare la concessione d'uso di valorizzazione dei 13 alloggi come da esito dei lavori della Commissione, svolti come da verbali di gara trasmessi con prot. n. 83895 del 31.07.2025.

Altre informazioni: Responsabile del procedimento Barluzzi Francesca.

Il Codice Identificativo della procedura di Gara è il seguente CIG: B8AE613522.

Allegati:

- Verbali Commissione di Gara trasmessi prot. n. 83895 del 31.07.2025.
- PEF trasmesso prot. n. 83338 del 29.07.2025.

IL DIRIGENTE
MANUELA AGNELLO