



COMUNE DI DERVIO

Provincia di Lecco

Servizio Cultura sport e turismo tempo libero

AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE DI MERCATO

Manifestazione di interesse per la locazione passiva di una o più aree private da adibire a parcheggio pubblico stagionale — anno 2026 (durata 120–150 giorni), con eventuale nuovo contratto per l'anno 2027 (180 giorni, periodo aprile–settembre)

1. Amministrazione procedente e finalità. Il Comune di Dervio (LC), C.F./P.IVA 00570640136, con sede in Piazza Quattro Novembre 3, intende reperire, mediante indagine di mercato nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità e pubblicità, una o più aree private da acquisire in locazione passiva, da destinare esclusivamente a parcheggio pubblico a pagamento di autovetture, al fine di far fronte alle accresciute esigenze di sosta connesse all'afflusso turistico stagionale che si crea anche per iniziative nel corso, in particolare nei week-end. La locazione riguarda l'anno 2026, per un periodo compreso tra 120 (centoventi) e 150 (centocinquanta) giorni naturali e consecutivi; l'Amministrazione si riserva inoltre la facoltà di stipulare un eventuale nuovo contratto per l'anno 2027, della durata di 180 (centottanta) giorni, riferito al periodo aprile–settembre, alle condizioni di cui al successivo art. 6. Le aree saranno comunque adibite a parcheggio pubblico a pagamento, istituito e regolamentato sulla base della procedura prevista dalla normativa vigente.

2. Quadro normativo. Il contratto di locazione di terreni/beni immobili è escluso dall'ambito di applicazione del Codice dei contratti pubblici ai sensi dell'art. 56, comma 1, lett. e), del D.Lgs. 36/2023; per l'individuazione del contraente l'Ente opera nel rispetto dei principi generali di cui agli artt. 1, 2 e 3 del medesimo Codice, richiamati dall'art. 13, comma 5, e dei principi dell'azione amministrativa (art. 1 e ss. L. 241/1990). Al rapporto si applica la disciplina civilistica della locazione (artt. 1571 e ss. c.c.). L'individuazione del parcheggio temporaneo e la regolamentazione della sosta restano in ogni caso soggette alle norme del D.Lgs. 285/1992 (Codice della Strada) e del relativo regolamento di esecuzione.

3. Oggetto e requisiti minimi dell'area. Costituisce oggetto del presente avviso la ricerca di una o più aree private aventi le seguenti caratteristiche minime, a pena di non idoneità:

- superficie utile non inferiore a mq 1000 (mille), pianeggiante, libera da costruzioni e da colture in atto;
- ubicazione nel territorio comunale, in posizione funzionale al servizio secondo i criteri identificativi di cui al successivo art. 4;
- accesso carrabile idoneo e sicuro dalla viabilità pubblica, tale da consentire l'immissione e la fuoriuscita degli autoveicoli in condizioni di sicurezza;
- piena e libera disponibilità giuridica in capo al proponente, con possibilità di consegna immediata del bene.

4. Criteri identificativi delle aree. Ai fini della valutazione di idoneità e della comparazione tra più proposte, il Responsabile del procedimento applica i seguenti criteri identificativi, riferiti al contesto territoriale di Dervio:

- a) prossimità ai principali poli di attrazione turistica del paese — lungolago e spiagge, centro abitato, stazione ferroviaria della linea Lecco–Colico/Sondrio —;
- b) accessibilità carrabile sicura dalla viabilità comunale;
- c) disponibilità di un collegamento pedonale sicuro (marciapiedi o tratti a bassa intensità di traffico) verso i poli di attrazione di cui alla lett. a);

d) conformazione e geometria dell'area tali da consentire l'organizzazione di stalli e corsie di manovra, con fondo stabilizzato;

5. Pluralità di aree. Il Responsabile del procedimento si riserva la facoltà di valutare e assumere in locazione anche più aree, anche di proponenti diversi, ove ciò risulti funzionale alla copertura del fabbisogno di sosta e nei limiti delle risorse disponibili, applicando i criteri identificativi di cui all'art. 4 e l'ordine di preferenza di cui all'art. 7.

6. Durata. La locazione per l'anno 2026 avrà durata compresa tra 120 (centoventi) e 150 (centocinquanta) giorni naturali e consecutivi — la durata effettiva sarà definita in sede contrattuale — decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto, senza rinnovo tacito. L'Amministrazione si riserva la facoltà, senza alcun impegno né diritto in capo ai proponenti, di stipulare un eventuale nuovo contratto per l'anno 2027, della durata di 180 (centottanta) giorni, riferito al periodo aprile–settembre, previa adozione di apposito provvedimento e verifica delle disponibilità di bilancio; il proponente può dichiarare nella domanda la propria disponibilità anche per tale eventualità. Il contratto di locazione prevederà la facoltà di recesso, esercitabile in ogni momento sia dal locatore sia dal conduttore, mediante comunicazione scritta con preavviso di 30 (trenta) giorni; in caso di recesso il canone sarà dovuto in proporzione al periodo di effettiva durata della locazione, senza ulteriori oneri o indennizzi tra le parti.

7. Canone e offerta economica. La quantificazione dell'offerta economica è rimessa al proponente, che indica nella domanda il canone unitario richiesto, espresso in €/mq/giorno, e il corrispondente importo complessivo presunto. Qualora il locatore sia soggetto ad IVA, l'offerta deve esplicitare che l'importo si intende oltre IVA. Non è fissato un importo a base d'indagine: l'Ente procederà alla verifica di congruità e coerenza dell'offerta, anche in raffronto ai valori O.M.I. o ai precedenti contrattuali dell'Ente. In presenza di più proposte idonee sarà assunto quale riferimento il canone unitario al mq inferiore, procedendo alla comparazione in ordine crescente di canone, salvo che la proposta non risulti accoglibile per aspetti tecnici in ragione dei quali l'area non possa essere considerata idonea (art. 3 e art. 4). Il canone è riferito alla superficie individuata dall'Ente. Eventuali spese per il contratto di locazione saranno a carico del locatore, salvo diverse disposizioni di legge.

8. Verifiche di idoneità e Codice della Strada. L'idoneità delle aree proposte, nel rispetto delle normative, è valutata dal Responsabile del procedimento in sede di verifica delle proposte, anche mediante eventuale sopralluogo e con il supporto degli uffici competenti. In ogni caso, la verifica finale sulla possibilità di individuare il parcheggio temporaneo e di regolamentarne la sosta è effettuata in base alle norme del Codice della Strada (D.Lgs. 285/1992) e del relativo regolamento di esecuzione (D.P.R. 495/1992).

9. Modalità e termine di presentazione. La manifestazione di interesse, redatta secondo il fac-simile allegato (All. A), deve pervenire con oggetto «Indagine di mercato per la locazione di aree private da adibire a parcheggio pubblico — anno 2026» entro le ore 12:00 del giorno 11/08/2026 (termine perentorio), a mezzo PEC all'indirizzo comune.dervio@pec.regione.lombardia.it ovvero tramite deposito all'Ufficio Protocollo. Alla offerta economica (canone €/mq/giorno richiesto) devono essere allegati: estratto di mappa/planimetria dell'area con indicazione delle misure; documento di identità del proponente; nel caso di persona giuridica statuto e/o visura camerale; visura catastale a dimostrazione del titolo.

11. Valutazione delle proposte. Il Responsabile del procedimento procede a valutare l'idoneità dell'area (artt. 3, 4 e 8), della sicurezza dell'accesso e della congruità dell'offerta (art. 7). In presenza di un'unica proposta valida e idonea, l'Amministrazione può procedere alla contrattazione diretta alle condizioni offerte, previa verifica di congruità. In presenza di più proposte idonee, la comparazione avviene in ordine crescente di canone unitario al mq, assumendo quale riferimento quello inferiore, salvo inidoneità tecnica dell'area; qualora il Responsabile ritenga di assumere in locazione più aree (art. 5), la selezione prosegue secondo il medesimo ordine, tenuto conto della complementarietà territoriale e della capienza complessiva.

12. Cause di non idoneità/esclusione. Sono escluse le proposte relative ad aree di superficie inferiore a mq 1.000 (mille), prive dei requisiti minimi di cui all'art. 3, nonché le proposte incomplete o pervenute oltre il termine.

13. Avvertenze finali. Il presente avviso ha natura di indagine esplorativa e non vincola in alcun modo l'Amministrazione, che si riserva la facoltà di non dar seguito alla procedura, di sospenderla o modificarla, senza che i proponenti possano vantare pretese di sorta. I dati sono trattati ai sensi del Reg. UE 2016/679 e del

D.Lgs. 196/2003 per le sole finalità del procedimento. Il presente avviso è pubblicato all'Albo Pretorio online e nella sezione «Amministrazione Trasparente» del sito istituzionale.

Dervio, lì 27/07/2026

Il Responsabile del Servizio
Giovanni Luca Mainoni

Allegati:

A) fac-simile domanda di manifestazione di interesse e offerta economica;

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005.