



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

Franca Gerosa
Responsabile Unico di Progetto
Dirigente
Area 3 – Servizi al Cittadino e provveditorali
Tel. +39 0341 481420
franca.gerosa@comune.lecco.it

PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA

PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE – EX ART. 3-BIS D.L. N. 351/2001, CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI, IN L. N. 410/2001 – DI N. 13 ALLOGGI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI LECCO

FAQ N. 1 DEL 09.05.2025

Quesito

“In relazione all’avviso pubblico in oggetto, si sottopone il seguente quesito: all’art. 3 Soggetti ammessi, comma 1, viene indicato che i soggetti interessati a partecipare alla procedura devono essere un Ente del Terzo Settore, regolarmente iscritto al Registro Unico Nazionale degli Enti del Terzo Settore (RUNTS).

È corretto considerare tra i soggetti destinatari del presente Avviso, una Fondazione che, a seguito dell’autorizzazione della Commissione Europea alle norme fiscali previste dalla Riforma del Terzo Settore, provvederà entro il prossimo 31 marzo 2026 a trasformarsi in Ente del Terzo Settore e a iscriversi al Registro Unico del Terzo Settore?”

Risposta

Come prescritto dall’avviso della procedura in oggetto al punto 3.1 *“i soggetti interessati a partecipare alla presente procedura devono avere a pena di esclusione i seguenti requisiti: - essere un Ente del Terzo Settore, regolarmente iscritto al Registro Unico Nazionale degli Enti del Terzo Settore (RUNTS) [...]”*.

Il concorrente singolo, pertanto, dovrà possedere tale requisito alla data di presentazione della domanda di partecipazione.

In caso di concorrente plurisoggettivo, ipotesi prevista dal punto 3.3 dell’avviso, il requisito si intende soddisfatto anche qualora il solo Ente del Terzo Settore capofila sia regolarmente iscritto al RUNTS alla data di presentazione della domanda di partecipazione.

Lecco, 09.05.2025

FAQ N. 2 DEL 13.05.2025

Quesito

Si chiede se a fronte della recente autorizzazione della Commissione Europea di cui all’art. 101, comma 10 d.lgs. 117/2017 e della nota del Ministero del Lavoro del 29.12.2021, un ente che ancora oggi abbia la qualifica di *onlus* e non sia iscritto al RUNTS possa o meno partecipare alla procedura in oggetto, anche alla luce della recente giurisprudenza amministrativa (TAR Milano 2533/2024).

Risposta

Si precisa che possono partecipare alla procedura in oggetto sia come concorrente singolo sia come capofila di un concorrente plurisoggettivo anche le *onlus* con personalità giuridica purché la stessa indichi nella domanda di partecipazione il registro a cui è iscritta e relativo numero di iscrizione affinché la commissione possa effettuare le necessarie verifiche in merito al possesso della personalità giuridica e, al contempo, produca, a pena di esclusione, apposita dichiarazione di impegno a presentare domanda di iscrizione al RUNTS.

Conseguentemente, il solo aggiudicatario dovrà produrre comprova di aver presentato domanda di iscrizione al RUNTS entro il termine di sottoscrizione dell’atto / contratto di concessione, a pena di decadenza dall’aggiudicazione atteso che al punto 1.4 dell’avviso il Comune ha previsto la facoltà di attivare con il concessionario la procedura di cui all’art. 55, comma 3 d.lgs. 117/2017 da ritenersi riservata – nell’attesa del consolidarsi di orientamenti giurisprudenziali al riguardo – ai soggetti qualificabili come ETS e, pertanto, formalmente iscritti al RUNTS. Si precisa altresì che l’art. 24, comma 3, lett. a) dello schema di Atto di Concessione trova applicazione anche in relazione all’ipotesi di mancato ottenimento dell’iscrizione al RUNTS.

Lecco, 14.05.2025

FAQ N. 3 DEL 21.05.2025

Quesito

La scheda presente nell'Allegato I.6, relativo all'appartamento sito in Corso San Michele del Carso al secondo piano, non corrisponde all'appartamento visionato. E' possibile avere la scheda corretta?

Risposta

Come da richiesta pervenuta, considerato che la planimetria attualmente presente nell'allegato I.6 non identifica correttamente l'appartamento a causa di un evidente errore materiale commesso nella redazione del documento, si procederà nei prossimi giorni a pubblicare la planimetria dell'alloggio.

Lecco, 22.05.2025

FAQ N. 4 DEL 21.05.2025

Quesito

Negli Allegati da I.1 a I.13 vengono riportati gli elenchi delle opere necessarie al riattamento di ciascun appartamento. Questi interventi sono da considerarsi imprescindibili o possono essere oggetto di valutazione da parte dell'operatore dopo aver preso visione dello stato dei luoghi durante i sopralluoghi?

Risposta

Come previsto dall'avviso al punto 2.1, ultimo paragrafo, *"Gli interventi descritti nell'Allego I sono da intendersi quali elementi minimi della proposta di recupero degli alloggi. È onere del partecipante individuare gli eventuali ulteriori interventi necessari, da specificarsi nell'offerta tecnica. Per totale trasparenza si segnala che i computi metrici redatti sono stati sviluppati nel mese di dicembre 2023 e, pertanto, sarà onere del candidato valutare l'eventuale aggiornamento dei valori economici negli stessi contenuti"*. Tali interventi, pertanto, non possono essere oggetto di valutazione e devono essere necessariamente compresi nella proposta di recupero degli alloggi.

Lecco, 22.05.2025

FAQ N. 5 DEL 21.05.2025

Quesito

In relazione alle spese condominiali (presunte) in capo a ciascun appartamento, è possibile conoscere l'importo a carico del locatario e quello a carico alla proprietà?

Risposta

In relazione al quesito formulato, rispetto al rapporto tra Comune di Lecco e il concessionario, si rileva che l'art. 16 (MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA) dello schema di atto di concessione così recita: *"1) A far data dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna, e fatto salvo quanto previsto al precedente Art. 10, comma 2, il Concessionario assume l'obbligo di provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli alloggi pre e post realizzazione degli Interventi, tenendo conto del programma delle manutenzioni. I soli costi degli interventi di manutenzione straordinaria deliberati dalle rispettive assemblee condominiali (es. interventi di rifacimento del tetto etc. ...) saranno supportati direttamente dal Comune, se previamente autorizzati"*. Pertanto, con decorrenza dalla data indicata, tutte le spese condominiali riconducibili ad interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria e, più in generale, tutte le spese condominiali, saranno imputabili al Concessionario. L'unica deroga prevista riguarda gli interventi di manutenzione straordinaria deliberati dalle assemblee di condominio.

In aggiunta a quanto sopra, rispetto al rapporto tra concessionario e inquilini che saranno da questi individuati, si osserva che l'avviso al punto 1.8 così dispone: *"In nessun caso il concessionario potrà trasferire sul subconcessionario gli oneri correlati alla manutenzione straordinaria degli alloggi"*. Né l'Avviso né lo schema di convenzione prevedono ulteriori disposizioni particolari in materia di riparto delle spese condominiali tra concessionario e inquilini. Il riparto tra questi, pertanto, seguirà le regole ordinarie vigenti in materia.

Lecco, 22.05.2025

FAQ N. 6 DEL 21.05.2025

Quesito

Il presente Avviso pubblico, pubblicato il 2 maggio 2025, fissa al 3 giugno 2025 alle ore 12 il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Alla luce dei sopralluoghi effettuati in data 16-05-2025 e della documentazione che il tecnico incaricato e l'impresa a cui verrà assegnato l'esecuzione dei lavori devono predisporre, nonché della corposa documentazione richiesta per la corretta compilazione dell'Offerta Tecnica e dell'Offerta Economica, si ritiene che il tempo concesso non sia congruo. E' possibile ottenere una proroga di 30 giorni della scadenza attualmente prevista?

Risposta

In considerazione della previsione di cui al punto 4.1 dell'Avviso laddove dispone che *"Il Comune si riserva la facoltà di prorogare i termini della presente procedura laddove necessario a garantire una maggior partecipazione alla stessa"*, al fine di perseguire la maggior partecipazione alla presente procedura si provvederà a prorogare con apposito avviso tutti i termini di cui al punto 4.1 *"Riepilogo scadenze procedura"* di n. 30 giorni.

Lecco, 22.05.2025

* * * * *

Il Responsabile del procedimento

Dott.ssa Franca Gerosa

Firmato digitalmente ai sensi del d.lgs. 82/2008 s.m.i.