



# COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

CODICE ENTE 11080

## AREA SERVIZI TECNICI E DEL TERRITORIO

UNITA' PROPONENTE UFFICIO UFFICIO MOBILITA' E TPL

Proposta n. 2947 del 2026

**Determinazione n. 369 del 07/09/2026**

**Oggetto: CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "L'OFFICINA BICI & CAFFE'", EX "LA STAZIONE DELLE BICICLETTE", SITO IN PIAZZA IX NOVEMBRE 1989 S.N.C., AFFIDATO ALLA SOCIETA' GB GROUP S.R.L. CON CONTRATTO (REP. N. 4537). RINNOVO CONTRATTO DI CONCESSIONE AI SENSI DELL'ART.3. ADEMPIMENTI CONSEGUENTI**

### IL DIRIGENTE

Premesso:

- che con atto n. 62 del 15/12/2025, il Consiglio Comunale, ha approvato il Documento Unico di Programmazione e la programmazione finanziaria 2026-2028;
- che con atto n. 136 del 22/12/2025, la Giunta Comunale ha approvato il Piano esecutivo di gestione (PEG) 2026-2028, individuato i dirigenti responsabili dei centri di costo e affidato le necessarie risorse finanziarie;

Premesso nel merito

- con determinazione dirigenziale n. 160 del 19/04/2017 venne indetta RDO sulla piattaforma elettronica SINTEL con "Procedura aperta da aggiudicare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa" per affidare la concessione dell'immobile denominato "La Stazione delle Biciclette", sito in Piazza IX Novembre 1989 s.n.c. per lo svolgimento delle attività di deposito, noleggio, riparazione/manutenzione di biciclette e di altri servizi complementari per un periodo di 9 anni;
- con determinazione dirigenziale n. 242 del 05/06/2017 la gestione dei locali della ex "La Stazione delle Biciclette", ora "L'Officina Bici & Caffè", venne affidata alla Società GB Group S.r.l. con sede legale in Via Savona n. 94 – 20144 Milano (MI) - P. IVA 125550610006 - per un importo contrattuale complessivo, per i 9 anni di gestione, di Euro 56.000,00= oltre IVA;
- il 26/02/2019 venne stipulato il relativo contratto (rep. n. 4537) in cui, tra l'altro, venne fissata la consegna anticipata al 04/09/2017, data di decorrenza della Concessione;

Dato atto che:

- il contratto è in scadenza con il prossimo 04/09/2026;
- lo stesso, all'art.3, prevede la possibilità di rinnovo per ulteriori 9 anni (nove) qualora la Stazio-

ne Appaltante ne accerti la convenienza e/o l'opportunità;

- la Società GB Group S.r.l. ha fatto espressa richiesta di rinnovo con nota datata 16/10/2025, ns. prot. n. 40420, entro i termini previsti dall'art.2 del Capitolato Speciale d'Appalto;
- in base allo stesso art. 2 del C.S.A. il rinnovo è autorizzato con provvedimento del dirigente previa verifica del permanere dei requisiti, delle finalità e dell'interesse pubblico;

Evidenziato che, successivamente alla presentazione della richiesta di rinnovo, è stata avviata una interlocuzione tra il Comune ed l'Operatore Economico concessionario finalizzata a valutare la presenza di condizioni e presupposti previsti per l'applicazione della possibilità di cui all'art.3 in merito allo stesso rinnovo;

Considerato che

- durante l'interlocuzione sono state sviluppate analisi, valutazioni e considerazioni su alcuni aspetti ritenuti meritevoli di attenzione anche in relazione alla necessità condivisa di attualizzare il contesto ed il servizio anche in relazione alle modifiche sopravvenute in termini di indirizzi dell'Amministrazione in merito alla mobilità dolce sostenibile, al presidio del territorio nelle aree periferiche ed alla nuova Velostazione realizzata in prossimità dell'immobile in concessione;
- tra gli aspetti meritevoli di attenzione sono stati analizzati:
  - gli obblighi manutentivi in merito al parco biciclette comunali ormai dismesse;
  - la sopravvenuta soppressione di alcuni servizi connessi alla mobilità dolce presenti nel territorio a seguito di risultati non soddisfacenti riscontrati dall'Amministrazione;
  - la necessità di preservare e garantire il presidio nella zona adiacente all'immobile che, in prossimità della stazione/capolinea della metropolitana risulta con sempre maggiore frequenza soggetta a situazioni e manifestazioni di degrado, così come aree e spazi di proprietà comunali attigue e pertinenti alla vecchia velostazione ormai dismessa nel suo utilizzo;
  - la necessità di funzionalità e controllo della nuova Velostazione realizzata recentemente dall'Amministrazione Comunale nell'area che fronteggia l'immobile affidato in concessione;
  - la necessità di garantire attività ed azioni di promozione e sensibilizzazione nei confronti del "mondo ciclistico amatoriale" con presenza di spazi e luoghi in grado di fornire risposte adeguate all'esigenza di socializzazione, aggregazione ed incontro della comunità di praticanti e potenziali interessati con riferimento anche alle possibilità previste dall'art.2 lett.b) del contratto per attività complementari (... *somministrazione di prodotti alimentari (bar caffetteria) e/o promozioni culturali...*);
  - la necessità conseguente ai nuovi indirizzi dell'Amministrazione Comunale sopravvenuti in merito alla valorizzazione del patrimonio pubblico di attualizzare la gestione degli spazi e luoghi comunali affidata a soggetti terzi, attraverso l'introduzione contrattuale del "*principio performante*" per ottimizzare le ricadute economiche in caso di risultati performanti eventualmente riscontrati durante la durata della gestione in concessione del bene immobiliare;
- ai fini della verifica dei presupposti per l'applicazione della possibilità di rinnovo contrattuale si è provveduto altresì ad analizzare il Capitolato Speciale d'Appalto negli aspetti relativi agli artt.4, 5, 7 e 10 in merito agli obblighi, oneri ed attività previsti così come l'offerta tecnica di aggiudicazione e condiviso le attualizzazioni e adeguamenti ritenuti necessari in relazione agli sviluppi e modifiche del contesto sopravvenute;
- con esplicito riferimento alle attività e finalità funzionali a favorire la vivibilità e decoro della Piazza IX novembre 1989 (art.7 C.s.A.) ed agli spazi destinati alla somministrazione di prodotti alimentari e/o promozioni culturali (art.5 C.s.A.) favorevoli la sostenibilità economica della concessione, sono state valutate e ritenute congrue in relazione al controllo e funzionalità della recente Velostazione specifiche estensioni compensative delle superfici;

Considerato altresì che con prot. n.31573 del 10/08/2026 è pervenuta la documentazione chiesta in data 30 luglio 2026, prot. n. 30383, relativa a:

- Elaborati tecnici progettuali (relazione e planimetrie);

- Bilanci di esercizio biennio 2024 – 2025.

Considerato infine che:

- l'art. 8 del contratto in scadenza, riprendendo quanto definito dall'art. 4 del C.S.A., stabiliva che il Concessionario, a proprio onere e carico, doveva provvedere alla manutenzione ordinaria/straordinaria del parco biciclette del Comune di San Donato Milanese c/o la sede comunale consistente in n. 10 biciclette a pedalata assistita [escluse parti elettriche] e n. 6 biciclette standard, compresa la fornitura delle parti di ricambio;
- essendo tali mezzi stati dismessi dal patrimonio dell'Ente, la suddetta attività non dovrà essere più svolta;
- l'Amministrazione Comunale ritiene utile permutare tale attività "accessoria", compresa nel precedente canone annuo, con la pulizia "ordinaria" della nuova velostazione sita in piazza IX Novembre 1989 (di fronte allo stabile dato in concessione) consistente nei seguenti interventi:
  - spazzamento dello spazio interno (circa 70 mq) 2 volte al mese;
  - controllo e pulizia dei n. 4 pluviali e dei canali di gronda una volta al mese, esclusi eventuali interventi di spurgo;
  - pulizia delle superfici vetrate (circa 90 mq) una volta al mese, esclusi eventuali interventi eccezionali dovuti ad imbrattamento;
- l'impegno nelle attività di funzionalità e controllo della Velostazione, così come sopra indicate, costituiscano e rappresentino oggettivi e rilevanti elementi positivi e qualitativi per il rinnovo in quanto garantiscono nel contempo un valido presidio di controllo e monitoraggio sul corretto utilizzo della stessa struttura e dell'intera area esterna di pertinenza;
- che sono stati definiti e condivisi i seguenti criteri di performance alla base del "*principio performante*" previsto quale integrazione del rinnovo contrattuale conforme e conseguente ai nuovi indirizzi di valorizzazione del patrimonio pubblico approvati dall'Amministrazione:
  - in caso di gestione virtuosa e performante della concessione viene condiviso il principio che il maggiore rendimento prodotto rispetto dall'utilizzo del bene pubblico produca una ricaduta positiva nel bilancio dell'Ente in termini di economie di spesa ovvero maggiori risorse disponibili per ulteriori finalità a beneficio dell'intera comunità;
  - a tal fine viene previsto che qualora l'utile dell'anno in corso superi di almeno il 10% quello dell'anno precedente, la quota corrispondente al 30% della somma residuale considerata extra-profitto (al netto quindi del 10%) dovrà essere versato dal concessionario al "Comune";
  - la somma considerata "extra-profitto" di cui sopra viene rilevata al termine di ciascun anno di gestione in sede di approvazione del bilancio certificato ex lege, ovvero di ogni altro documento contabile equivalente per finalità, quale differenza tra l'utile maturato nell'anno precedente e quello corrente, decurtato della quota del 10% considerata quale soglia di garanzia per fluttuazioni contestuali;
  - la documentazione contabile viene presentata dal concessionario come previsto dal contratto;
  - l'importo pari al 30% della somma determinata quale extra-profitto deve essere versata dal Concessionario al Comune entro i 60 gg. successivi alla sua definizione;

Evidenziato che l'Amministrazione Comunale è proprietaria di n. 25 biciclette parzialmente funzionanti e provenienti dal dismesso servizio di Bike Sharing, denominato "In bici è meglio", che il Concessionario ha proposto di rilevare per valorizzare il proprio servizio offrendo una somma forfettaria di € 500,00 ritenuta soddisfacente dall'Amministrazione in relazione alle economie conseguenti connesse ai costi di riparazioni e di smaltimento evitati;

Ritenuto che:

- risultano presenti le condizioni e presupposti per procedere al rinnovo del contratto in conformità con quanto previsto dall'art.3 del contratto stipulato in data 26/02/2019 (rep. n. 4537) ed art.2 del Capitolato Speciale d'Appalto;

- in particolare si ritiene conveniente ed opportuno per l'Amministrazione rinnovare il contratto in essere mantenendo vigente l'oggetto della Concessione, introducendo il "principio performante", attualizzando gli impegni ed oneri come sopra dettagliati e rideterminando il canone in euro 69.328,00 (sessantanovemilatrecentoventotto/00) oltre IVA, a seguito di adeguamento indice ISTAT di luglio 2026;
- per il canone concessorio di euro 69.328,00 (sessantanovemilatrecentoventotto/00) oltre IVA viene disposto la seguente ripartizione:
  - *entro il 30.09.2026 canone dovuto fino al 31.12.2026 pari ad € 2.567,80 oltre IVA;*
  - *a partire dal 1.01.2027 e fino al 31.12.2034 pagamento semestrale anticipato al 31.03 per il semestre da gennaio a giugno e al 30.09 per il semestre da luglio a dicembre di € 3.851,55 oltre IVA per semestre;*
  - *nell'ultimo anno della concessione il canone complessivo relativo ai mesi da gennaio ad agosto sarà versato in un'unica rata di € 5.135,40 oltre IVA, al 31.03.2035;*

Ritenuto altresì opportuno accertare

- la somma di euro 3.132,72 per l'annualità 2026;
- la somma di euro 9.397,78 per l'annualità 2027;
- la somma di euro 9.397,78 per l'annualità 2028;
- gli importi relativi agli anni a seguire verranno accertati successivamente ad approvazione dei rispettivi bilanci di competenza;

Rilevato che spetta ai responsabili delle risorse finanziarie, individuati direttamente dalla Giunta, adottare, a valere dei capitoli loro assegnati, atti di accertamento nonché prenotazioni di impegno;

Dato atto

- che i responsabili delle risorse finanziarie sono autorizzati ad assumere i provvedimenti e a realizzare le operazioni necessarie al perseguimento degli obiettivi assegnati in ottemperanza a quanto stabilito dal regolamento di organizzazione e dal regolamento di contabilità;
- altresì che, i responsabili delle risorse eserciteranno la capacità di spesa nel rispetto delle disposizioni esistenti che impongono limiti di spesa e/o che riguardano la scelta del contraente;
- che i menzionati responsabili non potranno procedere in relazione agli obiettivi diversi da quelli assegnati o intraprendere azioni contrastanti rispetto alle previste;

Considerato che per il corretto funzionamento del servizio è ora necessario accertare/impegnare le somme indicate nell'allegata scheda contabile nella misura e a valere dei corrispondenti capitoli del bilancio 2026;

Richiamato l'obbligo previsto dal comma 8 dell'articolo 183 del D.lgs. 267/2000 secondo cui al fine di evitare ritardi nei pagamenti e la formazione di debiti pregressi, il responsabile della spesa che adotta i provvedimenti che comportano impegni di spesa ha l'obbligo di accertare preventivamente che il programma dei conseguenti pagamenti sia compatibile con i relativi stanziamenti di cassa e con le regole di finanza pubblica in materia di "pareggio di bilancio" introdotte dal comma 707 e seguenti dell'art.4 della legge 208/2015 – legge di stabilità 2016 (la violazione dell'obbligo di accertamento di cui al presente comma comporta responsabilità disciplinare ed amministrativa);

Visto

- i vigenti Regolamenti di organizzazione e contabilità;
- il R.D. n.827/1924;
- il D.Lgs. 267/2000;
- il D.Lgs. 36/2023;
- il provvedimento sindacale n. 92/2022, come integrato dal n.93/2025, di attribuzione delle funzioni dirigenziali;

**DETERMINA**

per quanto argomentato in premessa quale parte integrante e sostanziale

1. Di dare atto che risultano presenti le condizioni e presupposti per procedere al rinnovo del contratto in conformità con quanto previsto dall'art.3 del contratto stipulato in data 26/02/2019 (rep. n. 4537) ed art.2 del Capitolato Speciale d'Appalto.
2. Di rinnovare il contratto rep. n. 4537/2019 relativo alla Concessione dell'immobile di Piazza IX Novembre 1989 s.n.c., denominato "L'Officina Bici & Caffè" (ex "La Stazione delle Biciclette"), alla Ditta GB Group S.r.l. con sede legale in Via Savona nr. 94 – 20144 Milano (MI) - P. IVA 125550610006 – per un periodo di ulteriori anni 9 (nove).
3. Di dare atto che il rinnovo di cui al pt.2) prevede un canone complessivo rideterminato in euro 69.328,00 oltre IVA ed il mantenimento in vigenza delle condizioni, vincoli, disposizioni e prescrizioni riportate nel contratto stipulato in data 26/02/2019 (rep. n. 4537) nel relativo Capitolato Speciale d'Appalto, nel Progetto Tecnico 2026 e con le seguenti attualizzazioni ritenute opportune e necessarie in relazione alle modifiche e sviluppi susseguitesi sia nella gestione della mobilità dolce territoriale, del contesto urbano che negli indirizzi dell'Amministrazione in merito alla valorizzazione del patrimonio:
  - presidio e controllo generale della nuova velostazione sita in piazza IX Novembre 1989 (di fronte allo stabile dato in concessione) con obbligo di garantire la pulizia "ordinaria" consistente nei seguenti interventi:
    - spazzamento dello spazio interno (circa 70 mq) 2 volte al mese;
    - controllo e pulizia dei n. 4 pluviali e dei canali di gronda una volta al mese, esclusi eventuali interventi di spurgo;
    - pulizia delle superfici vetrate (circa 90 mq) una volta al mese, esclusi eventuali interventi eccezionali dovuti ad imbrattamento;
  - presidio nella zona adiacente all'immobile che, in prossimità della stazione/capolinea della metropolitana risulta con sempre maggiore frequenza soggetta a situazioni e manifestazioni di degrado, così come aree e spazi di proprietà comunali attigue e pertinenti alla vecchia velostazione ormai dismessa nel suo utilizzo;
  - in relazione ai presidi sopra esplicitati e con riferimento anche alle attività e finalità funzionali a favorire la vivibilità e decoro della Piazza IX novembre 1989 (art.7 C.s.A.) ed agli spazi destinati alla somministrazione di prodotti alimentari e/o promozioni culturali (art.5 C.s.A.) favorenti la sostenibilità economica della concessione, viene ritenuta congrua l'estensione compensativa della superficie come da elaborato grafico contenuto nel Progetto Tecnico 2026;
  - introduzione del "*principio performante*" conforme e conseguente ai nuovi indirizzi di valorizzazione del patrimonio pubblico approvati dall'Amministrazione che prevede, in caso di gestione virtuosa e performante della concessione, che il maggiore rendimento prodotto rispetto dall'utilizzo del bene pubblico produca una ricaduta positiva nel bilancio dell'Ente in termini di economie di spesa ovvero maggiori risorse disponibili per ulteriori finalità a beneficio dell'intera comunità secondo le seguenti modalità:
    - qualora l'utile dell'anno in corso supera di almeno il 10% quello dell'anno precedente, la quota corrispondente al 30% della somma residuale considerata extra-profitto (al netto quindi del 10%) dovrà essere versato dal concessionario al "Comune";
    - la somma considerata "extra-profitto" di cui sopra viene rilevata al termine di ciascun anno di gestione in sede di approvazione del bilancio certificato ex lege, ovvero di ogni altro documento contabile equivalente per finalità, quale differenza tra l'utile maturato nell'anno precedente e quello corrente, decurtato della quota del 10% considerata quale soglia di garanzia per fluttuazioni contestuali;
    - la documentazione contabile viene presentata dal concessionario come previsto dal contratto;

- l'importo pari al 30% della somma determinata quale extra-profitto deve essere versata dal Concessionario al Comune entro i 60 gg. successivi alla sua definizione;
4. Di stabilire che il rinnovo avrà decorrenza dal giorno 04/09/2026 e una durata sino al 04/09/2035 senza alcuna previsione di ulteriore rinnovo.
  5. Di dare atto che nello svolgimento della concessione affidata in rinnovo alla Ditta GB Group S.r.l. con sede legale in Via Savona nr. 94 – 20144 Milano (MI) - P. IVA 125550610006, la stessa dovrà attenersi a riportato e nel rispetto del Contratto stipulato in data 26/02/2019 (rep. n. 4537), nel relativo Capitolato Speciale d'Appalto, nel Progetto Tecnico 2026 e con le attualizzazioni dettagliate nel pt.3).
  6. Di allegare alla presente quale parte integrante la documentazione riportata al pt.5), considerata quale elemento di riferimento per la concessione di bene pubblico in oggetto insieme alle attualizzazioni di cui al pt.3).
  7. Di accertare come di seguito:
    - l'importo di Euro 3.132,72 per l'anno 2026
    - l'importo di Euro 9.397,78 per l'anno 2027
    - l'importo di Euro 9.397,78 per l'anno 2028nella misura e a valere dei capitoli del PEG 2026-2028 indicati nel prospetto allegato al presente provvedimento quale parte integrante, all'imputazione di cui all'allegata scheda contabile che riporta anche i relativi numeri di impegno;
  - gli importi relativi agli anni a seguire verranno accertati successivamente ad approvazione dei rispettivi bilanci di competenza.
  8. Di approvare la proposta di cedere n. 25 biciclette di proprietà comunale parzialmente funzionanti, provenienti dal dismesso servizio di Bike Sharing denominato "In bici è meglio", a fronte della corresponsione della somma forfettaria di € 500,00 ritenuta soddisfacente dall'Amministrazione in relazione alle economie conseguenti connesse ai costi di riparazioni e di smaltimento evitati.
  9. Di accertare l'importo di Euro 500,00 quale somma forfettaria per la cessione di n. 25 biciclette.
  10. Di demandare all'ufficio mobilità gli eventuali adempimenti relativi all'aggiornamento dell'inventario beni mobili.
  11. Di dare atto che il Responsabile del Procedimento viene individuato nell'arch. Fabio Melillo.

### **ATTESTA**

- di non trovarsi in situazione di conflitto di interessi di qualsiasi natura, anche potenziale, e di non avere direttamente o indirettamente un interesse finanziario, economico o altro interesse personale che potrebbe rappresentare ed essere percepito come una minaccia all'imparzialità e indipendenza nell'assunzione del presente atto;
- che il programma dei pagamenti è compatibile con gli stanziamenti di cassa e nel rispetto delle regole di finanza pubblica in materia di "pareggio di bilancio";
- la correttezza dell'atto in quanto conforme alla normativa di settore e alle norme generali di buona amministrazione come richiamate nella parte espositiva della proposta;
- la correttezza del procedimento;
- la convenienza e l'idoneità dell'atto a perseguire gli obiettivi generali dell'Ente e quelli specifici di competenza assegnati;

### **DICHIARA**

che l'obbligazione diverrà esigibile entro le seguenti date:

- anno 2026 entro 31/12/2026;
- anno 2027 entro 31/12/2027;
- anno 2028 entro 31/12/2028;

**Sottoscritta dal Dirigente  
(MARTINI DOMENICO)  
con firma digitale**