

GRUPPO MISTO

OGGETTO: GESTIONE DEGLI HOTEL DI PROPRIETA' COMUNALE

La sottoscritta Manola Guazzini, consigliera comunale del GRUPPO MISTO

PREMESSO CHE

1-con determinazione n.738 del 25 luglio 2019 il Dirigente dei Servizi tecnici del Comune ha affidato per un periodo di 20 anni l'Hotel Miravalle alla Società San Martino srl, a seguito degli esiti di una procedura negoziata indetta con determinazione dirigenziale del 19 aprile 2019;

2-la società che attualmente gestisce la concessione del Miravalle, la Hotel Miravalle srl costituita il 13.10.2022 come da visura storica emessa dalla Camera di Commercio Toscana Nord-Ovest, ha come legale rappresentante un privato che è stato ed è anche legale rappresentante della San Martino srl, che aveva avuto in gestione, in quanto socio della San Miniato Gestioni srl, che si occupava dei beni coinvolti nel project financing, l'Hotel San Miniato e, quando il Comune, col pagamento di quasi 8 milioni di euro, è rientrato in possesso dei beni coinvolti, ha continuato a gestire il bene, pagando regolarmente al Comune di San Miniato lo stesso corrispettivo che veniva pagato precedentemente alla San Miniato Gestioni srl, senza che si sia avuta notizia dell'effettuazione di nessuna gara;

3-in occasione della discussione in Consiglio Comunale dell'esito del lodo e del pagamento della penale, alcuni esponenti dell'opposizione sottolinearono la singolarità di questo affidamento, e di lì a poco l'Amministrazione conferì ad un tecnico l'incarico di stabilire l'effettivo valore dell'Hotel San Miniato per procedere successivamente ad una gara;

4-il canone per cui è stata effettuata la concessione dell'Hotel Miravalle è di 125.400 euro per 20 anni, cioè una media di 6270 euro l'anno, 523 euro al mese; ed è indubbiamente molto basso per un edificio storico in posizione panoramica, in pieno centro storico di San Miniato, con una superficie di duemila metri quadri, albergo, ristorante, bar-caffetteria;

5-per i primi 6 anni, che vanno a scadenza proprio in questo 2025, è previsto un pagamento, di fatto puramente simbolico, di 100 euro l'anno; negli anni dal settimo al decimo (fino al 2029 compreso) euro 100 mensili; e dall'undicesimo al ventesimo, quindi fino al 2039, euro 1000 mensili;

6-come da punto 13 del bando di concessione datato dicembre 2018, i servizi di ristorante e/ o bar caffetteria sono stati subaffittati dietro congruo corrispettivo, di importo indubbiamente superiore al canone versato al Comune;

7-la società vincitrice si è impegnata a fare investimenti per complessivi 1.100mila euro sulla struttura, sulla base di un preciso cronoprogramma di cui al contratto registrato in Repertorio n. 14.407 del 27/09/2019;

8-dalle risposte dell'Amministrazione Comunale a due interpellanze presentate dalla sottoscritta a nome del gruppo Cambiamenti in data 17/03/ 2020 e 9/03 2021, e a un'interpellanza del gruppo

della Lega in data 21/05/2021, risposte che sono state fornite rispettivamente il 25 maggio 2020, il 12 aprile 2021 e il 21 giugno 2021, emerge, sia pure con varie giustificazioni (dalla situazione determinata dalla pandemia di COVID 2019 ai ritardi nell'acquisizione di autorizzazioni della Sovrintendenza) che almeno fino al 2021 i tempi previsti dal citato cronoprogramma erano stati solo molto parzialmente rispettati;

8-dalla "visura storica società di capitale" relativa alla società Hotel Miravalle s.r.l della Camera di Commercio della Toscana Nord Ovest risulta una modifica societaria intervenuta nel 2022 con l'acquisizione del 50% del capitale sociale da parte del signor Hector David Cuadra Munoz;

CONSIDERATO CHE

-da tutto questo emergono limiti seri del Comune di San Miniato nel valorizzare il proprio patrimonio e nel cercare di trarne un reddito adeguato;

-emerge inoltre l'assenza da parte del Comune di una politica del turismo che sappia far leva sulla proprietà pubblica di due asset importantissimi come l'Hotel Miravalle e l'Hotel San Miniato, come è emerso dalla contemporanea chiusura dei due Hotel nei giorni di Ferragosto 2025 senza che vi sia stata alcuna iniziativa di coordinamento da parte del Comune

INTERPELLA IL SINDACO E L'ASSESSORE AL PATRIMONIO PER SAPERE

- 1)-quali iniziative di controllo e di verifica siano stati attuati dall'Amministrazione Comunale sulla realizzazione degli investimenti e sul rispetto dei tempi definiti dal cronoprogramma;
- 2)-se gli interventi la cui realizzazione era prevista entro il settembre 2025 sono stati realizzati in modo completo e congruo, e nel rispetto delle scansioni previste dal cronoprogramma, ed, eventualmente, quali siano le ragioni per i cambiamenti intervenuti nei tempi di realizzazione;
- 3)-quali risultati abbia avuto il conferimento a un tecnico dell'incarico per accertare il valore dell'Hotel San Miniato, e se si abbia l'intenzione di procedere a una gara, con quale strumento amministrativo e in quali tempi;
- 4)-se la modifica societaria di cui al punto 8 della Premessa sia stata effettuata previa acquisizione dell'autorizzazione preventiva del Comune nei termini previsti dall'articolo 8 del contratto citato, ed eventualmente con quale atto sia stata concessa tale autorizzazione;
- 5)-se non si ritenga necessario ridefinire, con procedure appropriate, i termini degli accordi e degli impegni contrattuali con Hotel Miravalle srl e con San Martino srl, ai fini di una migliore valorizzazione del patrimonio comunale e di un maggior ruolo del Comune, in quanto ente proprietario, nell' inserimento di queste due strutture alberghiere in una prospettiva di rafforzamento dell'offerta turistica sanminiatese.

San Miniato, 22 ottobre 2025

Manola Guazzini