



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E
PATRIMONIALI

Determinazione Dirigenziale	
N. 13/ 61	di data 04/04/24

Oggetto: ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DELL'UNITÁ IMMOBILIARE UBICATA AL PIANO TERRA DELLA PALAZZINA LIBERTY IN PIAZZA DANTE A TRENTO, IDENTIFICATA CATASTALMENTE DAL SUB. 3 E PARTE DEL SUB. 4 DELLA P.ED. 1793 C.C. TRENTO, DA DESTINARE A PUBBLICO ESERCIZIO PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE, CON L'INSEGNA "LIBERCAFÈ". DETERMINA A CONTRARRE.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

premessi che il Comune di Trento è proprietario della Palazzina Liberty di Piazza Dante, al cui piano terra è ubicata l'unità immobiliare, identificata catastalmente dal sub. 3 e parte del sub. 4 della p.ed. 1793 del C.C. di Trento, destinata a pubblico esercizio con l'insegna "Libercafé";

atteso che a far data dal 19 giugno 2019, a seguito dell'asta pubblica indetta con determinazione del Servizio Patrimonio del 11 febbraio 2019 n. 12/21, l'unità come sopra descritta è stata data in concessione all'impresa individuale risultata vincitrice, la quale ha recentemente comunicato il recesso anticipato, al 31 gennaio 2024, dal contratto di concessione stipulato, e che pertanto, con verbale del 8 febbraio 2024 prot. n. 45782, i locali sono tornati ad essere nella disponibilità dell'Amministrazione comunale;

considerato che è interesse dell'Amministrazione il prosieguo dell'attività di pubblico esercizio, anche per garantire un presidio e il rafforzamento dell'identità dei giardini di Piazza Dante e, tenuto conto degli ingenti investimenti effettuati dall'Amministrazione stessa, per recuperare e valorizzare gli stessi giardini, il cui restauro negli anni ha rinnovato arredi, giochi d'acqua e luci, che conducono alla palazzina Liberty (sorta ai primi del Novecento come bagno pubblico e ristorante) adibita a biblioteca dei ragazzi e bambini con annessa caffetteria;

vista la deliberazione 3 aprile 2024 n. 85, immediatamente eseguibile, con la quale la Giunta comunale ha stabilito di procedere mediante asta pubblica alla concessione dell'unità immobiliare al piano terra della Palazzina Liberty in Piazza Dante a Trento da destinare all'attività di somministrazione di alimenti e bevande aperta al pubblico con l'insegna "Libercafé" indicando, ai sensi dell'art. 9 commi 2 e 3 del vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti, gli indirizzi per la definizione della procedura di gara;

dato atto che con la stessa deliberazione la Giunta comunale ha rinviato ad apposito provvedimento dirigenziale del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali l'indizione della gara mediante asta pubblica nonché l'assunzione degli atti necessari per l'espletamento della gara stessa;

pagina 1/5

considerato infatti che, ai sensi dell'art. 12, comma 4, del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti approvato e da ultimo modificato, rispettivamente, con deliberazioni consiliari 03.11.1994 n. 169 e 28.07.2021 n. 128, *“competete ai Dirigenti l'adozione di ogni atto e provvedimento nella materia negoziale, ivi compreso il provvedimento a contrarre, che non sia riservato dal Regolamento stesso o dallo Statuto o dalla legge ad altro organo”*;

atteso che ai sensi dell'art. 17 della L. P. 19 luglio 1990 n. 23 e s.m. e dell'art. 28 del vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti *“l'asta pubblica costituisce il sistema ordinario di scelta del contraente per i contratti comportanti entrate...”*;

rilevato che l'asta pubblica avverrà secondo le modalità di cui allo schema di bando appositamente predisposto dal Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali – Ufficio Patrimonio;

precisato che gli elementi essenziali del bando sono i seguenti:

- oggetto della gara: l'unità immobiliare da affidare in concessione risulta composta da locale bar, retrobar e servizi igienici per la superficie complessiva di mq. 90, da due locali interrati della superficie di mq. 13 ciascuno destinati a deposito. La concessione comprende anche il portico e il plateatico esterno delle zone a ghiaio antistanti l'unità immobiliare sul lato ovest e sul lato sud e l'area rialzata in corrispondenza del laghetto da utilizzare per l'effettuazione dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande. Per l'effettuazione dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande negli spazi esterni al pubblico esercizio potrà essere presentata all'Amministrazione comunale la richiesta di installazione di dehor, da effettuare a cura e spese del concessionario, previa autorizzazione in base al vigente Regolamento edilizio comunale, allegato n. 2. Ove il dehor occupi suolo pubblico eccedente quello già oggetto della gara è necessario procedere ad apposita istanza per la concessione permanente di suolo pubblico. L'installazione è comunque subordinata all'autorizzazione della Soprintendenza per i beni culturali della Provincia Autonoma di Trento (l'unità immobiliare oggetto della concessione è interessata da vincolo diretto di interesse culturale con atti sub G.N. 5878/2005). I locali oggetto di concessione verranno consegnati nelle condizioni migliori per l'effettuazione dell'attività e completi di bancone bar e altri arredi e attrezzature; sarà cura del concessionario integrare e/o sostituire gli arredi e le attrezzature esistenti con eventuali altri beni;
- importo a base d'asta: euro 12.700,00 annui, oneri fiscali esclusi, così come determinato nel rapporto di valutazione di data 27 marzo 2024, protocollato in data 28 marzo 2024 al n. 102365 a firma del tecnico dell'Ufficio Patrimonio geom. Lorenzo Degasperi, tenendo conto delle peculiarità riferibili in particolare al contesto della struttura, e ritenuto in tal senso adeguato a favorire la maggior partecipazione possibile;
- tipologia di esercizio di somministrazione: pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande aperto al pubblico secondo le tipologie a2 (somministrazione di pasti veloci) e b1 (somministrazione di bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, nonché di latte e dolci, compresi i generi di pasticceria e di gelateria e i prodotti di gastronomia, ovvero il tipico “bar”), di cui all'art. 2 della L.P. 14 luglio 2000 n. 9 e s.m. (Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande e dell'attività alberghiera);
- orario di apertura: obbligo di apertura annuale del pubblico esercizio. Per ciascuna annualità di contratto, potrà essere effettuata una chiusura temporanea per massimo quarantacinque giorni (frazionabili anche in più periodi) nel periodo dal 15 gennaio al 15 maggio e dal 1 al 30 novembre. Il pubblico esercizio dovrà essere aperto per l'orario minimo di apertura 8.30-18.30, dal lunedì al sabato. Verrà valutata positivamente, con assegnazione di un punteggio da sommare a quello ottenuto sulla base del rialzo offerto sul prezzo a base di asta, la disponibilità a tenere aperto il pubblico esercizio oltre l'orario minimo richiesto;
- durata: prevista di sei anni, rinnovabili di altri sei qualora la gestione da parte del concessionario si riveli soddisfacente per l'Amministrazione, e il canone rivalutato sia ritenuto congruo;
- criterio di scelta dell'aggiudicatario: miglior punteggio ottenuto dalla somma dei punteggi riferiti alla percentuale di rialzo offerta rispetto al canone annuo posto a base di gara (massimo 70 punti) e all'impegno a tenere aperto il pubblico esercizio oltre l'orario minimo richiesto (dalle 8.30 alle 18.30 dal lunedì al sabato) (massimo 30 punti);

stabilito che i soggetti ammessi a presentare offerta sono gli operatori economici in forma singola o associata, aventi i requisiti, generali (assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 94 e ss. del D. Lgs. n. 36/2023) e speciali (l'iscrizione alla Camera di Commercio per attività compatibili con quella di somministrazione di alimenti e bevande nonché il possesso dei requisiti morali e professionali richiesti per esercitare l'attività di somministrazione di alimenti e bevande dall'art. 71 del D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.) che saranno riportati in dettaglio nel bando di gara;

ritenuto opportuno prevedere l'obbligo, per gli offerenti, di effettuare un sopralluogo preventivo;

atteso che a garanzia delle obbligazioni contrattuali dovrà essere effettuato un deposito cauzionale di un importo pari al 10% dell'importo complessivo del contratto (sei anni) come risultante dall'offerta presentata in sede di gara;

dato atto che il concessionario ha l'obbligo di mantenere l'insegna "Libercafé" (tra l'altro già collocata presso l'unità immobiliare mediante vetrofania applicata sulla vetrata del locale), e il divieto di utilizzare tale insegna per altri scopi o in esercizi pubblici diversi da quello in concessione;

rilevato che l'immobile che ospita i locali oggetto di concessione è sottoposto a vincolo diretto di tutela ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e che con determinazione n. 2872 del 22 marzo 2024 l'Umst Soprintendenza per i beni e le attività culturali della Provincia Autonoma di Trento ha rilasciato l'autorizzazione preventiva alla concessione a terzi dell'unità immobiliare;

considerato che la procedura di gara è disciplinata dal bando nonché dalle disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia, in particolare: dalla L.P. 19.07.1990 n. 23 e s. m. e dal relativo Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.P. 22.05.1991 n. 10-40/Leg. e s.m., dal Regolamento per la disciplina dei contratti del Comune di Trento, approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 3.11.1994 n. 169 e 28.07.2021 n. 128. In quanto compatibili e per quanto non disposto diversamente dal bando, si applicano anche il D. Lgs. n. 36/2023 e la L.P. n. 2/2016 e s.m.;

atteso che, ai fini della valutazione delle offerte, sulla base di soli parametri matematici, e della compilazione delle relative graduatorie, verrà nominata un'apposita Commissione ai sensi dell'art. 37 del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti;

dato atto che l'accertamento dell'entrata, conseguente all'affidamento in concessione dell'unità immobiliare in oggetto, deve essere rinviato a successivo provvedimento da adottare in esito alla conclusione della procedura di gara, e quindi, al momento in cui sarà possibile conoscere l'entità dell'offerta presentata dall'aggiudicatario e quindi la reale consistenza dell'entrata da accertare;

visto l'elaborato denominato "schema di contratto", redatto dal Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali allegato alla presente determinazione per farne parte integrante e sostanziale, che costituisce il progetto di contratto e contiene le clausole fondamentali destinate a disciplinare il rapporto negoziale intercorrente tra Amministrazione e concorrente che si aggiudicherà la gara;

considerato che, in esecuzione della Legge provinciale 09.12.2015 n. 18, dal 1° gennaio 2016 gli Enti devono provvedere alla tenuta della contabilità finanziaria sulla base dei principi generali previsti dal D.Lgs. 23 giugno 2011 n. 118 e s.m., ed in particolare, in aderenza al principio generale n. 16 della competenza finanziaria, in base al quale le obbligazioni attive e passive giuridicamente perfezionate sono registrate nelle scritture contabili con imputazione all'esercizio finanziario nel quale vengono a scadenza;

atteso che il punto 2. dell'Allegato 4/2 del D.Lgs. 118/2011 e s.m. specifica che la scadenza dell'obbligazione è il momento in cui l'obbligazione diviene esigibile;

vista la deliberazione del Consiglio comunale 19.12.2023 n. 112, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2024-2026 e successive variazioni;

vista la deliberazione del Consiglio comunale 21.12.2023 n. 138, immediatamente

eseguibile, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2024-2026 e successive variazioni;

vista inoltre la deliberazione della Giunta comunale 27.12.2023 n. 414, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per il triennio 2024-2026 e successive variazioni;

visti:

- il Codice degli Enti locali della Regione autonoma Trentino – Alto Adige approvato con Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2 e successive variazioni;
- la Legge provinciale 09.12.2015 n. 18 “Modificazioni della legge provinciale di contabilità 1979 e altre disposizioni di adeguamento dell'ordinamento provinciale e degli enti locali al D.Lgs. 118/2011 e s.m. (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli Enti locali e dei loro Organismi, a norma degli artt. 1 e 2 della Legge 05.05.2009 n. 42)”;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 (Testo Unico Enti Locali) e s.m.;
- la L.P. 19.07.1990 n. 23 e s.m. e i. e il relativo Regolamento di attuazione;
- lo Statuto comunale approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 09.03.1994 n. 25 e 26.09.2023 n. 91;
- il Regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione consiliare 23.11.2016 n. 136;
- il Regolamento di contabilità approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 14.03.2001 n. 35 e 23.11.2016 n. 136, per quanto compatibile con la normativa in materia di armonizzazione contabile;
- il Regolamento per la disciplina dei contratti approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 03.11.1994 n. 169 e 28.07.2021 n. 128;
- il D. Lgs. n. 36/2023;

atteso che, ai sensi della citata deliberazione della Giunta comunale 27.12.2023 n. 414, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per il triennio 2024-2026, il presente provvedimento rientra nelle proprie competenze;

visto il Decreto sindacale 28.12.2023, prot. n. 449188, con il quale sono state attribuite le competenze dirigenziali;

d e t e r m i n a

1. di indire, ai sensi degli artt. 17 e 39 della L. P. 19 luglio 1990 n. 23 e s.m. e dell'art. 28 del vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti, un'asta pubblica per l'individuazione del soggetto cui affidare in concessione l'unità immobiliare identificata catastalmente dal sub. 3 e parte del sub. 4 della p.ed. 1793 del C.C. di Trento, da destinare a pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande con l'insegna “Libercafé”;
2. di individuare l'aggiudicatario mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo quanto indicato in premessa;
3. di disporre che l'asta pubblica si svolga secondo le prescrizioni del presente atto e del bando di gara;
4. di approvare l'elaborato denominato “schema di contratto” redatto dal Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali – Ufficio Patrimonio e allegato alla presente determinazione, recante le clausole fondamentali destinate a disciplinare il rapporto negoziale intercorrente tra Amministrazione e offerente che si aggiudicherà l'asta;
5. di subordinare il perfezionamento del rapporto alla stipulazione del relativo contratto dando atto che ai sensi dell'art. 14, comma 1 del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti spetterà al soggetto stipulante in rappresentanza del Comune completare il progetto di contratto di cui al presente provvedimento con gli elementi negoziali accidentali in accordo con il soggetto aggiudicatario;

6. di indicare, quale responsabile del procedimento e quindi della gestione del contratto, ai sensi dell'art. 7 bis, comma 3, lettera g), del Regolamento per la disciplina dei contratti, la sottoscritta Dirigente del Servizio Patrimonio;
7. di dare atto che, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Regolamento per la disciplina dei contratti, provvederà alla stipulazione del contratto nella forma dell'atto pubblico la sottoscritta Dirigente del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali, o suo sostituto;
8. di rinviare a successivo provvedimento l'accertamento dell'entrata da assumere in esito all'espletamento dell'asta.

Allegati in formato elettronico
Schema di contratto

Allegati in formato cartaceo
\\

La Dirigente del Servizio
dott.ssa Franca Debiasi

Questo documento, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).

Trento, addì 04/04/24



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E
PATRIMONIALI

Determinazione Dirigenziale	
N. 13/ 61	di data 04/04/24

Oggetto: ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA AL PIANO TERRA DELLA PALAZZINA LIBERTY IN PIAZZA DANTE A TRENTO, IDENTIFICATA CATASTALMENTE DAL SUB. 3 E PARTE DEL SUB. 4 DELLA P.ED. 1793 C.C. TRENTO, DA DESTINARE A PUBBLICO ESERCIZIO PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE, CON L'INSEGNA "LIBERCAFÈ". DETERMINA A CONTRARRE.

Servizio Risorse Finanziarie e Patrimoniali

Visto di regolarità contabile espresso ai sensi dell'art. 25 del Regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 23.11.2016 n.136.
VISTO FAVOREVOLE

La Dirigente del Servizio
dott.ssa Franca Debiasi

Questo documento, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).

Trento, addì 8 aprile 2024