



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E  
PATRIMONIALI

Determinazione Dirigenziale	
N. 13/ 89	di data 10/05/23

**Oggetto: L.P. 19 LUGLIO 1990 N. 23 E S.M. - PROROGA CONCESSIONE ALLA HAPPY HOUR S.A.S. DI FERRARO FRANCO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA PRESSO IL PARCO DI MELTA A GARDOLO DESTINATA ALL'ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE. PERIODO 1 LUGLIO 2022 - 31 DICEMBRE 2028. CANONE ANNUO: EURO 52.482,19 (+ I.V.A.)**

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

premesso che con determinazione della Dirigente del Servizio Patrimonio 18 settembre 2015 n. 12/184 è stato disposto, tra l'altro:

- di indire, per le motivazioni e con le modalità ivi indicate, un confronto concorrenziale nella forma dell'asta pubblica, ai sensi dell'art. 21 della L.P. 19 luglio 1990 n. 23 e ss. mm. e ii. e dell'art. 31 dell'allora vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti, per l'individuazione del soggetto cui affidare in concessione l'unità immobiliare ubicata all'interno del parco pubblico di Melta a Gardolo, contraddistinta catastalmente dalla p.ed. 1886 del C.C. di Gardolo, da destinare ad attività di somministrazione di pasti e bevande aperta al pubblico;
- di individuare l'aggiudicatario mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo quanto indicato nella citata determinazione 18 settembre 2015 n. 12/184;
- di disporre che il confronto concorrenziale si svolgesse secondo le prescrizioni della citata determinazione e del bando di gara;

atteso che a seguito del confronto concorrenziale è risultata aggiudicataria della concessione dell'unità immobiliare ubicata presso il Parco pubblico di Melta di Gardolo, la società Happy Hour S.a.s. di Ferraro Fabio & C., che ha presentato un rialzo percentuale del 131% sul canone annuo posto a base di gara di euro 21.000,00;

accertato che con atto di "Cessione di quote di partecipazione della Società Happy Hour S.a.s. di Ferraro Fabio" di data 6 aprile 2017, la società sopra indicata ha modificato la propria ragione sociale in Happy Hour S.a.s. di Ferraro Franco;

preso atto che in data 13 dicembre 2017 è stato sottoscritto l'atto di concessione, registrato al n. 993 di rep., che prevede oltre al resto:

- il canone annuo pari a euro 48.510,00 (+ i.v.a.) da corrispondere in rate trimestrali anticipate e da aggiornare, a decorrere dal secondo anno di concessione, sulla base del 100% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati (F.O.I. calcolato al netto dei consumi di tabacchi) e assumendo a riferimento il mese di maggio (per i primi tre anni di contratto il canone annuo è stato ridotto del 20% e

pagina 1/5

pertanto pari a euro 38.808,00, esclusa i.v.a.);

- la durata di sei anni, dal 1 luglio 2016 al 30 giugno 2022, con possibilità di proroga per un ulteriore periodo di sei anni;

atteso che, come stabilito dall'art. 3 dello schema dell'atto sopra richiamato e conformemente agli atti di gara, vi è la possibilità di prorogare la durata di ulteriori sei anni *“qualora il concessionario abbia adempiuto correttamente agli obblighi contrattuali (ivi incluso il pagamento del canone) e qualora il canone di concessione rivalutato sia conveniente per il Comune”*;

vista la nota 9 febbraio 2022 prot. n. 35914, con la quale la Società Happy Hour, in vista della scadenza dei primi sei anni di contratto al 30 giugno 2022, ha chiesto la proroga della concessione 13 dicembre 2017 n. 993 di rep.;

considerato che, in ottemperanza a quanto previsto al succitato art. 3, per decidere se acconsentire o meno alla proroga del rapporto contrattuale, il Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali ha provveduto a effettuare delle valutazioni in merito alla congruità del canone e al corretto adempimento degli obblighi contrattuali;

accertato che il canone annuo in vigore fino al 30 giugno 2022, pari a euro 49.140,63 (+ i.v.a.), secondo quanto determinato nella relazione tecnico – estimativa del 18 marzo 2022 elaborata dal tecnico del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali geom. Lorenzo Degasperi, è da ritenersi conveniente per il Comune in quanto superiore ai valori correnti di mercato mediamente rilevabili nella zona ove è sita l'unità immobiliare concessa;

accertato altresì che per quel che riguarda il corretto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi compreso il pagamento del canone, nei sei anni di contratto non sono state riscontrate particolari negligenze;

dato atto che la Giunta comunale nella seduta del 26 aprile 2022 ha condiviso la proposta del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali in ordine all'opportunità di prorogare di ulteriori sei anni la concessione dei locali siti presso il Parco di Melta a Gardolo e destinati all'attività di somministrazione di alimenti e bevande;

considerato che con nota 17 giugno 2022 prot. n. 171717 è stato chiesto alla Happy Hour S.a.s. di Ferraro Franco di presentare la documentazione necessaria alla stipula del contratto di proroga;

atteso che con nota 29 dicembre 2022 prot. n. 362018 la Società ha trasmesso la fideiussione bancaria n. 0003977 e solo in data 18 aprile 2023 ha inviato la quietanza di pagamento del premio assicurativo per il periodo 1 gennaio 2023 – 30 giugno 2023;

dato atto che con nota 23 novembre 2022 prot. n. 338601, e con successive note integrative 27 e 30 gennaio 2023 prot. nn. 27658 e 27852, la società Happy Hour S.a.s. ha trasmesso documentazione dettagliata a dimostrazione di come la crescita dei costi dell'energia, del gas e delle materie prime, oltre che del canone da corrispondere al Comune in considerazione dell'aumento dell'indice Istat causato dall'inflazione, abbia inciso negativamente sul fatturato dell'anno 2022 rispetto all'anno precedente, chiedendo di valutare la compensazione del calo subito con la rinegoziazione in diminuzione del canone di concessione ovvero con l'allungamento della durata del contratto di altri tre anni, oltre ai sei di proroga, e quindi fino al 30 giugno 2031;

considerato che l'art. 1467 del codice civile prevede che *“Nei contratti a esecuzione continuata o periodica, ovvero a esecuzione differita, se la prestazione di una delle parti è divenuta eccessivamente onerosa per il verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili, la parte che deve tale prestazione può domandare la risoluzione del contratto, con gli effetti stabiliti dall'articolo 1458. La risoluzione non può essere domandata se la sopravvenuta onerosità rientra nell'alea normale del contratto. La parte contro la quale è domandata la risoluzione può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto”*;

constatato che la situazione bellica in corso in Ucraina, e il conseguente aumento dei costi di energia, gas e materie prime, è evento ascrivibile alla categoria della causa di forza maggiore ed è quindi giustificata la rinegoziazione del sinallagma contrattuale al fine di mantenere l'originario assetto economico delle prestazioni;

vista la nota 1 marzo 2023 prot. n. 65335 con la quale il Servizio Risorse finanziarie

e patrimoniali ha comunicato alla Società che, in considerazione della situazione di difficoltà economica che la Società stessa si è trovata ad affrontare in conseguenza appunto dello spropositato aumento dei costi sia energetici che non, ritiene accoglibile la richiesta di allungare il termine del contratto per un periodo però di massimo sei mesi, con scadenza definitiva al 31 dicembre 2028 anziché al 30 giugno 2028;

considerato che detti sei mesi corrispondono al periodo dell'anno 2022 in cui la Società, sulla base dei dati forniti, si è trovata ad affrontare, rispetto agli stessi mesi dell'anno precedente, oltre l'aumento dei costi di energia elettrica e di gas, la diminuzione contestuale del fatturato (da maggio a ottobre);

dato atto che con nota 18 aprile 2023 prot. n. 117842 la società Happy Hour S.a.s. ha acconsentito alla proroga del contratto come proposta, con scadenza definitiva al 31 dicembre 2028;

accertato il permanere, in capo al concessionario, dei requisiti previsti dal bando di gara prot. 175648 del 18 settembre 2015;

considerato pertanto che è ora possibile provvedere alla proroga dell'atto 13 dicembre 2017 n. 993 di rep. dando atto che con il contratto disposto con il presente provvedimento, avente decorrenza dalla data di sottoscrizione e scadenza il 31 dicembre 2028, si intenderà altresì regolarizzata l'occupazione dell'unità immobiliare sita presso il parco di Melta a Gardolo per il periodo dal 1 luglio 2022 e sino alla data di sottoscrizione;

dato atto che con il contratto di proroga, al fine di ridurre le tempistiche di intervento al verificarsi di problematiche di natura tecnica, all'art. 5 del contratto originario viene aggiunto il seguente comma: "Le richieste di intervento e/o segnalazioni di natura tecnica di cui al presente articolo vanno indirizzate, in base alle competenze, ai Servizi Gestione e riqualificazione del patrimonio edilizio (ex Servizio Gestione Fabbricati) e Gestione Strade e Parchi e per conoscenza al Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali – Ufficio Patrimonio";

dato atto altresì che il canone annuo, a decorrere dal 1 luglio 2022, è pari a euro 52.482,19 (i.v.a. esclusa), importo aggiornato sulla base del 100% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati (F.O.I. calcolato al netto dei consumi di tabacchi) registrata nel mese di maggio 2022 rispetto allo stesso mese dell'anno 2021 (6,8%), da corrispondere in rate trimestrali anticipate e da aggiornare annualmente sulla base del 100% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati (F.O.I. calcolato al netto dei consumi di tabacchi) assumendo a riferimento il mese di maggio;

atteso che è possibile procedere ad autorizzare l'accertamento della relativa entrata a carico del bilancio 2023 e degli esercizi successivi al competente capitolo 30079 denominato "Proventi da concessioni su immobili del demanio o del patrimonio indisponibile (rilevante i.v.a.)";

atteso peraltro che l'accertamento dell'entrata verrà effettuato all'atto dell'emissione delle fatture di competenza;

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 22.12.2022 n. 168, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2023-2025 e successive variazioni;

vista la deliberazione del Consiglio comunale 22.12.2022 n. 169, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2023-2025 e successive variazioni;

vista inoltre la deliberazione della Giunta comunale 29.12.2022 n. 385,

immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per il triennio 2023-2025 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.:
- lo Statuto comunale approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 09.03.1994 n. 25 e 09.03.2022 n. 30;
- 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;

atteso che, ai sensi della citata deliberazione della Giunta comunale 29.12.2022 n. 385, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per il triennio 2023-2025, il presente provvedimento rientra nelle proprie competenze;

visto il Decreto sindacale 30.12.2020, prot. n. 306169, con il quale sono state attribuite le competenze dirigenziali;

#### d e t e r m i n a

1. di prorogare, in conformità a quanto stabilito dall'art. 3, il contratto n. 993 di rep. di data 13 dicembre 2017, stipulato con la Società Happy Hour S.a.s. di Ferraro Franco, relativo alla concessione dell'unità immobiliare sita presso il parco di Melta a Gardolo, contraddistinta catastalmente dalla p.ed. 1886 del C.C. di Gardolo, destinata ad attività di somministrazione di pasti e bevande aperta al pubblico;
2. di stabilire quale data di scadenza definitiva del nuovo atto il 31 dicembre 2028 anziché il 30 giugno 2028;
3. di dare atto che con lo stipulando contratto disposto col presente provvedimento, avente decorrenza dalla data di sottoscrizione e scadenza il 31 dicembre 2028, si intenderà altresì regolarizzata l'occupazione dell'unità immobiliare in parola per il periodo dal 1 luglio 2022 e sino alla data di sottoscrizione;
4. di dare atto che con il contratto di proroga, al fine di ridurre le tempistiche di intervento al verificarsi di problematiche di natura tecnica, all'art. 5 del contratto originario viene aggiunto il seguente comma: “Le richieste di intervento e/o segnalazioni di natura tecnica di cui al presente articolo vanno indirizzate, in base alle competenze, ai Servizi Gestione e riqualificazione del patrimonio edilizio (ex Servizio Gestione Fabbricati) e Gestione Strade e Parchi e per conoscenza al Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali – Ufficio Patrimonio”;
5. di dare atto altresì che la proroga del contratto avviene a tutti gli altri patti e le altre condizioni di cui al contratto originario;
6. di stabilire, a norma dell'art. 7-bis comma 3 lett. i) del Regolamento per la disciplina dei contratti, che l'atto di proroga di cui al presente provvedimento venga formalizzato in forma pubblica, ovvero di scrittura privata, in ragione della sussistenza o meno dell'obbligo di registrazione del medesimo;

7. di dare atto che, ai sensi dell'art. 12, comma 3, del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti, provvederà alla stipulazione del contratto la sottoscritta Dirigente del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali;
8. di indicare quale responsabile della gestione del contratto, ai sensi degli artt. 7 bis e 12 del Regolamento per la disciplina dei contratti, la sottoscritta Dirigente del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali;
9. di rinviare l'accertamento dell'entrata relativa al canone di concessione al competente capitolo 30079, denominato "Proventi da concessioni su immobili del demanio o del patrimonio indisponibile (rilevante i.v.a.)" all'atto dell'emissione delle relative fatture trimestrali, e di imputare l'entrata complessiva di euro 416.183,76 (i.v.a. compresa) nel modo seguente:
  - per euro 96.042,41 con riferimento all'esercizio finanziario 2023, dando atto che l'entrata sarà esigibile entro il 31 dicembre 2023;
  - per euro 64.028,27 con riferimento all'esercizio finanziario 2024, dando atto che l'entrata sarà esigibile entro il 31 dicembre 2024;
  - per euro 64.028,27 con riferimento all'esercizio finanziario 2025, dando atto che l'entrata sarà esigibile entro il 31 dicembre 2025;
  - per euro 64.028,27 con riferimento all'esercizio finanziario 2026, dando atto che l'entrata sarà esigibile entro il 31 dicembre 2026;
  - per euro 64.028,27 con riferimento all'esercizio finanziario 2027, dando atto che l'entrata sarà esigibile entro il 31 dicembre 2027;
  - per euro 64.028,27 con riferimento all'esercizio finanziario 2028, dando atto che l'entrata sarà esigibile entro il 31 dicembre 2028.

Allegati in formato elettronico  
\\

Allegati in formato cartaceo  
\\

La Dirigente del Servizio  
dott.ssa Franca Debiasi

Trento, addì 10/05/23



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E  
PATRIMONIALI

Determinazione Dirigenziale	
N. 13/ 89	di data 10/05/23

**Oggetto: L.P. 19 LUGLIO 1990 N. 23 E S.M. - PROROGA CONCESSIONE ALLA HAPPY HOUR S.A.S. DI FERRARO FRANCO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA PRESSO IL PARCO DI MELTA A GARDOLO DESTINATA ALL'ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE. PERIODO 1 LUGLIO 2022 - 31 DICEMBRE 2028. CANONE ANNUO: EURO 52.482,19 (+ I.V.A.)**

**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

Trento, addì 18 maggio 2023