



COMUNE DI TRENTO

## VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 27

### del Consiglio comunale

Oggetto: AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL CAFFE' CULTURALE "LA PREDARA" PER 12 ANNI. DEFINIZIONE DISCIPLINA GENERALE E INDIVIDUAZIONE MODALITA' DI GESTIONE.

Il giorno 04.03.2026 ad ore 18:15 nella sala delle adunanze in seguito a convocazione disposta con regolari avvisi recapitati a termini di legge alle Consigliere e ai Consiglieri, si è riunito il Consiglio comunale sotto la presidenza della signora Zanetti Silvia Presidente del Consiglio comunale.

Presenti:

Presidente **ZANETTI SILVIA**

Consigliere e Consiglieri

**ATTOLINI RENATA**

**BAGGIA MONICA**

**BENETTI ALEX**

**BERTOLDI SARA**

**BOSETTI STEFANO**

**BOZZARELLI ELISABETTA**

**BRUGNARA MICHELE**

**CASONATO GIULIA**

**CEKO KRISTOFOR**

**CHILA' FILOMENA**

**DAL RI ALESSANDRO**

**DE LEO ANTONIO**

**DEMARCHI ANDREA**

**DEMATTE' DANIELE**

**DI PIPPO ERICO**

**FERNANDEZ ANDREAS**

**FILOSI LUCA**

**FIORI FRANCESCA**

**FRANCESCHINI SILVIA**

**FRIZZERA GIANNA**

**GEAT CLAUDIO**

**GOIO ILARIA**

**IORIATTI LORIS**

**MALAJ SPARTAK**

**MARGONI MARTINA**

**PEDROTTI ALBERTO**

**RISATTI STEFANO**

**SANI ROBERTO**

**SEMBENOTTI MARCO**

**SERRA NICOLA**

**SHERO XHEIK**

**VOYAT ALEX**

Assenti:

Sindaco **IANESELLI FRANCO**

Consigliere e Consiglieri

**BORTOLOTTI GIULIA**

**MASON GIACOMO**

**MORANDUZZO DEVID**

**TARTER ALESSIA**

**TOMASI RENATO**

**URBANI GIUSEPPE**

e pertanto complessivamente presenti n. 33, assenti n. 7, componenti del Consiglio.

Assume la presidenza la signora Zanetti Silvia.

Partecipa la Segretaria generale Moresco Lorenza.

Accertata la presenza del numero legale, la Presidente invita il Consiglio a deliberare in merito all'oggetto.

## Il Consiglio comunale

vista la proposta riguardante l'oggetto n. 790/2026 corredata dai pareri favorevoli resi in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa e alla regolarità contabile rispettivamente dai soggetti responsabili del Servizio interessato e del Servizio Risorse finanziarie, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti locali della Regione autonoma Trentino - Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m. e dell'art. 23 del Regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione del Consiglio comunale 23.11.2016 n. 136, allegati alla presente deliberazione ed udita la corrispondente relazione;

visto l'art. 2 - Finalità dello Statuto comunale nel quale il Comune favorisce:

- l'ordinata convivenza sociale e civile, assumendo il bene sociale della sicurezza come valore e come obiettivo da perseguire attivamente con strumenti mirati e differenziati, anche ricercando la partecipazione responsabile dei cittadini e promuovendo l'ampliamento degli spazi di libertà;
- uno sviluppo economico, sociale e territoriale della comunità, armonico ed ecologicamente sostenibile;
- la promozione delle azioni necessarie a realizzare un efficiente sistema di servizi pubblici, compreso l'accesso alla rete internet da parte di tutti i cittadini;
- il diritto alla cultura e alla formazione permanente, all'esercizio e alla fruizione delle arti, della musica, delle lettere e degli spettacoli;

richiamato l'obiettivo operativo del Documento Unico di Programmazione, approvato con deliberazione del Consiglio comunale 18.12.2025 n. 142, "Creare più spazi aperti, ibridi, sperimentali grazie al ridisegno delle funzioni di luoghi in stato di abbandono (come l'Hub dell'innovazione culturale e creativa), garantendo l'accessibilità e la sostenibilità anche nella prospettiva di usi temporanei e come elemento di attivazione del territorio";

dato atto che l'edificio identificato da p.ed. 3109, ubicato in via Torre d'Augusto n. 29 e 31 (quartiere di S. Martino) a Trento è stato dedicato, fin dal 2011, alla promozione e alla diffusione della cultura giovanile al fine di dare una risposta concreta ad un'esigenza di spazi liberi, a bassa soglia per la produzione culturale giovanile ed aperti a stimoli anche estranei alla cultura istituzionale;

visto che la concessione del servizio di gestione di un caffè letterario è stata affidata dal Comune di Trento dapprima a Bookique di Marco Rosi, Bookique di Marco Rosi e C. S.n.c. e da ultimo a La Bookique di Serena Tomasi con scadenza prevista per il 1° gennaio 2027;

preso atto che con nota prot. n. 359714 di data 13.10.2025 l'attuale gestore ha comunicato il recesso anticipato dal contratto di concessione a far data dal 1° luglio 2026, fissando quindi il 30 giugno 2026 come giorno di scadenza del contratto in essere;

considerato che la precedente esperienza di esternalizzazione del Caffè culturale della Predara consente di esprimere valutazioni positive in relazione alla qualità del servizio erogato, non solo riguardo alla gestione diretta dello spazio, ma anche al ruolo di attivatore di comunità che il luogo ha svolto, contribuendo attivamente alla rigenerazione a base culturale del quartiere urbano in cui è inserito, consolidando una proposta culturale di qualità e di richiamo;

considerato inoltre che gli spazi aggregativi presenti nella struttura costituiscono una preziosa risorsa per il territorio, in quanto sono a disposizione anche delle associazioni e dei gruppi informali e che l'attività del Caffè letterario rappresenta un presidio del parco adiacente, inserendosi in un percorso di rigenerazione del quartiere San Martino che negli anni ha visto la preziosa collaborazione tra Amministrazione comunale, cittadini e realtà che vivono il quartiere;

ritenuto dunque opportuno dare continuità al lavoro fino ad ora svolto e non vanificare la crescita in termini sociali e aggregativi della zona, nonché lo sviluppo dell'attività economica del Caffè culturale Predara;

preso atto che l'Amministrazione comunale, attraverso la gestione del Caffè culturale di seguito denominato "Predara", p.ed. 3109, ubicato in via Torre d'Augusto n. 29 e n. 31, in località S. Martino a Trento, intende:

- a) qualificare l'offerta culturale cittadina, valorizzando e rinnovando uno spazio che negli anni ha saputo consolidarsi nella propria funzione di luogo di incontro, relazione, crescita e fruizione di proposte artistico-culturali, grazie ad una gestione integrata tra servizio di bar-caffetteria e programmazione culturale;
- b) sostenere processi di trasformazione civica dei luoghi, che coniugando vivacità culturale,

presidio attivo degli spazi, consolidamento delle reti di prossimità e realizzazione di interventi infrastrutturali, qualifichino in una dimensione evolutiva e generativa gli spazi, facendo crescere la città in risposta alle mutate esigenze sociali;

premesso che la porzione del suddetto immobile a disposizione del Caffè culturale "Predara" consta dei seguenti edifici e spazi:

- spazio coperto - edificio posto a nord del parco pubblico della Predara, strutturato su due piani dedicati rispettivamente:
  - il piano terra (97,66 mq arredati ed attrezzati) alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, nonchè all'attività di pubblico spettacolo;
  - il primo piano (109,22 mq corredato da attrezzatura minimale) ad attività artistico-culturali ed espositive varie (affollamento massimo attualmente indicato pari a 75 persone);
- spazio coperto - edificio posto a sud del parco pubblico della Predara, limitatamente agli spazi posti al piano terra (34 mq) da adibire a magazzino;
- spazio aperto - giardino antistante di 257 mq arredato con tavoli e sedie. Rispetto alla composizione dello spazio aperto si precisa quanto segue:
  - il progetto di riqualificazione del parco della Predara prevede l'approntamento di sedute ed elementi di gioco dedicati ai più piccoli, progettati per inserirsi naturalmente all'interno del verde pubblico. Il posizionamento di tali elementi dovrebbe avvenire, compatibilmente con le relative tempistiche di gara, entro il secondo anno di gestione del presente affido. Di tali elementi si dovrà tenere conto nella programmazione delle eventuali attività che andranno eventualmente ad interessare il parco;
  - nell'ambito di tale progetto è altresì prevista la rimozione del porticato che attualmente delimita lo spazio esterno della piazza. Tale soluzione, migliorativa rispetto all'assetto attuale, consente una maggior permeabilità del giardino verso l'esterno e semplifica le procedure di accesso dei mezzi di potatura del verde pubblico del parco, consentendone l'arrivo nella parte sud del piazzale, senza interferenze negative con il plateatico del locale;

rilevato quindi che l'obiettivo generale perseguito mediante la gestione del servizio in oggetto risiede nel garantire un'efficiente gestione del Caffè "Predara", nel rispetto della vocazione culturale del medesimo, con un'offerta economicamente sostenibile, qualitativamente connotata e caratterizzata in rapporto alle specificità dello spazio;

dato atto che l'area e gli edifici destinati a Caffè culturale non rientrano in altre necessità istituzionali del Comune di Trento;

rilevato che ai sensi dell'art. 49, comma 3, lett. g) della L.r. 2/2018 e s.m. è competenza del Consiglio comunale l'assunzione e la dismissione dei servizi pubblici locali, nonchè la definizione della disciplina generale dei medesimi e la scelta delle relative forme gestionali;

atteso che i servizi pubblici locali si distinguono in:

- servizi pubblici locali di rilevanza economica, definiti, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera, c) del D.Lgs. 201/2022, come "servizi di interesse economico generale erogati o suscettibili di essere erogati dietro corrispettivo economico su un mercato, che non sarebbero svolti senza un intervento pubblico o sarebbero svolti a condizioni differenti in termini di accessibilità fisica ed economica, continuità, non discriminazione, qualità e sicurezza, che sono previsti dalla legge o che gli enti locali, nell'ambito delle proprie competenze, ritengono necessari per assicurare la soddisfazione dei bisogni delle comunità locali, così da garantire l'omogeneità dello sviluppo e la coesione sociale";
- servizi pubblici locali privi di rilevanza economica, realizzati senza scopo di lucro, che vengono resi con costi a totale o parziale carico dell'Ente locale;

dato atto che ai fini della qualificazione di un servizio pubblico locale sotto il profilo della rilevanza economica non importa la valutazione fornita dalla pubblica Amministrazione ma occorre verificare in concreto se l'attività da espletare presenti o meno il connotato della "redditività", anche solo in via potenziale (Consiglio di Stato, sezione V, 27.08.2009, n. 5097);

ritenuto che, la gestione del "Predara" presenti le caratteristiche di servizio pubblico locale di "rilevanza economica" in quanto possiede la capacità di remunerare i fattori della produzione e di generare flussi di cassa tali da compensare il concessionario degli oneri sostenuti;

visto l'articolo 41 "Interventi in materia di servizi pubblici locali" della Legge regionale 03.05.2018, n. 2 e ss.mm. (Codice degli Enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige),

che al comma 1 sancisce che i servizi pubblici locali sono disciplinati dalla Legge provinciale nel rispetto degli obblighi della normativa comunitaria;

richiamato il quadro normativo provinciale di riferimento per la scelta delle modalità di gestione dei servizi pubblici, rappresentato dalla L.P. 17.06.2004 n. 6, dalla L.P. 16.06.2006 n. 3;

richiamato l'articolo 13 "Servizi pubblici di comuni, comunità e Provincia" della Legge provinciale 16.06.2006 n. 3 e ss.mm. recante "Norme in materia di governo dell'autonomia del Trentino" che, al comma 3, prevede che i servizi pubblici d'interesse economico sono organizzati e gestiti, nel rispetto del diritto comunitario, secondo quanto previsto dalla legge stessa e dalla vigente legislazione provinciale in materia;

richiamato al riguardo l'articolo 10 della L.P. 17.06.2004 n. 6 e ss.mm. "Disposizioni in materia di organizzazione, di personale e di servizi pubblici", che disciplina l'affidamento dei servizi pubblici d'interesse economico relativi a materie rientranti nella competenza legislativa della Provincia, prevedendo al comma 7 che gli Enti organizzano i servizi pubblici nel rispetto della normativa comunitaria, tenuto conto delle caratteristiche economiche, sociali, ambientali e geomorfologiche del contesto territoriale di riferimento, scegliendo tra le seguenti modalità di affidamento, in alternativa alla gestione in economia:

- a) a soggetti individuati attraverso l'espletamento di gare con procedure a evidenza pubblica e per periodi determinati; il periodo di affidamento ha una durata non superiore a trent'anni, rapportata anche agli investimenti che il soggetto affidatario deve realizzare;
- b) a soggetti individuati attraverso l'espletamento di gare con procedure a evidenza pubblica aventi ad oggetto solo l'affitto d'azienda, per periodi determinati secondo quanto previsto dalla lettera a);
- c) direttamente a Società di capitali a capitale misto pubblico e privato nelle quali il socio privato venga scelto, con specifico riferimento alla concessione e alle attività previste dal piano industriale, attraverso l'espletamento di gare con procedure a evidenza pubblica, attribuendogli una partecipazione non inferiore al 40 per cento;
- d) direttamente a Società di capitali a capitale pubblico, a condizione che l'Ente o gli Enti pubblici titolari del capitale sociale esercitino sulla Società un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi e che la Società realizzi la parte più importante della propria attività con l'Ente o gli Enti pubblici che la controllano;
- e) direttamente ad Aziende pubbliche o a Enti pubblici economici costituiti dagli Enti titolari del servizio secondo i rispettivi ordinamenti e che realizzino la parte più importante della propria attività con l'Ente o gli Enti pubblici di riferimento;

dato atto che a livello nazionale la normativa di riferimento è rappresentata dal D.Lgs. 31.12.2022 n. 201 e ss.mm. recante "Riordino della disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica" che ha dettato una disciplina compiuta dei servizi pubblici locali prestati a livello locale, stabilendo i principi e le condizioni, anche economico-finanziarie, per raggiungere e mantenere un alto livello di qualità, sicurezza, accessibilità, parità di trattamento nell'accesso universale e i diritti degli utenti;

atteso che a seguito di valutazioni effettuate dal Servizio Cultura, eventi, sport e giovani dell'Amministrazione circa le possibili modalità di gestione del "Predara" quale servizio pubblico si è concluso che la gestione diretta da parte del Comune non sarebbe economicamente sostenibile in quanto l'Amministrazione dovrebbe farsi carico di tutte le attività gestionali con personale qualificato, formato e stabilmente dedicato all'attività, non attualmente presente all'interno dell'organico del Servizio ed ulteriormente da assumere con orari di lavoro ed inquadramenti contrattuali non coerenti con la vigente contrattazione pubblica. Nel computo della dotazione organica andrebbe poi previsto il personale sostituto in caso di assenze di vario genere delle figure incaricate, personale che dovrebbe necessariamente essere acquisito per brevissimi periodi e con l'utilizzo di contratti (a chiamata o similari) difficilmente utilizzabili nel settore pubblico;

atteso che tale valutazione ha portato ad escludere anche un possibile affidamento in house, che non appare percorribile in quanto l'Amministrazione non dispone di società di sistema che per mission, vocazione e ambito di azione possano efficacemente ed utilmente assumere la gestione del servizio in oggetto;

considerato infine che l'eventuale affidamento della gestione in appalto non risulta una soluzione ottimale sulla base delle disposizioni normative vigenti, stante l'appetibilità del servizio per il mercato, la remuneratività potenziale del medesimo e la presenza di un rischio imprenditoriale, che non appare giustificato debba permanere in capo all'Amministrazione, per le

motivazioni esplicitate nella relazione allegata (Allegato n. 1) alla presente deliberazione;

preso atto che lo stesso legislatore in questo senso, con la recente normativa sui servizi pubblici (art. 15 del D.Lgs. n. 201/2022) - individua quale soluzione organizzativa preferenziale per i servizi pubblici a rilevanza economica, il modello della concessione rispetto all'appalto;

considerato pertanto che l'affidamento in concessione a terzi del servizio di gestione del Caffè culturale "Predara", costituisce la modalità organizzativa più sostenibile non solo sulla base di quanto previsto dalla normativa di riferimento, ma anche per assicurare adeguati standard di qualità, efficienza ed economicità del servizio stesso, di convenienza economica nonché di garanzia di continuità del servizio, tenuto conto che il concessionario, accollandosi il rischio operativo, viene responsabilizzato anche rispetto ai risultati della gestione;

atteso che la concessione di servizi è disciplinata dagli articoli 176 e seguenti del D.Lgs. 31.03.2023 n. 36 "Codice dei contratti pubblici", che, all'articolo 2, comma 1, lettera c) dell'Allegato I.1, definisce i «contratti di concessione» o «concessioni» quali contratti a titolo oneroso stipulati per iscritto a pena di nullità in virtù dei quali una o più Amministrazioni aggiudicatrici o uno o più Enti aggiudicatori affidano l'esecuzione di lavori o la fornitura e la gestione di servizi a uno o più operatori economici, ove il corrispettivo consista unicamente nel diritto di gestire i lavori o i servizi oggetto dei contratti o in tale diritto accompagnato da un prezzo;

rilevato che a livello giurisprudenziale sono stati enucleati una pluralità di indici ritenuti qualificanti una concessione di servizio pubblico locale di rilievo economico e a domanda individuale e di seguito riportati (cfr. Consiglio di Stato in sede giurisdizionale Sezione Quinta, N. 04463/2019 reg.prov.coll., pubblicato il 28/06/2019):

- la presenza di un autentico servizio pubblico locale rivolto alla produzione di beni e utilità per obiettive esigenze sociali, [...] dovendosi intendere per tale quello rivolto all'utenza, capace di soddisfare interessi generali e di garantire una redditività, del quale i cittadini usufruiscono uti singuli e come componenti la collettività;
- la prestazione a carico degli utenti, che si riscontra tipicamente nei servizi a domanda individuale;
- l'assunzione a carico del concessionario del rischio economico relativo alla gestione del servizio;
- la preordinazione dell'attività a soddisfare in modo diretto esigenze proprie di una platea indifferenziata di utenti, tendenzialmente a tempo indeterminato o comunque per un periodo di lunga durata;
- la sottoposizione del gestore a una serie di obblighi volti a conformare l'espletamento dell'attività a regole di continuità, regolarità, capacità tecnico-professionale e qualità, perché ciò che connota in modo rilevante la natura di servizio pubblico è il conseguimento di fini sociali a favore della collettività per il tramite dell'attività svolta dal gestore;
- la struttura trilaterale del rapporto (Amministrazione; gestore; utenti);
- la delega traslativa di poteri organizzatori dall'Ente al privato, che deve esprimere [...] la sostanza di un atto di organizzazione e, segnatamente, la proiezione esterna dell'utilitas perseguita con l'atto concessorio in ordine all'esternalizzazione del servizio affidato in gestione al privato, che, a sua volta, ottiene il vantaggio costituito dalla possibilità di esigere una tariffa nei confronti degli utenti, comprensivo del suo utile;

ritenuto che nel caso di specie ricorrano tutte le circostanze richiamate in quanto:

- all'operatore economico è riservata effettiva autonomia artistica, organizzativa e gestionale nella realizzazione della proposta, nel rispetto dei livelli qualitativi e quantitativi dedotti in gara;
- le entrate derivanti dalla gestione imprenditoriale, tali intendendosi non solo gli incassi da vendita di cibo e bevande, ma anche i proventi conseguenti all'attività, anch'essa gestionale, di messa a disposizione degli spazi, nonché la ricerca di sponsorizzazioni e altre forme di compartecipazione e co-finanziamento delle attività da parte di Enti privati, rappresentano una fonte essenziale di copertura delle spese gestionali;
- il rapporto (Amministrazione; gestore; utenti) si mantiene a tutti gli effetti trilaterale, competendo direttamente all'operatore economico l'incasso dei proventi derivanti dalla gestione, la cui entità dipende in misura concorrente da più variabili, alcune esogene, connesse in particolare alle fluttuazioni della domanda e della capacità di spesa degli utenti ed altre endogene connesse in particolare alla capacità del soggetto di leggere ed intercettare i bisogni e le aspettative del territorio, comunicare e promuovere la propria attività e

incentivarne la fruizione da parte del proprio bacino d'utenza potenziale;

- permane in capo all'operatore economico un effettivo rischio operativo legato sia alla domanda, conformemente alle valutazioni di cui al punto precedente, che all'offerta, legato in particolare alla variabilità dei costi gestionali e relative fluttuazioni;

dato atto che la modalità gestionale da valutare per la gestione del Caffè culturale "Predara" è pertanto quella della concessione di servizi;

richiamato il comma 2 dell'articolo 14 del D.Lgs. n. 201/2022 che stabilisce che ai fini della scelta della modalità di gestione del servizio e della definizione del rapporto contrattuale, l'Ente locale e gli altri Enti competenti tengono conto delle caratteristiche tecniche ed economiche del servizio da prestare, inclusi i profili relativi alla qualità del servizio e agli investimenti infrastrutturali, della situazione delle finanze pubbliche, dei costi per l'Ente locale e per gli utenti, dei risultati prevedibilmente attesi in relazione alle diverse alternative, anche con riferimento a esperienze paragonabili, nonché dei risultati della eventuale gestione precedente del medesimo servizio sotto il profilo degli effetti sulla finanza pubblica, della qualità del servizio offerto, dei costi per l'Ente locale e per gli utenti e degli investimenti effettuati;

considerato che ai sensi del comma 3 del medesimo articolo 14 citato, degli esiti della valutazione di cui al comma 2 si dà conto, prima dell'avvio della procedura di affidamento del servizio, in un'apposita relazione nella quale sono evidenziate altresì le ragioni e la sussistenza dei requisiti previsti dal diritto dell'Unione europea per la forma di affidamento prescelta, nonché illustrati gli obblighi di servizio pubblico e le eventuali compensazioni economiche, inclusi i relativi criteri di calcolo, anche al fine di evitare sovracompensazioni;

richiamate le Linee Guida per la redazione del PEF relative ai servizi pubblici locali non a rete approvate con Decreto della Direzione Generale per il mercato, la concorrenza, la tutela del consumatore del Ministero delle Imprese e del Made in Italy n. 639 del 31.08.2023;

dato atto che nelle premesse delle predette Linee Guida viene precisato che il Piano Economico Finanziario è un documento che deve attestare la sostenibilità del progetto e dare conto dell'equilibrio economico e finanziario e che deve mettere in evidenza, così come delineato dal D.Lgs. 201/2022, per tutta la durata dell'affidamento del servizio pubblico locale, "i costi, i ricavi, gli investimenti e i relativi finanziamenti, nonché la specificazione dell'assetto economico-patrimoniale della società, del capitale proprio investito e dell'ammontare dell'indebitamento";

atteso che, al fine dell'affidamento della concessione del servizio di gestione del Caffè culturale "Predara", il Servizio Cultura, eventi, sport e giovani ha predisposto la relazione illustrativa della scelta della modalità di gestione del servizio pubblico locale che contiene il Piano Economico Finanziario di massima;

ritenuto di approvare il documento "Servizi pubblici locali di rilevanza economica – Relazione illustrativa della scelta della modalità di gestione del servizio pubblico locale (D.Lgs. 201/2022, articolo 14, commi 2, 3 e 4; articolo 31, commi 1 e 2) - GESTIONE DEL CAFFÈ CULTURALE PREDARA", Allegato n. 1 alla presente deliberazione;

ritenuto pertanto, sulla base di quanto esposto e della relazione di cui all'Allegato n.1, di incaricare il Servizio Cultura, eventi, sport e giovani di affidare in concessione a terzi il servizio di gestione del Caffè culturale Predara con apposita procedura negoziata ai sensi dell'articolo 187 "Contratti di concessione di importo inferiore alla soglia europea" del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.;

dato atto che sulla base delle risultanze del sopraccitato PEF, il valore della concessione è pari ad euro 2.937.518,63 per l'intera durata contrattuale fissata in 12 anni;

preso atto che, come dettagliato nel Piano Economico Finanziario allegato alla Relazione illustrativa della scelta della modalità di gestione del servizio pubblico locale, l'aggiudicazione della concessione del servizio di gestione in oggetto comporta il trasferimento al concessionario di rischi operativi di natura economica e tecnica connessi all'alea della gestione, che possono riguardare il lato della domanda o dell'offerta o di entrambi;

viste le considerazioni e gli obiettivi sopraccitati nonché il Piano Economico Finanziario, si ritiene di fissare la base d'asta del canone di concessione annuale soggetto a rialzo in sede di offerta, in euro 15.000,00 I.V.A. esclusa;

rilevato in particolare che il comma 1 dell'articolo 187 prescrive che per l'affidamento dei contratti di concessione il cui valore sia inferiore alla soglia di rilevanza europea di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a), l'Ente concedente può procedere mediante procedura negoziata, senza pubblicazione di un bando di gara, previa consultazione, ove esistenti, di almeno 10 operatori economici, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti, individuati sulla base di

indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici;

dato atto che la procedura negoziata verrà espletata sulla piattaforma Contracta e, al fine di garantire la più ampia partecipazione, ai sensi del comma 2 bis dell'art. 50 del D.Lgs. 36/2023 e dell'art. 2 dell'Allegato II.1 del D.Lgs. 36/2023, si procederà a pubblicare un avviso pubblico per la ricerca di manifestazioni di interesse e successivamente invitare tutti i soggetti, in possesso dei requisiti di partecipazione, che hanno manifestato l'interesse a partecipare;

atteso che la concessione del servizio verrà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'articolo 108 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm. e dell'articolo 17 della L.P. n. 2/2016 e ss.mm. con attribuzione di un peso pari a punti 80 all'offerta tecnica e punti 20 all'offerta economica;

dato atto che la Commissione consiliare per la cultura, il turismo e lo sport e la Commissione consiliare per la vigilanza, la trasparenza e l'informazione, nella seduta congiunta del 10 febbraio 2026, hanno esaminato la presente proposta di deliberazione e il relativo Allegato n. 1 "Servizi pubblici locali di rilevanza economica – Relazione illustrativa della scelta della modalità di gestione del servizio pubblico locale (D.Lgs. n. 201/2022, articolo 14, commi 2, 3 e 4; articolo 31, commi 1 e 2) - GESTIONE DEL CAFFÈ CULTURALE PREDARA", non rilevando ragioni ostative alla prosecuzione dell'iter della stessa;

rilevato che sulla proposta di deliberazione sono stati presentati i seguenti emendamenti:

- emendamento n. 1 a firma Tarter, successivamente sottoscritto da Bortolotti, Geat e Margoni (prot. n. 66165 del 02.03.2026)
- emendamento n. 2 a firma Tarter, successivamente sottoscritto da Bortolotti, Geat e Margoni (prot. n. 66165 del 02.03.2026)
- emendamento n. 3 a firma Tarter, successivamente sottoscritto da Bortolotti, Geat e Margoni (prot. n. 66165 del 02.03.2026)
- emendamento n. 4 a firma Goio, successivamente sottoscritto da Demattè, Voyat, Urbani, Geat, Margoni, Moranduzzo, Ioriatti e De Leo (prot. n. 66307 del 02.03.2026)
- emendamento n. 5 a firma Goio, successivamente sottoscritto da Demattè, Voyat, Urbani, Geat, Margoni, Moranduzzo, Ioriatti e De Leo (prot. n. 66321 del 02.03.2026)
- emendamento n. 6 a firma Geat, successivamente sottoscritto da Goio, Margoni, Urbani e De Leo (prot. n. 67548 del 02.03.2026)
- emendamento n. 7 a firma Geat, successivamente sottoscritto da Goio, Margoni, Urbani e De Leo (prot. n. 67553 del 02.03.2026)
- emendamento n. 8 a firma Geat, successivamente sottoscritto da Goio, Margoni, Urbani e De Leo (prot. n. 67582 del 02.03.2026);

preso atto che tutti i suddetti emendamenti hanno ricevuto pareri non favorevoli di regolarità tecnico-amministrativa e di regolarità contabile (rispettivamente con nota prot. n. 69223 del 03.03.2026 e con nota prot. n. 69271 del 03.03.2026 per gli emendamenti n. 1, 2 e 3; con nota prot. n. 69255 del 03.03.2026 e con nota prot. n. 69274 del 03.03.2026 per gli emendamenti n. 4 e 5; con nota prot. n. 69256 del 03.03.2026 e con nota prot. n. 69276 del 03.03.2026 per gli emendamenti n. 6, 7 e 8);

preso altresì atto che i proponenti hanno dichiarato in aula le motivazioni per le quali intendono procedere alla votazione degli emendamenti presentati nonostante i predetti pareri non favorevoli, come da verbale in atti;

dato atto che il Consiglio comunale ha respinto i suddetti emendamenti, come da verbale in atti;

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 18.12.2025 n. 142, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2026-2028 e successive variazioni;

vista la deliberazione del Consiglio comunale 18.12.2025 n. 157, immediatamente

eseguita, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2026-2028 e successive variazioni;

vista inoltre la deliberazione della Giunta comunale 29.12.2025 n. 387, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per il triennio 2026-2028 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 05.11.2025 n. 102;
- 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 D.Lgs. 31.03.2023 n. 36 “Codice dei contratti pubblici”;
- il D.Lgs. 31.12.2022 n. 201 e ss.mm. “Riordino della disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica”;
- 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 l'adozione della presente rientra nella competenza del Consiglio comunale ai sensi dell'art. 49, comma 3, lettera g) della Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2 e s.m.;

ritenuto di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 183, comma 4, della Legge regionale 03.05.2018 n. 2 e ss.mm., al fine di poter avviare immediatamente la procedura per l'affidamento della gestione del Caffè culturale Predara, vista la scadenza del contratto in essere;

preso atto che, contestualmente alla votazione della presente proposta di deliberazione, la Presidente del Consiglio comunale ha avvisato della facoltà di richiedere la separata votazione della clausola di immediata eseguibilità e che, non essendo stata manifestata da alcun Consigliere o alcuna Consigliera una richiesta in tal senso, si procede pertanto ad una unica votazione riguardante sia la proposta di deliberazione che la sua dichiarazione di immediata eseguibilità qualora approvata con la maggioranza prescritta dall'art. 183, comma 4 del Codice degli Enti Locali in L.r. 3 maggio 2018 n. 2 e s.m.;

constatato e proclamato, da parte della Presidente, il seguente esito della votazione espressa in forma palese:

componenti presenti al momento del voto n. 33, di cui favorevoli n. 26 (Attolini Renata, Baggia Monica, Benetti Alex, Bertoldi Sara, Bosetti Stefano, Bozzarelli Elisabetta, Brugnara Michele, Casonato Giulia, Ceko Kristofor, Chilà Filomena, Dal Ri Alessandro, Demarchi Andrea, Di Pippo Errico, Fernandez Andreas, Filosi Luca, Fiori Francesca, Franceschini Silvia, Frizzera Gianna, Ioriatti Loris, Malaj Spartak, Pedrotti Alberto, Risatti Stefano, Sani Roberto, Serra Nicola, Shero Xheik, Zanetti Silvia), contrari n. 6 (Demattè Daniele, Geat Claudio, Goio Ilaria, Margoni Martina, Sembenotti Marco, Voyat Alex), astenuti n. 1 (De Leo Antonio), non votanti n. 0;

sulla base di tali risultati il Consiglio comunale

#### d e l i b e r a

1. di approvare l'Allegato n. 1 “Servizi pubblici locali di rilevanza economica – Relazione illustrativa della scelta della modalità di gestione del servizio pubblico locale (D.Lgs. n. 201/2022, articolo 14, commi 2, 3 e 4; articolo 31, commi 1 e 2) - GESTIONE DEL CAFFÈ CULTURALE PREDARA”, che firmato dalla Segretaria generale forma parte integrante ed essenziale della deliberazione;
2. di individuare nello strumento della concessione di servizi, sulla base di quanto indicato

nell'Allegato n. 1, la forma gestionale del Caffè culturale Predara sito in via Torre d'Augusto n. 29 e 31, sull'area individuata catastalmente dalla p.ed. 3109 in Comune Catastale di Trento, a decorrere dalla data di scadenza del contratto di gestione in essere e per la durata di 12 anni prevista dal Piano Economico Finanziario di massima;

3. di stabilire che l'affidamento in concessione del servizio di gestione di cui al punto 2. avverrà con apposita procedura negoziata ai sensi dell'articolo 187, comma 1, del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm., con aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm. e dell'articolo 17 della L.P. n. 2/2016 e ss.mm. con attribuzione di un peso pari a punti 80 all'offerta tecnica e punti 20 all'offerta economica;
4. di dare atto che l'Allegato n. 1 comprende, alla Sezione B (Descrizione del servizio) la disciplina generale del servizio di gestione del Caffè culturale Predara e alla Sezione E (Strumenti per la valutazione di efficienza, efficacia ed economicità) il Piano Economico Finanziario di massima predisposto dal Servizio Cultura, eventi, sport e giovani;
5. di demandare, per le motivazioni indicate in premessa, alla Dirigente del Servizio competente l'indizione della procedura di cui al punto 3.;
6. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, per le motivazioni esposte in premessa, ai sensi dell'articolo 183, comma 4, della L.R. 03.05.2018 n. 2 e ss.mm.

Allegati parte integrante:

- Allegato n. 1

LA SEGRETARIA GENERALE  
Lorenza Moresco

LA PRESIDENTE  
Silvia Zanetti

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). Le firme autografe sono sostituite dall'indicazione a stampa dei nominativi dei responsabili (art. 3 D. Lgs. 39/1993).



***SERVIZI PUBBLICI LOCALI DI RILEVANZA ECONOMICA***

**Relazione illustrativa della scelta della modalità di gestione  
del servizio pubblico locale**

**GESTIONE CAFFÈ LETTERARIO PREDARA**

<b>INFORMAZIONI DI SINTESI</b>	
Oggetto dell'affidamento	Servizio di gestione del caffè culturale "Predara"
Importo dell'affidamento	€ 2.937.518,63 valore stimato della concessione al netto dell'IVA
Ente affidante	Comune di Trento codice fiscale 00355870221
Tipo di affidamento	Concessione di servizi
Modalità di affidamento	Affidamento con procedura negoziata ai sensi dell'articolo 187 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.
Durata dell'affidamento	12 anni a decorrere dal 1 luglio 2026
Territorio e popolazione interessata dal servizio affidato o da affidare:	Territorio del Comune di Trento e popolazione che gravita sul Comune di Trento e sui Comuni limitrofi

<b><u>Soggetto responsabile della compilazione</u></b>	
Nominativo:	dott.ssa Laura Begher
Ente di riferimento	Comune di Trento
Area/servizio:	Servizio Cultura, Eventi, Sport e Giovani
Telefono:	0461 884287
Email/PEC	<a href="mailto:servizio.culturagiovanisport@pec.comune.trento.it">servizio.culturagiovanisport@pec.comune.trento.it</a>
Data di redazione	gennaio 2026

## **PREMESSA**

Il Comune, attraverso la gestione del caffè culturale di seguito denominato "Predara", [p.ed.](#) 3109, ubicato in via Torre d'Augusto n. 29 e 31, in loca S. Martino a Trento, intende:

- qualificare l'offerta culturale cittadina, valorizzando e rinnovando uno spazio che negli anni ha saputo consolidarsi nella propria funzione di luogo di incontro, relazione, crescita e fruizione di proposte artistico-culturali, grazie ad una gestione integrata tra servizio di bar-caffetteria e programmazione culturale;
- sostenere processi di trasformazione civica dei luoghi, che coniugando vivacità culturale, presidio attivo degli spazi, consolidamento delle reti di prossimità e realizzazione di interventi infrastrutturali, qualifichino in una dimensione evolutiva e generativa gli spazi, facendo crescere la città in risposta alle mutate esigenze sociali.

L'obiettivo generale perseguito mediante la gestione del servizio in scadenza risiede pertanto nel garantire un'efficiente gestione del caffè "Predara", nel rispetto della vocazione culturale e del medesimo, con un'offerta economicamente sostenibile, qualitativamente connotata e caratterizzata in rapporto alle specificità dello spazio.

## **SEZIONE A - CONTESTO GIURIDICO E INDICATORI DI RIFERIMENTO**

### **A.1 - Contesto giuridico**

Gli enti locali, nell'ambito delle rispettive competenze, provvedono alla gestione dei servizi pubblici che abbiano per oggetto la produzione di beni ed attività rivolte a realizzare fini sociali ed a promuovere lo sviluppo economico e civile delle comunità locali.

I servizi pubblici si dividono in servizi con rilevanza economica, la cui gestione è remunerativa anche in via potenziale e quindi in grado di produrre reddito e servizi privi di rilevanza economica, la cui gestione non ha tali caratteristiche e va quindi assistita dall'ente. Ai fini della definizione della rilevanza economica è necessario distinguere tra servizi che si ritiene debbano essere resi alla collettività anche al di fuori di una logica di profitto d'impresa, cioè quelli che il mercato privato non è in grado o non è interessato a fornire, da quelli che, pur essendo di pubblica utilità, rientrano in una situazione di mercato appetibile per gli imprenditori in quanto la loro gestione consente una remunerazione dei fattori di produzione e del capitale e permette all'impresa di trarre dalla gestione la fonte della remunerazione, con esclusione di interventi pubblici. La redditività di un servizio deve essere valutata caso per caso, con riferimento ad elementi quali i costi e le modalità di gestione.

L'articolo 2 del D.Lgs. 23.12.2022 n. 201 recante il "*Riordino della disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica*" definisce in particolari i «servizi di interesse economico generale di livello locale» o «servizi pubblici locali di rilevanza economica» come i servizi erogati o suscettibili di essere erogati dietro corrispettivo economico su un mercato, che non sarebbero svolti senza un intervento pubblico o sarebbero svolti a condizioni differenti in termini di accessibilità fisica ed economica, continuità, non discriminazione, qualità e sicurezza, che sono previsti dalla legge o che gli enti locali, nell'ambito delle proprie competenze, ritengono necessari per assicurare la soddisfazione dei bisogni delle comunità locali, così da garantire l'omogeneità dello sviluppo e la coesione sociale.

La scelta della modalità di affidamento dei servizi pubblici locali di rilevanza economica deve perseguire, nel rispetto della normativa vigente, i seguenti obiettivi:

- conformità ai requisiti previsti dalla disciplina europea;

- efficacia rispetto alle finalità di interesse generale degli enti territoriali;
- efficienza ed economicità nell'erogazione dei servizi, nell'interesse degli utenti e nel rispetto dei vincoli di finanza pubblica;
- qualità del servizio.

Si richiama di seguito il quadro normativo di riferimento per la scelta della modalità di gestione dei servizi pubblici locali, costituito da:

- **Legge provinciale 16.06.2006, n. 3** (Norme in materia di governo dell'autonomia del Trentino), articolo 13 (Servizi pubblici di comuni, comunità e Provincia):

*c. 3. I servizi pubblici d'interesse economico sono organizzati e gestiti, nel rispetto del diritto comunitario, secondo quanto previsto da questa legge e dalla vigente legislazione provinciale in materia.*

- **Legge provinciale 17.06.2004, n. 6** (Disposizioni in materia di organizzazione, di personale e di servizi pubblici), articolo 10 (Disposizioni generali in materia di servizi pubblici rientranti nelle materie di competenza provinciale), commi 7 e 7.1:

*c. 7. Gli enti organizzano i servizi pubblici nel rispetto della normativa comunitaria, tenuto conto delle caratteristiche economiche, sociali, ambientali e geomorfologiche del contesto territoriale di riferimento. I servizi pubblici possono essere gestiti in economia oppure mediante una delle seguenti forme di affidamento:*

*a) a soggetti individuati attraverso l'espletamento di gare con procedure a evidenza pubblica e per periodi determinati; il periodo di affidamento ha una durata non superiore a trent'anni, rapportata anche agli investimenti che il soggetto affidatario deve realizzare; la procedura di affidamento è avviata almeno un anno prima della scadenza dell'affidamento, in modo da evitare soluzioni di continuità nella gestione del servizio; il gestore uscente resta comunque obbligato a proseguire la gestione del servizio, limitatamente all'ordinaria amministrazione, fino alla data di decorrenza del nuovo affidamento;*

*b) a soggetti individuati attraverso l'espletamento di gare con procedure a evidenza pubblica aventi ad oggetto solo l'affitto d'azienda, per periodi determinati secondo quanto previsto dalla lettera a); la procedura di affidamento è avviata almeno un anno prima della scadenza dell'affidamento, in modo da evitare soluzioni di continuità nella gestione del servizio; il gestore uscente resta comunque obbligato a proseguire la gestione del servizio, limitatamente all'ordinaria amministrazione, fino alla data di decorrenza del nuovo affidamento; al termine degli affidamenti avvenuti ai sensi di questa lettera il complesso aziendale, ivi comprese le reti, gli impianti e le altre dotazioni previste dal contratto di servizio e realizzate dal gestore uscente, è messo a disposizione del nuovo gestore assieme al personale dipendente, in applicazione dell'articolo 2112 del codice civile;*

*c) direttamente a società di capitali a capitale misto pubblico e privato nelle quali il socio privato venga scelto, con specifico riferimento alla concessione e alle attività previste dal piano industriale, attraverso l'espletamento di gare con procedure a evidenza pubblica, attribuendogli una partecipazione non inferiore al 40 per cento; in tali casi le procedure di gara prevedono che il socio privato sia scelto per un periodo da determinarsi secondo quanto previsto dalla lettera a) e che, al termine di tale periodo, la quota azionaria del socio privato sia riacquistata dall'ente pubblico o sia trasferita a un soggetto privato individuato con l'espletamento di una nuova gara; il bando prevede criteri per la determinazione del prezzo per il riacquisto o per il trasferimento della quota al termine del predetto periodo;*

*d) direttamente a società di capitali a capitale pubblico, a condizione che l'ente o gli enti pubblici titolari del capitale sociale esercitino sulla società un controllo analogo a quello esercitato*

*sui propri servizi e che la società realizzi la parte più importante della propria attività con l'ente o gli enti pubblici che la controllano;*

*e) direttamente ad aziende pubbliche o a enti pubblici economici costituiti dagli enti titolari del servizio secondo i rispettivi ordinamenti e che realizzino la parte più importante della propria attività con l'ente o gli enti pubblici di riferimento.*

*c. 7.1. Il riferimento alle procedure ad evidenza pubblica di cui alla lettera a) del comma 7 si intende riferito anche alle procedure di partenariato pubblico privato contrattuale.*

A livello nazionale la disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica è dettata compiutamente dal D.Lgs. n. 201/2022.

L'articolo 14 del D.Lgs. 31.12.2022 n. 201, in merito alle modalità gestionali di un servizio pubblico, stabilisce che: *“tenuto conto del principio di autonomia nell'organizzazione dei servizi e dei principi di cui all'articolo 3, l'ente locale e gli altri enti competenti, nelle ipotesi in cui ritengono che il perseguimento dell'interesse pubblico debba essere assicurato affidando il servizio pubblico a un singolo operatore o a un numero limitato di operatori, provvedono all'organizzazione del servizio mediante una delle seguenti modalità di gestione:*

*a) affidamento a terzi mediante procedura a evidenza pubblica, secondo le modalità previste dal dall'articolo 15, nel rispetto del diritto dell'Unione europea;*

*b) affidamento a società mista, secondo le modalità previste dall'articolo 16, nel rispetto del diritto dell'Unione europea;*

*c) affidamento a società in house, nei limiti fissati dal diritto dell'Unione europea, secondo le modalità previste dall'articolo 17;*

*d) limitatamente ai servizi diversi da quelli a rete, gestione in economia o mediante aziende speciali di cui all'articolo 114 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali di cui al D.Lgs. n. 267/2000.”*

L'articolo 15, comma 1, del già citato D.Lgs. n. 201/2022 stabilisce che *“Gli enti locali [...] affidano i servizi di interesse economico generale di livello locale secondo la disciplina in materia di contratti pubblici favorendo, ove possibile in relazione alle caratteristiche del servizio da erogare, il ricorso a concessioni di servizi rispetto ad appalti pubblici di servizi, in modo da assicurare l'effettivo trasferimento del rischio operativo in capo all'operatore”.*

## **A.2 - Indicatori di riferimento e schemi di atto**

I costi di riferimento dei servizi, lo schema tipo di piano economico-finanziario, gli indicatori e i livelli minimi di qualità dei servizi sono stati individuati dalle autorità di regolazione con riferimento ai soli servizi pubblici locali a rete (servizio idrico integrato – energia, rifiuti e TPL su strada) e non risultano previsti per il servizio oggetto della presente relazione.

La predisposizione del Piano Economico Finanziario di massima per l'affidamento in concessione del servizio di gestione del caffè culturale “Predara” è stata comunque effettuata nel rispetto delle Linee Guida per la redazione del PEF relative ai servizi pubblici locali non a rete approvate con Decreto della Direzione Generale per il mercato, la concorrenza, la tutela del consumatore del Ministero delle Imprese e del Made in Italy n. 639 del 31.08.2023.

Per la predisposizione del Capitolato speciale amministrativo e del Capitolato speciale tecnico, che saranno allegati al contratto come parte integrante, l'Amministrazione comunale si è avvalsa dello schema di capitolato parte amministrativa per l'appalto di servizi sotto soglia comunitaria redatto dagli Uffici dell'APAC (Agenzia provinciale per gli appalti e contratti della Provincia autonoma di Trento) adattato alle caratteristiche del servizio oggetto di affidamento ed alla specificità della tipologia di affidamento, ossia concessione e non appalto.

Nel Capitolato speciale tecnico sarà inoltre previsto il monitoraggio degli obiettivi in termini quali-quantitativi misurabili e monitorabili attraverso l'uso di specifiche check list per le singole attività e attraverso l'acquisizione di specifici report di rendicontazione delle attività svolte: servizio di pulizia, rispetto orari di apertura, programmazione culturale, presenza di licenze ed autorizzazioni di legge, ecc.

## **SEZIONE B – DESCRIZIONE DEL SERVIZIO**

### **B.1 - Caratteristiche del servizio**

Il caffè culturale "Predara" si compone dei seguenti spazi:

- spazio coperto - edificio posto a nord del parco pubblico della Predara, strutturato su due piani dedicati rispettivamente:
  - il piano terra (97,66 mq arredati ed attrezzati) alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, nonché all'attività di pubblico spettacolo organizzata dal gestore in attuazione della presente concessione;
  - il primo piano (109,22 mq corredato da attrezzatura minimale) ad attività artistico-culturali ed espositive varie, nel rispetto di quanto indicato di seguito, nonché dei limiti della capienza consentita dalla normativa in materia di agibilità dei locali destinati all'uso di pubblico spettacolo (affollamento massimo attualmente indicato pari a 75 persone);
- spazio coperto - edificio posto a sud del parco pubblico della Predara, limitatamente agli spazi posti al piano terra (34 mq) da adibire a magazzino. Non è oggetto della concessione lo spazio del sottotetto ed i relativi servizi igienici, che saranno oggetto di intervento di riqualificazione, funzionale ad adibirli a libera fruizione come spazio di comunità;
- spazio aperto - giardino antistante di 257 mq arredato con tavoli e sedie. Rispetto alla composizione dello spazio aperto si precisa quanto segue:
  - il progetto di riqualificazione del parco della Predara prevede l'approntamento di sedute ed elementi di gioco dedicati ai più piccoli, progettati per inserirsi naturalmente all'interno del verde pubblico. Il posizionamento di tali elementi dovrebbe avvenire, compatibilmente con le relative tempistiche di gara, entro il secondo anno di gestione del presente affido. Di tali elementi si dovrà tenere conto nella programmazione delle eventuali attività che andrà eventualmente a svolgere sul parco;
  - nell'ambito di tale progetto è altresì prevista la rimozione del porticato che attualmente delimita lo spazio esterno concesso con la presente procedura. Tale soluzione, migliorativa rispetto all'assetto attuale, consente una maggior permeabilità del giardino verso l'esterno e semplifica le procedure di accesso dei mezzi di potatura del verde pubblico del parco, consentendone l'arrivo nella parte sud del piazzale, senza interferenze negative con il plateatico del locale. Nel periodo antecedente l'esecuzione di tali lavori, l'accesso dei mezzi avverrà nella parte nord del piazzale, secondo la planimetria di accesso e nel rispetto delle giornate indicate negli atti di gara, che formano per il concessionario obbligo contrattuale;

Il Giardino della Predara (parco pubblico di proprietà comunale - [pp.ff.](#) 98/5 e 547/7 della superficie complessiva pari a catastali 2.383 mq) non è oggetto del presente affido. È non di meno riconosciuta al concessionario del caffè culturale, la facoltà di programmare - in attuazione del presente affido - specifiche iniziative che interessino anche il limitrofo parco, richiedendo per il medesimo l'occupazione suolo pubblico, con riconoscimento della gratuità del canone ai sensi e per gli effetti dell'art. 52 lettera s) del vigente Regolamento per la disciplina del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria e del canone mercatale.

Il servizio base richiesto per la gestione del caffè culturale "Predara" prevede:

- **erogazione del servizio di somministrazione di alimenti e bevande aperto al pubblico:** comprende l'attivazione della somministrazione di alimenti e bevande, nel rispetto delle norme igienico - sanitarie e delle disposizioni legislative e regolamentari disciplinanti la materia dei pubblici esercizi (in particolare L.P. 14/7/2000 n. 9 e relativo regolamento di attuazione approvato con DPP 14 giugno 2001, n. 21-72/Leg e ss.mm.). L'attività di somministrazione all'interno dei locali del caffè culturale "Predara" è in particolare possibile per le seguenti tipologie, previste dall'art. 2 della L.P. 14/7/2000 n. 9:
  - o "A2 - esercizi per la somministrazione di pasti veloci";
  - o "B1 - esercizi per la somministrazione di bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, nonché di latte e dolci, compresi i generi di pasticceria e gelateria e i prodotti di gastronomia";

Spetta al concessionario provvedere a tutti gli adempimenti necessari ai fini dell'avvio dell'attività commerciale presso i competenti uffici comunali, dell'iscrizione presso il registro delle imprese alimentari provinciale ed ogni ulteriore adempimento, autorizzazione comunque connessa.

Il servizio di somministrazione di alimenti e bevande deve essere svolto nel rispetto dei vigenti limiti normativi e regolamentari (in particolare art. 18 DPP 14 giugno 2001, n. 21-72/Leg e [ss.mm.](#)<sup>1</sup>), assicurando in ogni caso un minimo di 5 giornate settimanali di apertura in orario serale con un minimo di 3 ore di attività su ciascuna giornata. Il caffè dovrà inoltre restare aperto in occasione degli eventi di cui ai punti 1 e 2 del paragrafo successivo, assicurando continuità di attività durante tutto l'orario di svolgimento dell'evento, anche se eccedente gli ordinari orari di apertura del locale.

Nell'esercizio pubblico non possono essere installati e usati apparecchi e congegni automatici, semiautomatici o elettronici per il gioco d'azzardo di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 110 del TULPS<sup>2</sup>.

- **programmazione e gestione dell'attività artistica e culturale dello spazio**, valorizzando sia gli spazi interni che quelli esterni, ivi incluso - in relazione a manifestazioni a carattere temporaneo - l'utilizzo del parco sovrastante il caffè culturale, per il quale è riconosciuta al gestore la facoltà di richiedere la concessione suolo in esenzione dal canone in relazione alle attività culturali dal medesimo promosse o comunque partecipate in attuazione dell'offerta tecnica presentata in gara. Spetta al concessionario - a propria esclusiva cura, spesa e sotto la propria responsabilità - provvedere a tutti gli adempimenti necessari ai fini della gestione dell'attività artistica e culturale. La programmazione artistico-culturale deve comprendere, quale requisito minimo:

1. concerti, spettacoli o altre proposte artistiche dal vivo (es: dj-set, contest poetici e musicali etc..) direttamente organizzate dal gestore o da associazioni / enti partner con cui il medesimo collabora mettendo a disposizione gratuitamente gli spazi ed il necessario supporto tecnico. Tali eventi devono svolgersi a cadenza e periodicità almeno mensile, con un minimo di 20 giornate di attività annue negli spazi del locale o nel parco (per le attività con più appuntamenti, si conteggiano le singole date). Le iniziative proposte dovranno tendere all'apertura, all'accessibilità e alla massima partecipazione e non possono essere rivolte esclusivamente a soci, associati o essere

---

<sup>1</sup> "L'orario di attività è stabilito, in relazione alle diverse tipologie di cui all'articolo 2 della legge, come segue: a) esercizi di cui all'articolo 2, comma 1, lettera a): l'apertura non può avvenire prima delle ore 07.00 e la chiusura non può avvenire dopo le ore 03.00; b) esercizi di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b): l'apertura non può avvenire prima delle ore 06.00 e la chiusura non può avvenire dopo le ore 02.00; [...] Gli esercenti di cui all'articolo 2, comma 1, lettere a) e b) della legge devono garantire l'apertura, nell'ambito delle rispettive fasce di cui al comma 1, per almeno 6 ore giornaliere - 2 per gli esercizi di somministrazione di pasti veloci - non frazionabili in più di due periodi rispetto delle fasce massime di apertura. [...] L'orario scelto dall'esercente ai sensi dei commi precedenti, unico per tutto l'anno solare o differenziato in relazione ad ogni stagione turistica o comunque a periodi di almeno trenta giorni, deve essere comunicato al comune in duplice copia in carta semplice."

<sup>2</sup> <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:regio.decreto:1931-06-18;773>

comunque soggette ad invito. Le iniziative devono prevedere attività di spettacolo o intrattenimento dal vivo; non rientra all'interno della programmazione culturale di cui al presente punto la realizzazione di convegni, corsi, caffè delle lingue, letture di libri e similari, comprese nel punto seguente;

2. altre iniziative a valenza culturale quali convegni, conferenze, letture, eventi formativi, corsi e similari, organizzate e/o ospitate all'interno degli spazi del bar, oppure all'interno della sala al primo piano, anche in orari diversi da quelli di apertura del servizio di somministrazione di alimenti e bevande, nell'ottica di promuovere una fruizione continuativa dello spazio. Le attività possono essere proposte direttamente dal gestore o da associazioni / enti partner con cui il medesimo collabora mettendo a disposizione gratuitamente gli spazi ed il necessario supporto tecnico. Le iniziative proposte dovranno tendere all'apertura, all'accessibilità e alla massima partecipazione e non possono essere rivolte esclusivamente a soci, associati o essere comunque soggette ad invito. Tali iniziative devono svolgersi a cadenza e periodicità almeno mensile, con un minimo di 15 giornate di attività annue (per le attività con più appuntamenti, si conteggiano le singole date), interessando le settimane in cui non vi è proposta di eventi come al punto precedente;

La proposta culturale del caffè letterario si può altresì completare con ulteriori eventi ed iniziative organizzate da enti, associazioni, realtà territoriali, operatori economici o altri soggetti terzi, comunque denominati, ai quali vengono messi a disposizione gli spazi del caffè letterario (ad esclusione del parco, che in tal caso deve essere oggetto di specifica richiesta di occupazione suolo presentata dal soggetto organizzatore), anche a pagamento. Tali attività possono essere eventualmente rivolte anche a determinate categorie specifiche di utenti e/o essere a fruizione limitata ai soci. Compete al gestore il coordinamento della programmazione culturale complessiva, intersecandola in maniera efficace con la programmazione di cui ai punti precedente al fine di evitare sovrapposizioni e promuovere un'offerta culturale il più ampia e diversificata possibile in relazione ai target di fruitori attesi per il locale.

Il concessionario si impegna a realizzare il progetto culturale tenendo conto delle caratteristiche degli spazi e della zona limitrofa, valutando l'impatto della propria attività sulle abitazioni circostanti nell'ottica di evitare situazioni di conflitto o disagio. A tal fine il gestore si impegna in particolare a diversificare la programmazione in termini di orari e giornate, privilegiando in relazione agli eventi di maggior durata e impatto acustico giornate pre-festive e mantenendo un dialogo aperto con i residenti della zona.

Il gestore si impegna altresì a condividere con l'amministrazione concedente una reportistica semestrale relativa all'attività svolta, comprendente le seguenti informazioni minime: giornate di apertura del bar; giornate di svolgimento dell'attività artistico-culturale, fruitori medi in corrispondenza delle diverse tipologie di aperture; presenza di reclami.

- **gestione delle prenotazioni della sala posta al piano primo** per eventi ed iniziative anche private, ivi incluse le prenotazioni per feste di compleanno o eventi non aperti al pubblico. Compete al gestore: attivare canali stabili di prenotazione degli spazi, dando evidenza delle modalità e condizioni (anche economiche) di prenotazione, garantendo trasparenti condizioni di accesso e gestendo direttamente ogni aspetto comunque connesso alla messa in disponibilità dei locali, ivi incluso l'incasso delle relative entrate;
- **promozione e comunicazione:** comprende ogni attività di informazione, comunicazione e diffusione in esterno delle attività, culturali e non, svolte presso il caffè culturale "Predara" attraverso una presenza riconoscibile ed efficace:
  - virtuale sul web e in particolare sui social network;
  - fisica in città, mediante materiale cartaceo (es: flyer, locandine, manifesti), in relazione a specifiche iniziative.

La comunicazione deve raccordarsi con i canali istituzionali dell'amministrazione comunale ed in particolare con i canali di Trentogiovani al fine di promuovere la maggior fruizione delle proposte culturali attivate. Nell'ambito delle attività di comunicazione rientra anche la definizione del nuovo nome identificativo dello spazio e relativo logo, che devono essere sviluppati entro il termine di mesi 6 dall'avvio del contratto. Il nome e il logo devono essere preventivamente condivisi con l'amministrazione comunale, che ne deve dare esplicito assenso.

- **custodia:** riguarda l'attività di sorveglianza della struttura, delle attrezzature e di tutte le dotazioni, anche con l'ausilio di sistemi di videosorveglianza;
- **pulizia:** consiste sia nelle attività di pulizia della struttura e delle aree esterne per il mantenimento di adeguate condizioni igieniche degli spazi, che nelle operazioni di pulizia periodica delle parti strutturali degli edifici (finestre, infissi, ...). La pulizia comprende anche lo sgombero della neve;
- **sicurezza:** comprende tutte le operazioni, anche amministrative, che garantiscono l'utilizzo dello spazio in condizioni di sicurezza nel rispetto della normativa vigente;
- **manutenzione ordinaria e programmata:** comprende tutte le operazioni di base per il mantenimento della perfetta efficienza dello spazio e le attività di manutenzione, anche di particolare rilievo, riguardanti la parte strutturale e impiantistica, che devono essere effettuate a cadenza temporale definita, nel rispetto di quanto previsto dagli atti di gara e dal PEF previsionale;
- **manutenzione straordinaria e migliorativa:** riguarda tutti gli interventi di somma urgenza eventualmente necessari, nonché i lavori finalizzati al miglioramento della struttura, anche in un'ottica di risparmio energetico.

Il concessionario, ferme restando le attività di cui all'elencazione precedente, può altresì richiedere - in corso di gestione - all'Amministrazione concedente l'autorizzazione ad attivare ulteriori servizi e/o soluzioni migliorative compatibili con la struttura, a condizione che:

- il concessionario si faccia carico dell'ottenimento delle relative concessioni, autorizzazioni, nulla osta e conformità rilasciate dalle competenti autorità;
- le modifiche siano reversibili e siano compatibili con la gestione dei servizi obbligatori dedotti in appalto;
- le modifiche non comportino oneri diretti a carico dell'amministrazione, salvo non vi sia - da parte di quest'ultima - riconoscimento del particolare valore dell'attività proposta, in rapporto all'interesse pubblico perseguito ed alla coerenza con gli obiettivi DUP, tale da determinare un diretto interesse dell'amministrazione a supportarne l'attivazione, qualora non autonomamente sostenibile nell'ambito dell'equilibrio economico iniziale. In tale circostanza le parti procedono mediante attivazione della procedura di revisione dell'equilibrio del Piano Economico Finanziario. Analogamente si procede, in senso favorevole all'amministrazione comunale, qualora dalla modifica proposta sia atteso un incremento della redditività dello spazio, tale da determinare un'alterazione dell'equilibrio eccedente la normale alea contrattuale.

### **Progettazione e realizzazione investimenti**

L'Amministrazione comunale, ai fini della valorizzazione e qualificazione dello spazio, nonché della funzionale gestione del medesimo nel rispetto delle previsioni di gara, ritiene che il caffè letterario Predara necessiti di alcuni limitati interventi di manutenzione straordinaria, da svolgere all'avvio della gestione, più puntualmente descritti all'interno del Piano Economico Finanziario e consistenti:

1. nella sostituzione degli scarichi del bancone dedicato alla somministrazione per aumentarne il diametro, necessario ai fini del corretto deflusso delle acque e nella sostituzione della pedana retrostante il bancone, usuratasi nel tempo;
2. all'approntamento delle dotazioni di cucina necessarie a gestire l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, aggiuntive rispetto alle dotazioni minime già presenti in loco;

3. nel posizionamento di un praticabile e del service tecnico di base che l'aggiudicatario ritiene opportuno prevedere nello spazio bar ed eventualmente nella sala al primo piano, per la migliore gestione della programmazione artistico-culturale;
4. nell'adeguamento del mobilio presente all'interno del locale, mediante integrazione, sostituzione, manutenzione o riparazione della dotazione presente in inventario, anche al fine di personalizzarne la gestione. Nel caso in cui l'aggiudicatario intenda dismettere alcune delle dotazioni presenti in inventario, in quanto vetuste, non più idonee all'utilizzo proposto, diseconomiche da riparare, non utilmente convertibili o comunque non confacenti alle esigenze di gestione dello spazio, dovrà inviare apposita richiesta in tal senso al servizio, che potrà autorizzarne la dismissione con oneri a carico del concessionario.

I costi stimati degli investimenti e delle manutenzioni straordinarie iniziali sono inserite nel PEF e ammortizzate nel periodo contrattuale.

Le **modalità di erogazione del servizio** sono definite nel Capitolato speciale tecnico. Il servizio deve essere effettuato con continuità nel rispetto degli orari offerti in sede di gara e deve essere erogato da personale o da collaboratori diretti del concessionario o suoi subappaltatori.

Non è prevista la fruizione degli spazi in autonomia da parte dell'utenza al di fuori degli orari di attività del caffè culturale, eccezion fatta per la messa a disposizione della sala al primo piano, rispetto alla cui gestione si prevede - previa definizione da parte del concessionario di specifiche procedure di sicurezza - che l'utenza possa permanere nello spazio anche in autonomia, purchè con prenotazione e nel rispetto delle regole e modalità di utilizzo della sala che saranno comunicate all'atto della prenotazione e spiegate al momento della consegna delle chiavi.

È ammesso il subappalto, fermo restando che non possono essere affidate in subappalto l'integrale esecuzione del contratto, il ruolo di coordinamento delle attività, nonché di raccordo con l'amministrazione concedente. Possono pertanto formare oggetto di subappalto - previa dichiarazione in sede di gara e autorizzazione da parte dell'Amministrazione - le attività di comunicazione, l'organizzazione di specifici eventi, la gestione delle funzioni di coordinamento della sicurezza, il servizio di pulizia, la manutenzione di strutture, attrezzature ed impianti tecnologici etc..

Non configurano attività affidate in subappalto, per la loro specificità, le categorie di forniture e servizi di cui all'art. 119, comma 3, del D.Lgs. n. 36/2023, nonché le acquisizioni non continuative di servizi espletate al fine dell'organizzazione di specifiche iniziative, attività o eventi da tenersi presso la struttura.

### **Assetto gestionale in essere**

Attualmente il servizio di gestione del caffè culturale "Predara", denominato dal gestore "Bookique", è affidato alla società unipersonale La Bookique di Serena Tomasi con un contratto di concessione, in scadenza al 30 giugno 2026.

L'assetto gestionale in essere è sostanzialmente analogo a quello che si prevede di realizzare per il periodo contrattuale dal 01.07.2026, ossia quello tipico della concessione di servizi, dove il concessionario acquisisce il diritto allo sfruttamento del bene, assumendo tutti gli oneri gestionali e incassando le tariffe ed i corrispettivi per i servizi prestati.

## **B.2 - Obblighi di servizio pubblico e relative compensazioni**

### **Obblighi di servizio pubblico**

I servizi di interesse economico generale sono forniti dietro remunerazione o meno, al fine di assolvere una missione di interesse generale fatta propria dall'autorità pubblica, e per tale ragione sono assoggettati ad un particolare regime dato dagli "obblighi di servizio pubblico" (Commissione Europea, I

servizi di interesse generale in Europa).

Gli obblighi di servizio pubblico e universale definiscono gli impegni specifici imposti dal Comune al gestore del servizio pubblico per garantire il conseguimento degli obiettivi di interesse pubblico, che costituiscono la mission del servizio stesso, per il soddisfacimento dei bisogni collettivi di cui alle premesse e che risultano ordinariamente specificati nei Capitolati che regolamentano le modalità di erogazione del servizio da parte del gestore.

Il servizio di cui trattasi, nella sua accezione di servizio pubblico locale, presenta le caratteristiche proprie di servizio di interesse generale e universale di derivazione comunitaria. Il servizio, infatti, deve essere offerto con modalità che ne garantiscano l'accesso in condizioni di parità per tutti gli utenti e a prezzi accessibili.

La Commissione Europea, nel Libro verde sui servizi di interesse generale (COM 2003- 270), ha inoltre individuato una serie di obblighi di pubblico servizio, tra i quali rientrano gli aspetti di seguito individuati:

- Servizio universale;
- Continuità;
- Qualità del servizio;
- Accessibilità delle tariffe;
- Tutela degli utenti e dei consumatori.

Rispetto al servizio in oggetto si ritiene che l'affidamento, tramite concessione, sia pienamente rispondente a tutte le condizioni utili a permettere l'assolvimento degli obblighi di servizio pubblico sopra individuati, così come di seguito meglio precisato:

- Servizio universale: il servizio è garantito per tutti gli utenti e su tutto il territorio indipendentemente dalla loro posizione geografica ed ai medesimi standard qualitativi.
- Continuità: il servizio è erogato con continuità durante tutto l'anno e con regolarità nelle modalità di svolgimento come previsto dai Capitolati.
- Qualità: sono previsti specifici standard qualitativi e quantitativi da rispettare nello svolgimento e nella realizzazione dei servizi, adeguati alle esigenze del Comune.
- Accessibilità delle tariffe: non sono previste specifiche tariffe per la gestione dell'attività di somministrazione di cibi e bevande, che deve necessariamente commisurarsi all'offerta di mercato, mentre è previsto che non possano essere richiesti sovrapprezzi o biglietti di sorta per accedere all'offerta culturale che viene gratuitamente erogata e proposta all'interno dello spazio quale componente essenziale ed inscindibile dell'offerta del caffè culturale.
- Tutela degli utenti e dei consumatori: viene garantita attraverso una costante attività di monitoraggio e controllo. Gli uffici preposti dell'Ente effettuano in particolare un controllo diretto sullo svolgimento del servizio, verificano il rispetto degli obblighi contrattuali e normativi, richiedono informazioni e confronti sull'andamento del servizio, effettuano il controllo dei risultati e dell'operato del gestore per monitorare la qualità del servizio erogato nonché per favorire la soluzione di eventuali problematiche che possano insorgere nella gestione del servizio.

### **Compensazione degli obblighi di servizio**

Il Piano Economico Finanziario di massima di cui alla lettera E non prevede alcuna compensazione per gli obblighi di servizio pubblico a carico del gestore.

### **Conformità alla disciplina europea degli aiuti di Stato:**

L'affidamento in concessione di un servizio pubblico locale come quello di gestione del caffè culturale Predara avviene in conformità alla disciplina europea degli aiuti di Stato.

Tale disciplina prevede quanto segue:

1. il concessionario deve rispettare gli obblighi di servizio pubblico definiti nei Capitolati speciali;

2. l'eventuale compensazione, rappresentata dal contributo del Comune finalizzato a garantire l'equilibrio economico finanziario della gestione, non presente nell'affidamento in questione, emerge matematicamente dal PEF presentato dall'aggiudicatario sulla base del PEF di massima e della relazione illustrativa dello stesso (con indicate le modalità di calcolo degli indici previsti) inseriti nei documenti di gara per tutti i partecipanti alla procedura; il metodo di calcolo della compensazione è pertanto definito previamente ed è obiettivo e trasparente;
3. la compensazione eventualmente risultante dal PEF, non presente comunque nel caso di specie, non può eccedere i costi pertinenti e un utile ragionevole, non generando fenomeni di sovracompenrazione;
4. la scelta del concessionario avviene sulla base di una procedura negoziata ai sensi dell'articolo 187 "Contratti di concessione di importo inferiore alla soglia europea" del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.

## **SEZIONE C - MODALITÀ DI AFFIDAMENTO PRESCELTA**

### **C.1 - Specificazione della modalità di affidamento prescelta**

La modalità di gestione prescelta è l'affidamento del servizio a terzi in concessione, mediante procedura negoziata espletata sulla piattaforma Contracta invitando tutti i soggetti che, in possesso dei requisiti di partecipazione richiesti dalla procedura, abbiano inviato specifica manifestazione di interesse ad essere invitati alla stessa in risposta all'avviso pubblicato dall'amministrazione precedente. La concessione del servizio verrà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'articolo 108 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm. e dell'articolo 17 della L.P. n. 2/2016 e ss.mm.

La "concessione di servizi" comporta, ai sensi dell'articolo 177, comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm., il trasferimento al concessionario del rischio operativo legato alla gestione dei servizi e comprende tanto il rischio dal lato della domanda quanto il rischio dal lato dell'offerta. Per rischio dal lato della domanda si intende il rischio associato alla domanda effettiva dei servizi che sono oggetto del contratto. Per rischio dal lato dell'offerta si intende il rischio associato all'offerta dei servizi medesimi, in particolare il rischio che la fornitura di servizi non corrisponda al livello qualitativo e quantitativo dedotto in contratto.

Nel caso della concessione di servizi è riconosciuto al concessionario a titolo di corrispettivo unicamente il diritto di gestire i servizi oggetto del contratto o, al più, tale diritto accompagnato da un prezzo (articolo 2, comma 1, lettera c, Allegato I.1 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.).

Per espressa previsione normativa, si considera che il concessionario abbia assunto il rischio operativo quando, in condizioni operative normali, non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei servizi oggetto della concessione. La parte del rischio trasferita al concessionario deve comportare una effettiva esposizione alle fluttuazioni del mercato tale per cui ogni potenziale perdita stimata subita dal concessionario non sia puramente nominale o trascurabile. Ai fini della valutazione del rischio operativo deve essere preso in considerazione il valore attuale netto dell'insieme degli investimenti, dei costi e dei ricavi del concessionario.

La scelta della "concessione" operata dall'Amministrazione comunale si fonda sulle seguenti motivazioni:

a) il servizio presenta le caratteristiche proprie della "concessione" sia sotto l'aspetto delle modalità con le quali è reso, cioè direttamente a favore degli utenti e non all'Amministrazione comunale, sia per il sistema di remunerazione previsto, che si fonda sostanzialmente sui proventi derivanti dall'attività di somministrazione e vendita, nonché dalla messa a disposizione della sala al primo piano per eventi ed

iniziative, che sono direttamente incassati dal soggetto gestore;

b) la rispondenza al principio di efficacia ed efficienza proprio dell'azione amministrativa, per il fatto stesso che, per effetto della concessione a terzi, il servizio viene erogato dal concessionario direttamente all'utenza, conservando l'Amministrazione comunque le prerogative proprie, quali la determinazione del contenuto delle obbligazioni scaturenti dal rapporto, l'esercizio dell'azione di controllo in merito all'esatto adempimento delle modalità di gestione del servizio secondo i livelli qualitativi stabiliti dal Capitolato speciali e dall'offerta tecnica del concessionario, la possibilità di comminare sanzioni nel caso di violazioni e la determinazione delle tariffe massime;

c) la concessione, rispetto all'appalto, proprio a seguito del trasferimento del rischio di domanda, genera effetti positivi sulla qualità del servizio, in quanto il concessionario è stimolato a garantire costantemente l'erogazione di un servizio di alto livello assicurando in tal modo il mantenimento dell'equilibrio economico finanziario della gestione;

d) il periodo di durata della concessione, risultante dal PEF, garantisce che il concessionario possa programmare le attività, gli investimenti e gli impegni connessi all'esecuzione del servizio nel rispetto di adeguati livelli di qualità sostenendo le relative spese in un arco temporale congruo all'ammortamento degli investimenti.

Riassumendo, dunque, a valle della ricostruzione normativa nel contesto provinciale e delle motivazioni esposte, la possibile modalità di gestione del servizio in oggetto, sulla base delle relative caratteristiche, è l'affidamento a terzi in concessione previa procedura di gara con la predisposizione di un piano economico finanziario che garantisca l'equilibrio economico della gestione e che possa consentire una redditività almeno potenziale.

## **C.2 - Illustrazione della sussistenza dei requisiti europei e nazionali per la stessa e descrizione dei relativi adempimenti**

La modalità di affidamento scelta rispetta i requisiti europei e nazionali in materia di affidamento dei servizi pubblici locali secondo le disposizioni provinciali e nazionali vigenti ed in particolare il D.Lgs. n. 36/2023 e ss.m.

L'affidamento del servizio sarà effettuato nel rispetto delle disposizioni di cui alla PARTE II - Dei Contratti di concessione - Titolo II "L'aggiudicazione delle concessioni: principi generali e garanzie procedurali", articoli 182 e seguenti del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.m.

In particolare l'articolo 187 relativo ai "contratti di concessione di importo inferiore alla soglia europea", come nel caso di specie, prevede quanto segue:

*"1. Per l'affidamento dei contratti di concessione il cui valore sia inferiore alla soglia di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a), l'ente concedente può procedere mediante procedura negoziata, senza pubblicazione di un bando di gara, previa consultazione, ove esistenti, di almeno 10 operatori economici, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti, individuati sulla base di indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici. Resta ferma la facoltà per l'ente concedente di affidare gli stessi contratti di concessione di importo inferiore alla soglia europea mediante le procedure di gara disciplinate dal presente Titolo II.*

*2. Ai contratti di importo inferiore alla soglia europea si applicano le norme sull'esecuzione di cui al Titolo III della presente Parte."*

## **SEZIONE D - MOTIVAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA DELLA SCELTA**

Per verificare la convenienza, la fattibilità e le condizioni di equilibrio economico – finanziario della concessione di servizi in oggetto nonché la sua sostenibilità economica e il conseguimento di un equo

rendimento sulla base del profilo di rischio dell'iniziativa per il futuro concessionario, è stato predisposto un Piano Economico Finanziario (PEF) di massima in cui vengono stimati i costi e i ricavi delle dinamiche gestionali nell'arco del periodo della concessione.

Il Piano Economico Finanziario tiene conto della necessità di rientro da parte del concessionario degli investimenti imposti durante il periodo contrattuale.

## **D.1 - Risultati attesi**

La precedente esperienza di esternalizzazione in concessione del caffè culturale della Predara consente di esprimere valutazioni positive in relazione alla qualità del servizio erogato, non solo in relazione alla gestione diretta dello spazio, ma anche in relazione al ruolo di attivatore di comunità che il luogo a svolto, contribuendo attivamente alla rigenerazione a base culturale del quartiere urbano in cui è inserito, consolidando una proposta culturale di qualità e di richiamo.

L'Amministrazione comunale mantiene un'elevata azione di monitoraggio del servizio con riferimento alle previsioni dei capitolati speciali di gara e degli atti di indirizzo contenuti nei documenti sopra citati.

Nel confermare le scelte pregresse e reiterare il modello della concessione già sperimentato in passato con esiti positivi, i risultati prevedibilmente attesi della modalità di gestione prescelta e della definizione del rapporto contrattuale possono riassumersi in:

- messa a disposizione del servizio senza costi a carico dell'Amministrazione comunale;
- pieno rispetto del principio generale di redditività dei beni pubblici grazie all'introito da parte del Comune di un canone di concessione;
- impegno costante da parte del gestore nel garantire elevati standard di qualità dei servizi offerti al fine di mantenere la domanda al livello necessario per assicurare l'equilibrio economico finanziario della gestione;
- mantenimento di un elevato grado di soddisfazione dell'utenza.

## **D.2 Comparazione con opzioni alternative**

L'affidamento in concessione a terzi rappresenta la scelta più vantaggiosa rispetto alle opzioni alternative date dalla gestione diretta in economia, dall'affidamento in house e dall'appalto del servizio.

La gestione diretta da parte del Comune non sarebbe economicamente sostenibile in quanto l'Amministrazione dovrebbe farsi carico di tutte le attività gestionali con personale qualificato, formato e stabilmente dedicato all'attività, non attualmente presente all'interno dell'organico del Servizio ed ulteriormente da assumere con orari di lavoro ed inquadramenti contrattuali non coerente con la vigente contrattazione pubblica. Nel computo della dotazione organica andrebbe poi previsto il personale sostituito in caso di assenze di vario genere delle figure incaricate, personale che dovrebbe necessariamente essere acquisito per brevissimi periodi e con l'utilizzo di contratti (a chiamata o similari) difficilmente utilizzabili nel settore pubblico. Particolarmente onerosa e non direttamente rispondente agli obiettivi dell'amministrazione comunale, risulterebbe anche la gestione contabile delle entrate derivanti dall'attività di somministrazione di cibi e bevande, che richiede continuo maneggio di denaro e deve appoggiarsi a transazioni verso l'utenza non gestibili tramite gli ordinari sistemi di incasso (PagoPA).

L'affidamento in house non appare percorribile in quanto l'amministrazione non dispone di società di sistema che per mission, vocazione e ambito di azione possano efficacemente ed utilmente assumere la gestione del servizio in oggetto.

L'eventuale affidamento della gestione in appalto, infine, non risulta una soluzione ottimale sulla base delle disposizioni normative vigenti, stante l'appetibilità del servizio per il mercato, la remuneratività potenziale del medesimo e la presenza di un rischio imprenditoriale, che non appare giustificato debba permanere in capo all'amministrazione.

Mediante l'affidamento di un appalto l'amministrazione trasferisce infatti all'appaltatore, con organizzazione dei mezzi necessari, il compimento del servizio verso il pagamento di un corrispettivo, che rimane insensibile alle vicende inerenti la proficuità del servizio. In tale modello il rischio imprenditoriale - eccezion fatta per le responsabilità derivanti da inadempimento contrattuale - resta in capo all'amministrazione procedente, che resta priva di una delle principali leve gestionali che - in presenza di servizi a domanda individuale, fortemente dipendenti dalla qualità del servizio, dalla capacità imprenditoriale di sviluppare l'offerta e stimolare la crescita della domanda, comprendendo e anticipando le dinamiche di mercato - diventa cruciale per orientare l'operatore economico verso una gestione realmente efficace, economica e qualitativamente orientata del servizio.

Lo strumento dell'appalto non è quindi idoneo per la tipologia di servizio di cui al presente affido, in quanto determinerebbe diseconomie a carico dell'amministrazione procedente e risulterebbe meno orientato al risultato, difettando in capo all'appaltatore un diretto interesse alla economica gestione del servizio ed al mantenimento di un'offerta qualitativamente rispondente alle esigenze di mercato.

Lo stesso legislatore in questo senso, con la recente normativa sui servizi pubblici (art. 15 del D.Lgs. n. 201/2022) - individua quale soluzione organizzativa preferenziale per i servizi pubblici a rilevanza economica, il modello della concessione rispetto all'appalto.

L'affidamento in concessione del servizio a terzi rappresenta pertanto la soluzione ottimale a confronto con le altre sopra descritte.

### **D.3 Esperienza della gestione precedente**

La gestione in corso avviene sulla base di un rapporto concessorio che prevede che il concessionario gestisca il servizio, nel rispetto dell'equilibrio economico finanziario della gestione, con un canone concessorio annuo pari ad euro 13.508,00.=.

L'analisi dei risultati della gestione attuale, in riferimento alla qualità del servizio ed alla sostenibilità della gestione può essere effettuata attraverso l'esame dei dati economici di bilancio e delle relazioni sulla gestione, nonché attraverso le periodiche riunioni di coordinamento che l'ufficio politiche giovanili svolge con gli spazi in gestione, da cui emerge una gestione virtuosa dello spazio, che si caratterizza per un'ampia frequentazione, una continuità di apertura e di proposta culturale, un forte radicamento territoriale, un importante funzione di presidio e attivazione del territorio anche in ottica rigenerativa.

L'affidamento in concessione per il nuovo periodo contrattuale muove in tendenziale continuità con la situazione economico-finanziaria esistente e mira ad assicurare la conservazione degli elevati standard di qualità raggiunti nella gestione attuale, puntando ad un rafforzamento ulteriore del ruolo e dell'immagine del caffè culturale la Predara, anche caratterizzandone la gestione in rapporto agli ulteriori nuovi spazi in corso di apertura in ambito urbano.

### **D.4 - Analisi e motivazioni della durata del contratto di servizio**

Tenuto conto dei dati economici riportati nel Piano Economico Finanziario e dell'obiettivo di assicurare un servizio di alta qualità per la comunità, viene stimata una durata del contratto congrua pari a 12 anni. Tale arco temporale, coerente peraltro anche con la durata di una tipica locazione commerciale (6+6), garantisce al concessionario stabilità gestionale e di pianificazione delle attività e soprattutto consente il recupero finanziario degli investimenti posti a suo carico da ammortizzare nel corso della durata della

concessione.

## **SEZIONE E – STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DI EFFICIENZA, EFFICACIA ED ECONOMICITÀ**

### **E.1 - Piano economico-finanziario**

Il Piano Economico Finanziario è un documento che deve attestare la sostenibilità del progetto e dare conto dell'equilibrio economico e finanziario e che deve mettere in evidenza, così come delineato dal D.Lgs. n. 201/2022, per tutta la durata dell'affidamento del servizio pubblico locale, *“i costi, i ricavi, gli investimenti e i relativi finanziamenti, nonché la specificazione dell'assetto economico-patrimoniale della società, del capitale proprio investito e dell'ammontare dell'indebitamento”*.

L'Amministrazione comunale ha predisposto un Piano Economico Finanziario (PEF) di massima, allegato alla presente Relazione, elaborato tenuto conto delle caratteristiche del servizio come descritto, con una stima presunta dei costi e ricavi di gestione alla luce delle potenzialità rispetto al possibile bacino di utenza riferito al territorio.

### **E.2 - Monitoraggio**

I capitolati speciali amministrativo e tecnico dovranno prevedere che il Comune effettui controlli e verifiche costanti sulla regolare gestione del servizio attraverso la richiesta di documenti e atti e tramite appositi sopralluoghi sul posto. Il Comune controlla la qualità delle attività principali e complementari per la gestione del servizio al fine di verificare il raggiungimento dei livelli quantitativi e qualitativi minimi del servizio.

In particolare i livelli qualitativi minimi del servizio sono relativi:

- al servizio di pulizia ed alle manutenzioni ordinarie e programmate dello spazio, con apposite check list di controllo;
- all'effettività della programmazione culturale, con un sistema di condivisione preventiva su base mensile della programmazione, anche al fine del coordinamento della comunicazione con l'attività della redazione Trentogiovani;
- alla soddisfazione espressa dai fruitori dello spazio;

Nel caso di mancato raggiungimento dei livelli quantitativi e qualitativi previsti e di ritardi nella realizzazione degli investimenti l'Amministrazione applica delle penali di importo variabile, previa contestazione scritta delle conformità rilevate.

# Affidamento in concessione del servizio di gestione del Caffè letterario la Predara.

## *Piano economico-finanziario di massima*

### Premessa

Il presente documento illustra il Piano economico finanziario (“**PEF**”) di massima predisposto dal Comune di Trento al fine di verificare la sostenibilità economico-finanziaria della concessione del servizio di gestione del Caffè Letterario Predara.

Il PEF di massima è stato elaborato in considerazione degli investimenti che il gestore entrante deve attuare per l’adeguamento e l’ammodernamento degli spazi, nonché delle dinamiche gestionali ipotizzate sulla base dei dati storici e della possibile evoluzione della domanda, dei costi e dei ricavi generati negli ultimi anni dall’attuale gestore. Sono state effettuate, inoltre, le ipotesi di copertura del fabbisogno finanziario degli investimenti rientranti nel perimetro della concessione. **Il PEF di massima è stato sviluppato in considerazione di un orizzonte temporale complessivo di 12 anni.**

L’analisi economico-finanziaria condotta nel presente PEF ha lo scopo di:

1. verificare le condizioni di equilibrio economico-finanziario della concessione;
2. verificare la sostenibilità economica per il Concessionario ed il conseguimento di un equo rendimento sulla base del profilo di rischio dell’iniziativa e dei dati di input del PEF.

La predetta analisi economico-finanziaria è stata eseguita attraverso una simulazione di massima dell’iniziativa per l’intero periodo di concessione del potenziale Concessionario ed è ispirata ad un generale criterio di prudenza. La medesima ha valore puramente indicativo e non vincolante per l’operatore economico offerente che può discostarsi dalla medesima in relazione alle proprie specificità aziendali e organizzative.

Nell’ambito della valutazione circa l’opportunità di presentare l’offerta, nonché nella definizione di tutte le caratteristiche della stessa, i concorrenti dovranno effettuare, nel rispetto delle indicazioni fornite dalla stazione appaltante nelle linee guida per la redazione del PEF, ogni autonomo approfondimento ritenuto opportuno; è rimessa, infatti, unicamente all’offerente la raccolta di tutte le informazioni e dei dati necessari per valutare l’opportunità di presentare l’offerta, procedendo ad ogni autonoma indagine al fine di sincerarsi dell’accuratezza, adeguatezza e completezza dei dati della presente analisi che, conseguentemente, potranno essere modificati, integrati e sostituiti.

Il Concessionario sarà chiamato a svolgere il servizio alla luce della propria esperienza e capacità tecnica, ferme restando le specifiche prescrizioni riportate negli elaborati tecnici del Comune di Trento. Ogni voce riportata nel Piano economico finanziario dovrà essere adeguatamente illustrata e dettagliata nella Relazione Illustrativa al PEF.

## 1. Caratteristiche ed oggetto della concessione

La Concessione ha per oggetto la gestione tecnica, economica e funzionale del Caffè Letterario Predara, **per un periodo complessivo di 12 anni (durata della Concessione) a partire dal 1 luglio 2026.**

Sulla base dei costi e ricavi storici forniti dall'attuale gestore, l'Amministrazione ha elaborato un PEF di massima, ipotizzando una tendenziale continuità operativa nello svolgimento del servizio, con un'evoluzione dell'offerta sulla pausa pranzo e sulla gestione di eventi ed iniziative.

**Il valore della Concessione, determinato ai sensi dell'art. 179, comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023 aggiornato a seguito del D.Lgs. n. 209/2024** - calcolato sulla base del fatturato stimato nel periodo complessivo di 12 anni - è pari ad **euro 2.937.518,63** (comprensivo dell'adeguamento all'inflazione ed esclusa IVA).

## 2. Investimenti e fonti di copertura

Al fine di apportare alcune migliorie funzionali alla miglior gestione del Caffè è prevista nell'ambito della presente concessione l'esecuzione dei seguenti investimenti:

- arredamento della cucina e della pedana retro bancone, con sostituzione dei tubi di scarico sottostanti per un importo stimato di euro 32.000,00 oltre IVA;
- rinnovo degli arredi del locale (sedie, tavoli bassi e alti, dotazioni del plateatico esterno) per un importo stimato di euro 21.900,00 oltre IVA;
- dotazioni per lo svolgimento di attività artistica e musicale (praticabile/pedana bassa e service audio luci di base) per un importo stimato di euro 9.100,00 oltre IVA.

In sede di elaborazione del PEF di massima si è previsto di coprire il fabbisogno finanziario con un mix di mezzi propri e debito bancario secondo un rapporto debito-equity pari a 50:50.

Con riferimento alle condizioni finanziarie dell'accesso al debito si è ipotizzato un profilo di rimborso in 11 anni a rata costante, al tasso fisso del 5,8%. Il debito viene estinto al nono anno di gestione.

## 3. Costi operativi

Per i costi operativi si è fatto riferimento agli importi storici e ad una stima dei costi attesi per la gestione, anche derivante da comparazione di altre procedure.

I costi operativi sono dunque frutto di valutazioni proprie dell'Amministrazione; gli stessi, pertanto, non sono in alcun modo vincolanti per gli offerenti.

Complessivamente, i costi operativi stimati per il primo anno ammontano a circa 192.000,00 euro (oltre IVA) e subiscono delle variazioni in aumento sulle annualità successive, da una parte in considerazione dell'aumento dell'inflazione, stimata in misura fissa e forfettaria al 1% e dall'altra delle previsioni di incremento di alcune specifiche voci di costo (in particolare oneri di personale e materie prime), in coerenza con l'andamento stimato della gestione delle relative entrate.

## 4. Ricavi gestionali

Anche per la stima del fatturato si è fatto riferimento agli importi storici comunicati dal gestore uscente, revisionati alla luce delle previsioni effettuate in ordine alla domanda. I ricavi gestionali essendo frutto di valutazioni proprie dell'Amministrazione non sono in alcun modo vincolanti per gli offerenti.

Complessivamente, i ricavi stimati per il primo anno ammontano a circa 197.900,00 euro e subiscono delle variazioni in aumento sulle annualità successive, da una parte in considerazione dell'aumento dell'inflazione, stimata in misura fissa e forfettaria al 1% e dall'altra delle previsioni di incremento di della fruizione del Caffè, in particolare per quanto concerne l'avvio della gestione della pausa pranzo e la gestione degli eventi.

## 5. Contributo annuo a favore dell'Amministrazione comunale

In considerazione della valutazione complessiva di ricavi, costi e spese di investimento, nel presente PEF il canone attivo in favore dell'amministrazione, posto a base di gara e soggetto a rialzo in sede di offerta, è definito in euro 15.000,00 oltre IVA annui.

## 6. Adeguamento all'inflazione

Nella redazione del PEF di massima dell'Amministrazione costi e ricavi sono stati oggetto di un adeguamento annuo all'inflazione limitato al tasso del 1%.

**Al fine di rendere comparabile il PEF di massima con il PEF che sarà presentato in sede di offerta tecnica, gli offerenti dovranno presentare il PEF utilizzando il tasso di inflazione annuo per ricavi e costi pari al 1% annuo a partire dal secondo anno di concessione.** Resta inteso che durante la concessione i costi e i ricavi subiranno variazioni alla luce dell'effettivo andamento dei prezzi di acquisto dei prodotti e delle altre voci di costo e delle autonome valutazioni in merito alla determinazione dei prezzi di vendita con le eccezioni già esposte.

## 7. Ammortamenti

L'ammortamento degli investimenti effettuato è di tipo finanziario, corrispondente quindi alla durata della concessione, tenuto conto della data stimata di realizzazione dell'investimento (nel primo anno). Anche gli oneri finanziari capitalizzati sono stati ammortizzati in ragione della durata della Concessione senza alcun valore residuo finale.

## 8. Sostenibilità economico-finanziaria

In virtù dell'operatività dell'impianto e degli investimenti richiesti si evidenziano i seguenti indicatori:

- il **Valore Attuale Netto (VAN) del progetto** risulta pari ad euro 376, mentre il **Valore Attuale Netto (VAN) dell'azionista** è pari ad euro 8.217;
- Alla luce della leva finanziaria ipotizzata è stato determinato il costo medio ponderato del capitale (**WACC**), **pari a 7,33%**.
  - Il Valore del **TIR Progetto** risulta pari a **7,46%**;
  - Il Valore del **TIR Azionista** risulta pari a **13,56%**;
  - Il periodo di rientro dell'investimento iniziale (payback period) è definito in anni 7,27.

## 9. Equilibrio economico finanziario

L'equilibrio economico-finanziario del PEF si intende raggiunto quando il VAN di Progetto e VAN dell'Equity (calcolati sui flussi di cassa così come definiti nelle Linee Guida per la redazione del PEF) risultino pari o prossimi a zero. L'approccio utilizzato risulta in linea con quanto definito nelle *best practices*, secondo gli orientamenti delle più autorevoli istituzioni nazionali (Linee Guida n. 9/2018 ANAC, Guida alla simulazione dei piani economico-finanziari del MEF-RGS, Ordine dottori commercialisti) e delle Linee Guida PAT ad ultimo aggiornate con DGP n. 1797/2023.

Si riportano di seguito i principali prospetti del Piano economico-finanziario di massima dell'Amministrazione.

CONTO ECONOMICO

ENTRATE	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10	ANNO 11	ANNO 12	TOTALE
ricavi da somministrazione cibi e bevande	139.296,00	146.551,00	148.016,51	175.100,00	176.851,00	178.619,51	180.405,71	189.400,00	191.294,00	193.206,94	195.139,01	197.090,40	2.118.970,07
ricavi da somministrazione in occasione di eventi	43.200,00	45.450,00	45.904,50	48.750,00	49.237,50	49.729,88	50.227,17	56.250,00	56.812,50	57.380,63	57.954,43	58.533,98	619.430,58
ricavi da gestione sale	10.400,00	10.504,00	10.609,04	10.715,13	10.822,28	10.930,50	11.039,81	11.150,21	11.261,71	11.374,33	11.488,07	11.602,95	131.898,03
contributi e sponsorizzazioni	5.000,00	5.050,00	5.100,50	6.000,00	6.060,00	6.120,60	6.181,81	7.000,00	7.070,00	7.140,70	7.212,11	7.284,23	75.219,94
altri ricavi (specificare)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>197.896,00</b>	<b>207.555,00</b>	<b>209.630,55</b>	<b>240.565,13</b>	<b>242.970,78</b>	<b>245.400,49</b>	<b>247.854,49</b>	<b>263.800,21</b>	<b>266.438,21</b>	<b>269.102,59</b>	<b>271.793,62</b>	<b>274.511,55</b>	<b>2.937.518,65</b>
<b>SPESE</b>	<b>ANNO 1</b>	<b>ANNO 2</b>	<b>ANNO 3</b>	<b>ANNO 4</b>	<b>ANNO 5</b>	<b>ANNO 6</b>	<b>ANNO 7</b>	<b>ANNO 8</b>	<b>ANNO 9</b>	<b>ANNO 10</b>	<b>ANNO 11</b>	<b>ANNO 12</b>	<b>TOTALE</b>
Canone annuo per Amministrazione	15.000,00	15.150,00	15.301,50	15.454,52	15.609,06	15.765,15	15.922,80	16.088,03	16.242,85	16.405,28	16.569,33	16.735,03	190.237,55
spese di elaborazione PEF	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00
oneri per la programmazione artistica (pagamenti artisti, service integrativi)	15.600,00	15.756,00	15.913,56	16.800,00	16.968,00	17.137,68	17.309,06	19.200,00	19.392,00	19.585,92	19.781,78	19.979,60	213.423,59
SIAT	3.600,00	3.636,00	3.672,36	3.709,08	3.746,17	3.783,64	3.821,47	3.859,69	3.898,28	3.937,27	3.976,64	4.016,41	45.657,01
costi di promozione e pubblicità	4.000,00	4.040,00	4.080,40	4.121,20	4.162,42	4.204,04	4.246,08	4.288,54	4.331,43	4.374,74	4.418,49	4.462,67	50.730,01
costo del lavoro (retribuzione, contributi, TFR, oneri riflessi)	63.614,88	68.916,12	68.916,12	84.534,06	84.534,06	84.534,06	84.534,06	88.540,92	88.540,92	88.540,92	88.540,92	88.540,92	982.287,96
costi in materia di salute e sicurezza sul luogo di lavoro	1.500,00	1.515,00	1.530,15	1.545,45	1.560,91	1.576,52	1.592,28	1.608,20	1.624,29	1.640,53	1.656,93	1.673,50	19.023,75
vigilanza notturna	600,00	606,00	612,06	618,18	624,36	630,61	636,91	643,28	649,71	656,21	662,77	669,40	7.609,50
manutenzione ordinaria	4.500,00	4.545,00	4.590,45	6.000,00	6.060,00	6.120,60	6.181,81	6.243,62	6.306,06	6.369,12	6.432,81	6.497,14	69.846,61
servizio di pulizia	6.800,00	6.866,00	6.936,68	7.006,05	7.076,11	7.146,87	7.218,34	7.290,52	7.363,43	7.437,06	7.511,43	7.586,54	86.241,02
acquisti di materie prime e beni di consumo	61.530,00	62.145,30	62.766,75	74.655,00	75.401,55	76.155,57	76.917,12	81.195,00	82.006,95	82.827,02	83.655,29	84.491,84	903.747,39
utenze a carico del gestore (luce, acqua, gas, elettricità)	6.000,00	6.060,00	6.120,60	6.181,81	6.243,62	6.306,06	6.369,12	6.432,81	6.497,14	6.562,11	6.627,73	6.694,01	76.095,02
costi amministrativi fissi (amministrazione, contabilità, gestione paghe, assicurazioni)	6.000,00	6.060,00	6.120,60	6.181,81	6.243,62	6.306,06	6.369,12	6.432,81	6.497,14	6.562,11	6.627,73	6.694,01	76.095,02
altre spese di gestione (dotazioni, attrezzatura minuta)	2.000,00	2.020,00	2.040,20	2.060,60	2.081,21	2.102,02	2.123,04	2.144,27	2.165,71	2.187,37	2.209,24	2.231,34	25.365,01
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>192.244,88</b>	<b>197.317,42</b>	<b>198.601,43</b>	<b>228.867,76</b>	<b>230.311,09</b>	<b>231.768,86</b>	<b>233.241,21</b>	<b>243.961,70</b>	<b>245.515,91</b>	<b>247.085,66</b>	<b>248.671,11</b>	<b>250.272,41</b>	<b>2.747.899,45</b>
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)</b>	<b>5.651,12</b>	<b>10.237,58</b>	<b>11.029,12</b>	<b>11.697,37</b>	<b>12.659,69</b>	<b>13.631,63</b>	<b>14.613,28</b>	<b>19.838,51</b>	<b>20.922,30</b>	<b>22.016,93</b>	<b>23.122,51</b>	<b>24.239,14</b>	<b>189.659,18</b>
Ammortamenti a carico della gestione													
Ammortamento interventi del primo anno													
ammortamento interventi del secondo anno													
Totale ammortamenti	0,00	6.987,27	6.987,27	6.987,27	6.987,27	6.987,27	6.987,27	6.987,27	6.987,27	6.987,27	6.987,27	6.987,27	76.860,00
<b>RISULTATO GESTIONE CARATTERISTICA (EBIT)</b>	<b>5.651,12</b>	<b>3.250,31</b>	<b>4.041,84</b>	<b>4.710,10</b>	<b>5.672,42</b>	<b>6.644,35</b>	<b>7.626,01</b>	<b>12.851,23</b>	<b>13.935,03</b>	<b>15.029,66</b>	<b>16.135,24</b>	<b>17.251,87</b>	<b>112.799,18</b>
<b>ONERI FINANZIARI</b>													
Imposte comunali (TARI)	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	4.815,00
IRAP E IRES (2,98)	1.524,67	271,42	525,76	749,22	1.054,55	1.365,13	1.681,16	3.145,10	3.494,84	3.850,85	4.213,36	4.582,61	26.458,68
<b>RISULTATO DELL'ESERCIZIO (EBT - Irap e Ires)</b>	<b>3.726,45</b>	<b>334,58</b>	<b>1.022,94</b>	<b>1.627,74</b>	<b>2.454,07</b>	<b>3.294,66</b>	<b>4.149,98</b>	<b>8.111,05</b>	<b>9.056,61</b>	<b>10.019,14</b>	<b>10.999,26</b>	<b>11.997,60</b>	<b>66.794,07</b>

**STATO PATRIMONIALE**

	ANNO 1 2026	ANNO 2 2027	ANNO 3 2028	ANNO 4 2029	ANNO 5 2030	ANNO 6 2031	ANNO 7 2032	ANNO 8 2033	ANNO 9 2034	ANNO 10 2034	ANNO 11 2034	ANNO 12 2034
<b>ATTIVO PATRIMONIALE</b>												
<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>76.860</b>	<b>69.873</b>	<b>62.885</b>	<b>55.898</b>	<b>48.911</b>	<b>41.924</b>	<b>34.936</b>	<b>27.949</b>	<b>20.962</b>	<b>13.975</b>	<b>6.987</b>	<b>0</b>
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	76.860	69.873	62.885	55.898	48.911	41.924	34.936	27.949	20.962	13.975	6.987	0
Costo storico	76.860	76.860	76.860	76.860	76.860	76.860	76.860	76.860	76.860	76.860	76.860	76.860
Fondo	0	6.987	13.975	20.962	27.949	34.936	41.924	48.911	55.898	62.885	69.873	76.860
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI												
Costo storico												
Fondo												
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE												
Costo storico												
Fondo												
<b>RIMANENZE FINALI</b>												
<b>CREDITI</b>												
CREDITI VERSO CLIENTI												
CREDITO IVA												
RATEI E RISCOINTI ATTIVI												
<b>PASSIVO PATRIMONIALE</b>												
<b>CAPITALE PROPRIO</b>	<b>3.726</b>	<b>4.061</b>	<b>5.084</b>	<b>6.712</b>	<b>9.166</b>	<b>12.460</b>	<b>16.610</b>	<b>24.721</b>	<b>33.778</b>	<b>43.797</b>	<b>54.796</b>	<b>66.794</b>
Risultati esercizi precedenti	3.726	3.726	4.061	5.084	6.712	9.166	12.460	16.610	24.721	33.778	43.797	54.796
Risultato d'esercizio	3.726	335	1.023	1.628	2.454	3.295	4.150	8.111	9.057	10.019	10.999	11.998
<b>FONDO THR</b>												
DEBITO VS BANCHE A M/L TERMINE	38.430	35.841	33.102	30.202	27.133	23.885	20.447	16.808	12.957	8.880	4.566	0
DEBITO VS FORNITORI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DEBITO IVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DEBITI VS IL PERSONALE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DEBITI TRIBUTARI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>SALDO BANCHE</b>	<b>-34.704</b>	<b>-29.970</b>	<b>-24.700</b>	<b>-18.984</b>	<b>-12.612</b>	<b>-5.579</b>	<b>2.121</b>	<b>-13.580</b>	<b>25.773</b>	<b>38.703</b>	<b>52.375</b>	<b>66.794</b>
Saldo attivo (passivo)												

RENDICONTO FINANZIARIO

	ANNO 1 2026	ANNO 2 2027	ANNO 3 2028	ANNO 4 2029	ANNO 5 2030	ANNO 6 2031	ANNO 7 2032	ANNO 8 2033	ANNO 9 2034	ANNO 10 2034	ANNO 11 2034	ANNO 12 2034
Risultato d'esercizio	3.726	335	1.023	1.628	2.454	3.295	4.150	8.111	9.057	10.019	10.999	11.998
+ Ammortamenti	0	6.987	6.987	6.987	6.987	6.987	6.987	6.987	6.987	6.987	6.987	6.987
+ Accantonamento TFR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Altri accantonamenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>PARZIALE AUTOFINANZIAMENTO</b>	<b>3.726</b>	<b>7.322</b>	<b>8.010</b>	<b>8.615</b>	<b>9.441</b>	<b>10.282</b>	<b>11.137</b>	<b>15.098</b>	<b>16.044</b>	<b>17.006</b>	<b>17.987</b>	<b>18.985</b>
+/- Variazione rimanenze finali	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-/+ Decr. Incr. Debiti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+/- Decr. Incr. Crediti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+/- Decr. Incr. Ratei/Risconti Attivi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>CASH FLOW MONETARIO</b>	<b>3.726</b>	<b>7.322</b>	<b>8.010</b>	<b>8.615</b>	<b>9.441</b>	<b>10.282</b>	<b>11.137</b>	<b>15.098</b>	<b>16.044</b>	<b>17.006</b>	<b>17.987</b>	<b>18.985</b>
Investimenti c/proprio	-38.430	0	0	0	0	0	0	0	-3.005	-5.094	-2.421	0
Finanziamenti	-38.430	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidazione TFR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>GESTIONE PATRIMONIALE</b>	<b>-76.860</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-8.005</b>	<b>-5.094</b>	<b>-2.421</b>	<b>0</b>
<b>SBILANCIO DI PERIODO</b>	<b>-73.134</b>	<b>7.322</b>	<b>8.010</b>	<b>8.615</b>	<b>9.441</b>	<b>10.282</b>	<b>11.137</b>	<b>15.098</b>	<b>8.039</b>	<b>11.912</b>	<b>15.565</b>	<b>18.985</b>
<b>SALDO INIZIALE</b>	<b>-73.134</b>	<b>-73.134</b>	<b>-65.812</b>	<b>-57.801</b>	<b>-49.186</b>	<b>-39.745</b>	<b>-29.463</b>	<b>-18.326</b>	<b>-3.228</b>	<b>4.811</b>	<b>16.723</b>	<b>32.289</b>
<b>SALDO FINALE</b>	<b>-73.134</b>	<b>-65.812</b>	<b>-57.801</b>	<b>-49.186</b>	<b>-39.745</b>	<b>-29.463</b>	<b>-18.326</b>	<b>-3.228</b>	<b>4.811</b>	<b>16.723</b>	<b>32.289</b>	<b>51.274</b>

INDICI

INDICI		ANNO 1 2026	ANNO 2 2027	ANNO 3 2028	ANNO 4 2029	ANNO 5 2030	ANNO 6 2031	ANNO 7 2032	ANNO 8 2033	ANNO 9 2034	ANNO 10 2034	ANNO 11 2034	ANNO 12 2034
<b>PAYBACK PERIOD</b>													
	FCFF	-72.734	-62.767	-52.264	-41.316	-29.711	-17.444	-4.512	12.181	29.609	47.775	66.684	86.341
	Periodo								7,27 anni	Over	Over	Over	Over
<b>TIR di progetto</b>													
<b>7,46%</b>													
<b>VAN di progetto</b>													
<b>376</b>													
<b>Unlevered</b>													
per azionisti e finanziatori													
	Flusso di cassa unlevered	-72.734	9.966	10.503	10.948	11.605	12.266	12.932	16.693	17.427	18.166	18.909	19.657
	Ebit	5.651	3.250	-4.042	4.710	5.672	6.644	7.626	12.851	13.935	15.030	16.135	17.252
	Imposte reali	1.525	271	526	749	1.055	1.365	1.681	3.145	3.495	3.851	4.213	4.583
	Ammortamenti	0	6.987	6.987	6.987	6.987	6.987	6.987	6.987	6.987	6.987	6.987	6.987
	Cash Flow primario	4.126	9.966	10.503	10.948	11.605	12.266	12.932	16.693	17.427	18.166	18.909	19.657
	+/- Decr. Incr. Debiti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	+/- Decr. Incr. Crediti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	+/- Decr. Incr. Ratei/Risconti Attivi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	FCFO	4.126	9.966	10.503	10.948	11.605	12.266	12.932	16.693	17.427	18.166	18.909	19.657
	- Investimenti	-76.860	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	FCFF	-72.734	9.966	10.503	10.948	11.605	12.266	12.932	16.693	17.427	18.166	18.909	19.657
	+ Finanziamento bancario	38.430	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	+ Equity	38.430	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	- Servizio del debito (quota capitale + interesse)	-4.833	-4.833	-4.833	-4.833	-4.833	-4.833	-4.833	-4.833	-4.833	-4.833	-4.833	-4.833
	FCFE	4.126	5.133	5.670	6.115	6.772	7.434	8.099	11.861	12.595	13.333	14.076	14.824
<b>TIR azionista</b>													
<b>13,56%</b>													
<b>VAN azionista</b>													
<b>8.217</b>													
<b>Levered</b>													
per azionisti													
	Flusso di cassa levered	-34.304	5.133	5.670	6.115	6.772	7.434	8.099	11.861	12.595	13.333	14.076	14.824
<b>WACC</b>													
<b>7,33%</b>													
Costo del debito	5,84%												
Costo dell'equity	8,08%												
Debita	38.430												
Equity	76.860												
Alliquota fiscale	0,0%												
	Costo dell'equity Levered aggiustato per l'inflazione												
	RELI												
	10,63%												
	24,00%												
	8,08%												
	Costo dell'equity Levered aggiustato per l'inflazione												
	8,08%												



COMUNE DI TRENTO

---

**Proposta delibera di consiglio n. 790 / 2026**

## **PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA**

**Oggetto: AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL CAFFÈ CULTURALE "LA PREDARA" PER 12 ANNI. DEFINIZIONE DISCIPLINA GENERALE E INDIVIDUAZIONE MODALITÀ DI GESTIONE.**

---

Vista la suddetta proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti Locali della Regione autonoma Trentino - Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m. parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa, senza osservazioni.

Trento, 13/02/2026

SERVIZIO CULTURA, EVENTI, SPORT E  
GIOVANI  
Dirigente  
BEGHER LAURA

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).



COMUNE DI TRENTO

---

**Proposta delibera di consiglio n. 790 / 2026**

## **PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ CONTABILE**

Oggetto: AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL CAFFÈ CULTURALE "LA PREDARA" PER 12 ANNI. DEFINIZIONE DISCIPLINA GENERALE E INDIVIDUAZIONE MODALITÀ DI GESTIONE.

---

Vista la suddetta proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti Locali della Regione autonoma Trentino – Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m. e dell'art. 23 del Regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione del Consiglio comunale 23.11.2016 n.136, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile.

Si attesta altresì, che il relativo impegno/accertamento viene annotato come indicato nel sottostante prospetto dati finanziari:

Trento, 17/02/2026

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE  
Dirigente  
DEBIASI FRANCA

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).