



COMUNE DI ALA
PROVINCIA DI TRENTO

Area Servizi Alla Persona

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

n. 822 di data 28/12/2020

OGGETTO: Indizione asta pubblica ai sensi della L.P. 19 luglio 1990 n. 23 e s.m. per l'affitto dell'azienda commerciale costituita dal pubblico esercizio "Bike Bar La Terrazza", contraddistinto dalla p.ed. 175 sub. 7 (parte) C.C. di Chizzola P.T. 51, e relativa area esterna di pertinenza (terrazza) e ubicata al primo piano seminterrato del Centro socio culturale Albino Martinelli, in Ala (Tn), frazione Chizzola, via Canestrini, 18.

Relazione

Il Comune di Ala è proprietario dell'immobile catastalmente identificato con la p.ed. 175 in C.C. Chizzola P.T. 51, tra cui la porzione individuata al sub 7, ubicata al primo piano seminterrato del Centro socio culturale Albino Martinelli, sito ad Ala (Tn), frazione Chizzola, via Canestrini, 18, e destinato all'esercizio all'esercizio di attività di somministrazione di bevande ed, eventualmente, di pasti veloci, per i quali lo stesso risulta idoneo.

L'attestato di prestazione energetica pervenuto al protocollo comunale n. 21757 in data 18.12.2020 colloca l'immobile in parola in classe F.

I locali sono idonei all'esercizio di tipologia "B" sottotipologia 1. "Bevande alcoliche ed analcoliche" e "A" sottotipologia somministrazione di pasti veloci, ai sensi della L.P. 14 luglio 2000 n. 9 di disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande e dell'attività alberghiera e relativo Regolamento di esecuzione approvato con D.P.P. 14 giugno 2001 n. 21- 72/Leg..

Con contratto Rep. n. 2446 rep. dd. 22.04.2013, sono stati concessi in affitto, a trattativa privata, per la durata di anni 6, dal 22.04.2013 al 21.04.2019, prorogabili di ulteriori 6 anni e pertanto fino al 21.04.2025, i sopra citati locali, per essere destinati all'esercizio di attività di somministrazione di bevande ed, eventualmente, di pasti veloci.

Con nota prot. 22317 dd. 11.12.2018 è stato risolto il contratto in essere e, conseguentemente, i locali in oggetto sono rientrati nella piena disponibilità dell'Amministrazione comunale.

La Giunta comunale, nella seduta del 2 luglio 2019, ha confermato l'interesse al prosieguo dell'attività di pubblico esercizio, secondo la vocazione commerciale data ai locali, anche per garantire un miglior presidio dell'intera struttura e delle aree circostanti, tenuto conto degli ingenti investimenti effettuati dall'Amministrazione stessa per recuperare e valorizzare l'edificio, confermando, quale procedura per la scelta del contraente, la modalità dell'asta pubblica.

A tal fine, con delibera n. 189 del 5 novembre u.s., la giunta comunale ha assunto uno specifico atto di indirizzo con il quale sono stati fissati i seguenti criteri per procedere all'affitto in oggetto:

- durata del contratto: anni sei, rinnovabili di altri sei, con decorrenza dalla data di consegna degli spazi all'aggiudicatario e con la precisazione che, nelle more della stipula del contratto, ma ad aggiudicazione perfezionata, il soggetto aggiudicatario potrà richiedere al Comune la consegna anticipata dei locali, fermo restando il rispetto delle disposizioni normative al riguardo;
- canone annuo da porre a base di gara: € 6.147,60, come risulta dalla perizia predisposta dal Servizio patrimonio e ambiente;
- requisiti di partecipazione:
 - sono ammessi a presentare offerta i soggetti di cui all'art. 45 del Lgs. n. 50/2016 e s.m.;
 - ai fini dell'ammissione alla gara, gli stessi debbono essere in possesso dei:
 - requisiti generali di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.;
 - requisiti morali e professionali previsti dalla normativa in materia di somministrazione di alimenti e bevande (L.P. 14 luglio 2000 n. 9, art. 71 D. Lgs. 26.03.2010 n. 59, R.D. 18.06.1931 n. 773 e normativa antimafia) che verranno dettagliatamente riportati nel bando;
 - ulteriori requisiti di partecipazione, al fine di evitare che partecipino alla gara soggetti privi di adeguata esperienza nel settore della somministrazione di alimenti e bevande:
 - requisito di idoneità professionale (art. 83, comma 1, lettera a), del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.): iscrizione alla Camera di Commercio per attività compatibili con quella di somministrazione di alimenti e bevande;
 - requisito di capacità economico – finanziaria (art. 83, comma 1, lettera b), del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.): aver realizzato, negli ultimi tre esercizi (2019-2018-2017) un fatturato minimo complessivo di € 50.000,00 nel triennio, tramite la gestione di esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande aperti al pubblico, tra quelli di cui all'art. 2 della L.P. n. 9/2000 e s.m.; si ritengono in ogni caso rispettati con questo requisito particolare i limiti della ragionevolezza e della proporzionalità, con riguardo all'oggetto del contratto e alle sue specifiche peculiarità, proprio in considerazione dell'evidente specificità della gestione dell'attività di somministrazione collegata alla struttura comunale oggetto del contratto e quindi della correlata specifica idoneità tecnica e professionale richiesta al gestore.

Con il medesimo provvedimento, la giunta comunale ha altresì stabilito che:

- qualora per il proficuo utilizzo dell'unità immobiliare da parte dell'affittuario si renda necessario l'acquisto o il noleggio di ulteriori attrezzature e/o arredi, gli stessi dovranno essere acquistati o noleggiati a cura e spese dell'affittuario;
- l'affittuario dovrà garantire l'apertura annuale del pubblico esercizio, facendo salva la possibilità di effettuare la giornata di riposo settimanale, nonché una chiusura annuale di massimo 30 giorni (frazionabili anche in più periodi);
- l'affittuario non potrà installare apparecchi automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 10 del T.U.L.P.S.;

- è stabilito il divieto di diffondere e/o affiggere stabilmente nel pubblico esercizio messaggi pubblicitari aventi contenuto politico, sindacale, religioso o comunque contrario all'ordine pubblico e/o al buon costume, ingannevole e/o pregiudizievole per la salute, la sicurezza, l'ambiente e la tutela dei minori;

Si rende ora necessario procedere all'indizione della nuova procedura per l'individuazione del soggetto cui concedere in affitto i locali da destinare all'attività di somministrazione di alimenti e bevande, in modo da limitare il più possibile il periodo di chiusura del pubblico esercizio, fissando i criteri di scelta dell'affittuario sulla base della normativa vigente.

La procedura di gara sarà disciplinata dalla L.P. 19.07.1990 n. 23 e ss. mm. e ii., recante la *“Disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento”* e dal Regolamento di attuazione della L. P. 23/1990, approvato con D.P.G.P. 22.05.1991 n. 10-40/Leg. e ss.mm. e ii. In quanto compatibile con le disposizioni della L.P. n. 23/1990 e ss. mm., e per quanto espressamente richiamato negli atti di gara, si applica anche il D. Lgs. n. 50/2016 e ss. mm. e ii.

Trattandosi di un contratto che comporta un'entrata per il Comune, la procedura di gara da esperire per l'individuazione del concessionario è quella dell'asta pubblica, ai sensi dell'art. 17 comma 2 della L.P. n. 23/1990 e s.m.

L'art. 19 della Legge provinciale n. 23/1990 e ss.mm. prevede che, in caso di asta pubblica, il procedimento di gara e l'aggiudicazione sono disciplinati dai commi 2, 3, 5, 9, 10, 11, 12 ter e 12 quater e 13 dell'articolo 18 del medesimo testo normativo, in quanto compatibili, nonché da apposite disposizioni del regolamento di attuazione.

Al riguardo si rileva che l'art. 18 comma 13 della L.P. n. 23/1990 e s.m., che disciplina il procedimento di gara in caso di asta pubblica ai sensi dell'art. 19 comma 2 della medesima Legge, dispone che *“ove si tratti di contratti dai quali deriva un'entrata, l'aggiudicazione ha luogo di norma sulla base del prezzo più alto in aumento rispetto al prezzo base”*.

Si ritiene pertanto di aggiudicare l'affitto del pubblico esercizio secondo il criterio della maggior percentuale di rialzo da applicarsi al canone annuo posto a base di gara come sopra definito.

In attuazione del combinato disposto dell'art. 18 comma 2 della L.P. n. 23/1990 e dell'art. 10 del D.P.G.P. 22 maggio 1991 n. 10-40/Leg, della procedura deve essere dato preventivo avviso da pubblicarsi anche per estratto su almeno un quotidiano locale e sul sito internet istituzionale per almeno quindici giorni consecutivi. In aggiunta, si rileva l'opportunità di procedere all'invio dell'avviso d'asta alle Associazioni di categoria, al fine di garantire una maggiore pubblicità.

Il Servizio attività economiche e sociali ha predisposto lo schema di contratto, allegato alla presente determinazione per farne parte integrante e sostanziale, che costituisce il progetto di contratto e contiene le clausole fondamentali destinate a disciplinare il rapporto negoziale intercorrente tra Amministrazione e aggiudicatario.

Si precisa inoltre che, vista la conformazione dell'unità immobiliare e la tipologia di attività che verrà esercitata nella stessa, non si individuano rischi interferenziali con dipendenti del Comune e non è pertanto necessaria la redazione del Documento Unico di Valutazione dei Rischi (D.U.V.R.I.).

Si evidenzia inoltre che in sede di gara sarà richiesta la presentazione della documentazione comprovante:

- la costituzione, garanzia della serietà dell'offerta, della cauzione provvisoria, per un importo, a norma dell'art. 93 del D. Lgs. n. 50/2016, pari al 2% del canone complessivo posto a base di gara;
- l'impegno a rilasciare, in caso di aggiudicazione, una cauzione definitiva, con le modalità e le esclusioni previste dall'art. 93 comma 8 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m..

Si ritiene di prevedere l'obbligo, pena esclusione dalla gara, di effettuare un sopralluogo preventivo presso l'unità immobiliare oggetto di affitto, al fine di assicurare la piena conoscenza dell'immobile, che non può essere acquisita diversamente, stante l'attuale chiusura al pubblico dello stesso, non potendo supplire adeguatamente in tal senso la presa visione della documentazione tecnica.

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta purché valutata dal Presidente del seggio di gara idonea al soddisfacimento degli obiettivi dell'Amministrazione e conforme alle prescrizioni del bando di gara.

Da ultimo, si evidenzia che l'accertamento dell'entrata, conseguente all'affidamento in affitto dell'azienda costituita dall'unità immobiliare in oggetto, deve essere rinviato a successivo provvedimento da adottare in esito alla conclusione della procedura di gara, e quindi, al momento in cui sarà possibile conoscere l'entità dell'offerta presentata dall'aggiudicatario e quindi la reale consistenza dell'entrata da accertare.

IL SEGRETARIO GENERALE

premesso quanto sopra,

vista la L.P. 19 luglio 1990 n. 23 e relativo Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.P. 22 maggio 1991 n. 10-40/Leg, di disciplina dell'attività contrattuale in Provincia di Trento ed in particolare l'articolo 21;

Visti:

- il Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige approvato con Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2;
- la L.P. 9 dicembre 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 L. 5.5.2009 n. 42)”;
- il Regolamento di attuazione dell'ordinamento finanziario e contabile degli enti locali approvato con D.P.G.R. 27 ottobre 1999 n. 8/L e s.m., per quanto compatibile con la normativa in materia di armonizzazione contabile;
- lo Statuto Comunale, approvato con delibera del Consiglio comunale n. 40 di data 13 novembre 2018 ed entrato in vigore in data 23 dicembre 2018;
- il Regolamento di contabilità, approvato con delibera di Consiglio comunale n. 49 di data 29 novembre 2018 ed entrato in vigore in data 15 dicembre 2018;
- il Regolamento comunale sui controlli interni, approvato con delibera di Consiglio comunale n. 7 di data 30 gennaio 2018 ed entrato in vigore in data 26 febbraio 2018;
- il Regolamento per l'espletamento degli appalti di lavori, servizi e forniture, approvato con delibera del Consiglio comunale n. 28 di data 25 novembre 2019;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 10 febbraio 2020, immediatamente eseguibile, con la quale è stata approvata la Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) per il triennio 2020-2022 e il Bilancio previsionale finanziario per il triennio 2020-2022.
- la deliberazione della Giunta comunale n. 16 di data 10 febbraio 2020, con la quale è stato approvato il P.E.G. (Piano esecutivo di gestione) per il triennio finanziario 2020-2022, ai sensi dell'art. 169 D.Lgs del 18 agosto 2000 n. 267 e s. m.;
- il decreto sindacale n. 18370 di data 30 ottobre 2020 con i quali sono stati nominati rispettivamente i Responsabili dei Servizi e degli Uffici comunali;

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;

Ritenuta dunque la necessità di provvedere in merito a quanto innanzi descritto;

Accertata la propria competenza a disporre;

DETERMINA

1. di indire, per le motivazioni e con le modalità in premessa indicate, l'asta pubblica, ai sensi dell'art. 39 della L.P. 19 luglio 1990 n. 23 e s.m. e i., per l'individuazione del soggetto cui concedere in affitto l'azienda commerciale costituita dall'unità immobiliare identificata da parte del sub. 7 della P.ed. 175 C.C. di Chizzola P.T. 51 e ubicata al primo piano seminterrato del Centro socio culturale Albino Martinelli, in Ala (Tn), frazione Chizzola, via Canestrini, 18, destinata all'esercizio di attività di somministrazione di bevande ed, eventualmente, di pasti veloci;
2. di individuare l'aggiudicatario mediante il criterio del massimo rialzo percentuale da applicare al canone annuo posto a base di gara e pari a € 6.147,60;
3. di approvare gli atti di gara costituenti lex specialis della presente procedura ad evidenza pubblica e precisamente l'avviso di asta pubblica e relativi allegati, a norma del comma 2 dell'art. 18 della l.p. n. 23/1990 e ss.mm., il capitolato speciale e lo schema di contratto, allegati alla presente, di cui formano parte integrante e sostanziale;
4. di disporre la pubblicazione dell'avviso, di cui al precedente punto, per il periodo di 30 giorni, all'albo comunale e sul sito istituzionale del Comune di Ala, nonché per estratto su un quotidiano locale, come previsto al comma 2 dell'art. 18 della l.p. 23/1990 e l'invio alle Associazioni di categoria, al fine di garantire una maggiore pubblicità;
5. di subordinare il perfezionamento del rapporto alla stipulazione del relativo contratto, che avverrà mediante atto pubblico in forma pubblico-amministrativa con spese a carico dell'aggiudicatario;
6. di dare atto che l'accertamento dell'entrata da assumere in esito all'espletamento dell'asta avverrà con successivo provvedimento;
7. di precisare che il presente atto diventa esecutivo con l'apposizione del visto di regolarità contabile da parte del Responsabile del Servizio Affari Finanziari;
8. di evidenziare, ai sensi dell'articolo 4 della L.P. 30 novembre 1992 n. 23 e s.m., che avverso la presente determinazione sono ammessi i seguenti ricorsi:
 - a) ricorso giurisdizionale al T.R.G.A. di Trento entro 60 giorni, ai sensi degli articoli 5 e 29 del D.Lgs 2 luglio 2010, n. 104;
 - b) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'articolo 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199;

Il Segretario Generale
dott.ssa Maria Flavia Brunelli

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Proposta di determinazione istruita da: Deimichei Maurizio

ALLEGATI

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa