



COMUNE DI RIVA DEL GARDA

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 532
DELLA GIUNTA MUNICIPALE

**AZIENDE COMUNALI ALL'INSEGNA "SPIAGGIA SABBIONI",
"SPIAGGIA DEI PINI" E "CAPANNA GRASSI": DIRETTIVE PER
AFFIDAMENTO CONTRATTI DI AFFITTO DI AZIENDA EX ART. 2562
C.C. MEDIANTE ASTA PUBBLICA A SENSI ART. 19 L.P. 23/1990 E S.M.
E RELATIVO REGOLAMENTO DI ESECUZIONE**

L'anno duemilaventitre, addì sette del mese di febbraio (07-02-2023), alle ore 09:30 nella Sala riunioni, si è riunita la Giunta Municipale.

Risultano presenti i signori:

SANTI CRISTINA	- Sindaco
MATTEOTTI PIETRO	- Assessore
MALFER MAURO	- Assessore
POZZER LORENZO	- Assessore
GRAZIOLI LUCA	- Assessore

Risulta assente il signor:

BETTA SILVIA	- Vice Sindaco
--------------	----------------

Assiste la Sig.ra CATTOI ANNA - Segretario generale reggente

Riconosciuto il numero legale degli intervenuti, la sig.ra SANTI CRISTINA nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato posto al n. 1641 dell'ordine del giorno.

Relazione.

Il Comune di Riva del Garda è proprietario delle seguenti aziende commerciali:

- a) **Azienda Chiosco Bar “Spiaggia Sabbioni”**: ubicata sul lungolago loc. Sabbioni costituita da fabbricato uso bar p.ed. 3213 C.C. Riva, cat. C/1, spazi e servizi pertinenziali e plateatico attrezzato per mq. 150 come da planimetria in atti, dotazioni di attrezzature, mobili ed arredi risultanti da inventario ed autorizzazione amministrativa di pubblico esercizio di tipo “A” sottotipologia "pasti veloci" e tipologia “B” con somministrazione di bevande alcoliche ed analcoliche intestata al Sindaco pro tempore.
- b) **Azienda Chiosco Bar “Spiaggia dei Pini”**: ubicata sul lungolago loc. Spiaggia dei Pini costituita dal fabbricato uso bar p.ed. 3772 C.C. Riva, cat. C/1, spazi e servizi pertinenziali e plateatico attrezzato per mq. 280, come da planimetria in atti, dotazioni di attrezzature, mobili ed arredi risultanti da inventario ed autorizzazione amministrativa di pubblico esercizio di tipo “A” sottotipologia "pasti veloci" e tipologia “B” con somministrazione di bevande alcoliche ed analcoliche intestata al Sindaco pro tempore.
- c) **Azienda “Rifugio escursionistico Capanna Grassi”**: ubicata in località Grassi frazione di Campi di Riva, costituita dal fabbricato uso rifugio e spazi e servizi pertinenziali p.ed. 3111 C.C. Riva, come da planimetria in atti, dotazioni di attrezzature, mobili ed arredi risultanti da inventario e con destinazione a rifugio escursionistico secondo la classificazione definita con i criteri attutivi del Capo IV della L.P. 15 marzo 1993 n. 8 e relativo Regolamento d'esecuzione, presso il quale il Comune di Riva del Garda è autorizzato ad esercitare oltre l'attività propriamente ricettiva anche l'attività di somministrazione al pubblico di pasti e bevande di ogni genere e grado, come da autorizzazione della Provincia Autonoma di Trento Servizio e attività sportive dd. 7.4.1994 n. 13209/IV/3;

I contratti di affitto d’azienda sono venuti a cessare rispettivamente il 31/10/2022 per il Rifugio Capanna Grassi e il 31.12.2022 per i chioschi bar “Spiaggia dei Pini” e “Spiaggia Sabbioni”.

Si evidenzia l’interesse del Comune titolare dei rami aziendali in oggetto a rinnovare i contratti d’affitto per garantirne la continuità d’esercizio, la loro valorizzazione e redditività anche in considerazione dell’incidenza sulle entrate di parte corrente del bilancio di previsione.

Si ritiene quindi di dare seguito alle nuove procedure ad evidenza pubblica per l'affittanza pluriennale delle aziende stabilendo la durata, i requisiti di partecipazione, le condizioni contrattuali della gestione più idonee a soddisfare le esigenze dell'Amministrazione Comunale e del servizio che tali complessi aziendali devono offrire alla collettività da riprendere negli avvisi di gara e nei contratti.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA MUNICIPALE

Udita e fatta propria la relazione dell'Assessore Luca Grazioli, anche ai fini della motivazione del presente atto.

Nell'attesa si creino le condizioni tecniche e finanziarie per dare seguito agli interventi di riqualificazione dei poli della spiaggia previste negli strumenti di programmazione pluriennale dell'Amministrazione Comunale Programma Generale delle Opere Pubbliche 2022-2024 - Opere in area di inseribilità, le aziende e le relative dotazioni attualmente insediate presso i poli di spiaggia Sabbioni e spiaggia ai Pini, continuano a rappresentare due entità di rilevante interesse generale, sia in termini di presidio e servizio alla spiaggia, che di notevole potenzialità economica che si traduce in entrate patrimoniali del comune che consentono di mantenere elevati livelli di manutenzione pulizia e decoro della spiaggia e relativi servizi a lago. Per tali aziende considerata la loro ubicazione strategica da cui deriva un'alta redditività potenziale il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta più alta risultante dal maggior rialzo sul prezzo a base di gara.

Parimenti il rifugio escursionistico Capanna Grassi, situato ad una altitudine di poco superiore ai 1000 mt a ridosso dei pascoli della omonima malga ed ai piedi delle cime di Pichea nelle alpi Ledrensi, costituisce un presidio predisposto ed organizzato per dare ospitalità e possibilità di sosta e ristoro in una zona di grandissima frequentazione, per tutte quelle attività turistiche, sportive che un simile ambiente richiama, ma anche culinarie nel rispetto della tipicità e tradizione. Per tali ragioni e per consolidare la qualità della gestione e la serietà e capacità imprenditoriale dei potenziali offerenti, si ritiene che il criterio di selezione maggiormente rispondente alle esigenze dell'Amministrazione sia l'offerta economicamente più vantaggiosa ovvero quella che considera l'aspetto qualitativo oltre che quello puramente economico delle proposte.

Ritenuto quindi di determinare condizioni contrattuali puntuali in ordine alla durata dei contratti, periodi minimi di apertura, oneri gestionali delle attività di mantenimento e pulizia dei servizi al pubblico quali elementi essenziali delle procedure di gara.

Vista la perizie di stima redatte in data 6/02/2023 dal geom. Fabio Depentori dell' U.O. Area Patrimonio e Provveditorato, protocolli numero 2023005397, 2023005398 e 2023005395 di data 6/02/2023, che determinano, per ciascun ramo d'azienda, un canone annuo iniziale 2023, che costituirà, per ognuna delle distinte procedure di scelta dell'affittuario, il canone annuo a base d'asta (oltre IVA di legge) come segue:

- Bar "Spiaggia Sabbioni" euro 75.000,00 (settantacinquemila/00);
- Bar "Spiaggia dei Pini" euro 75.000,00 (settantacinquemila/00);
- Rifugio escursionistico "Capanna Grassi" euro 13.300,00 (tredicimilatrecento/00).

Visto il parere favorevole reso in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa dal Responsabile del Servizio interessato, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 3.05.2018 n. 2 e ss.mm.

Dato atto che la presente deliberazione non presenta profili di rilevanza contabile e non necessita pertanto dell'espressione del parere di regolarità contabile di cui all'art. 185 del

Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 3.05.2018 n. 2 e ss.mm..

Visto il Regolamento di Contabilità approvato con deliberazione consiliare n. 186 dd. 28.03.2019.

Vista la deliberazione della Giunta Municipale n. 333 dd. 13/04/2022 dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per l'esercizio 2022 a seguito dell'approvazione da parte del C.C. del bilancio di previsione per l'esercizio 2022 e pluriennale 2022-2024.

Dato atto che trattasi di competenza residuale della Giunta comunale ai sensi dell'art. 53, comma 1, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 3.05.2018 n. 2 e ss.mm., assumendo la presente deliberazione anche ai fini di indirizzo al Responsabile del Servizio di Bilancio per la conseguente determinazione di spesa, come da precitata deliberazione n. 333.

Su invito dell'Assessore al PATRIMONIO – GRAZIOLI LUCA;

ad unanimità di voti palesemente espressi per alzata di mano:

DELIBERA

1. di assumere le direttive che seguono in ordine ai requisiti di partecipazione e condizioni contrattuali delle procedure di affitto delle aziende commerciali comunali in premessa da riprendere nella rispettiva documentazione di gara e che costituiranno condizioni essenziali:
 - Aziende chioschi bar sulla spiaggia a lago di Riva del Garda all'insegna "SPIAGGIA SABBIONI" e "SPIAGGIA DEI PINI" :
- a) **CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE:** la scelta dei contraenti a cui aggiudicare i contratti di affitto di azienda avverrà mediante esperimento di distinte procedure di asta pubblica a sensi articolo 19 della L.P. 19.7.1990 n. 23 e articolo 10 del Regolamento di attuazione D.P.G.P. 22.5.1991 n. 10-40/Leg. e s.m., con aggiudicazione al soggetto che presenterà la migliore offerta per l'Amministrazione Comunale intendendosi la percentuale più alta in aumento sul canone annuo a base d'asta periziato.
- b) **DURATA:** per entrambe le aziende la durata del contratto è stabilita in anni tre (3) dalla data di consegna con scadenza al 31 dicembre 2025 con riserva ad esclusiva insindacabile discrezione dell'Amministrazione Comunale di prorogare la durata per periodi non superiori ad ulteriori tre (3) anni, alle medesime condizioni contrattuali e con stipula di atto aggiuntivo. Nessun diritto di prelazione in caso di nuova procedura di gara successiva alla scadenza. E' ammessa facoltà di recesso per affittuario al termine di ogni annualità o periodo stagionale, da esercitarsi non oltre il 31 ottobre di ogni anno.
- c) **REQUISITO OBBLIGATORIO PER LA PARTECIPAZIONE:** sono ammesse a partecipare le ditte in possesso dei requisiti soggettivi morali e professionali per esercitare la somministrazione di alimenti e bevande previsti dall'articolo 71 del D.Lgs. 26 marzo

2010 n.59, dall'art. 5 della L.P. 14.07.2000 n. 9 e dagli articoli 11 e 92 del R.D. 18.06.1931 n.733 (T.U.L.P.S.), che non si trovano in una delle cause di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 e s.m. (normativa antimafia) e in possesso dei requisiti di ordine generale articolo 80 del D. Lgs. 50/2016.

- d) **PERIODO DI APERTURA AL PUBBLICO:** L'attività ha natura annuale e quindi non viene imposto alcun vincolo temporale massimo dell'esercizio dell'azienda ma bensì l'obbligo di periodo stagionale minimo dell'esercizio con apertura giornaliera dal 1° aprile al 15 ottobre di ogni anno, da anticipare alla settimana precedente qualora la Pasqua cada prima del 1 aprile e con obbligo di non meno di tre aperture durante i fine settimana o giorni festivi da individuare al di fuori del periodo stagionale sopra definito e con obbligo della custodia nei restanti periodi dell'anno;
- e) **ONERI IMPOSTI:**
- la manutenzione ordinaria e straordinaria delle dotazioni aziendali, ad esclusione della manutenzione straordinaria dell'immobile che resta a carico dell'Amministrazione proprietaria;
 - l'apertura al pubblico dei servizi igienici della spiaggia e loro custodia nella fascia oraria minima dalle ore 8:00 alle 22:00 per sette giorni su sette, nel periodo dal 1 aprile al 15 ottobre, da anticipare alla settimana precedente qualora la Pasqua cada prima del 1 aprile e la pulizia costante e ripetuta con fornitura del materiale secondo le necessità d'uso. Previsione di penale nel caso fosse accertata, in qualsiasi momento, la mancata o insufficiente pulizia dei servizi igienici.
 - riservare al Comune e senza che ciò costituisca obbligo l'adozione di ulteriori misure organizzative in ordine alla frequenza e modalità di svolgimento degli interventi di sanificazione e pulizia dei bagni pubblici anche con l'attivazione di un servizio integrativo finalizzato a garantire all'utenza un più elevato standard igienico complessivo. In tal caso l'affittuaria rimarrà obbligata ad adeguare la propria organizzazione nell'esecuzione degli interventi di pulizia alle nuove modalità e mantiene a suo carico l'onere di fornitura del materiale di consumo e prodotti di pulizia che dovranno rispondere ai requisiti richiesti dal Comune;
 - divieto di installazione a qualsiasi titolo di apparecchi di intrattenimento con vincita in denaro o similari nonché qualsiasi apparecchio o attività rientrante tra i giochi d'azzardo.
- f) **ESCLUSIONI:** Non sono ammessi all'asta pubblica i soggetti che hanno in corso altro contratto d'affitto d'azienda (con licenza di pubblico esercizio) da parte del Comune, o di Società partecipate dal Comune di Riva del Garda o sue controllate, lungo la fascia a lago tra il Porto Canale della Rocca e il Porto S. Nicolò compreso.
- g) **OBBLIGO DI OPTARE;** I partecipanti che intendessero concorrere ad entrambe le gare, dovranno dichiarare in sede di offerta la propria scelta nel caso risultassero migliori offerenti in entrambe le procedure essendo escluso che il medesimo soggetto, né direttamente né attraverso altri soggetti controllati, possa risultare aggiudicatario di entrambi i contratti.
- h) **DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO :** è vietata per l'aggiudicatario ogni forma di cessione del contratto, parziale o totale, a qualsiasi titolo, che resta invece ammessa esclusivamente per l'Amministrazione Comunale.

Azienda Rifugio escursionistico "CAPANNA GRASSI" :

- i) **CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE:** la scelta del contraente del contratto di affitto di azienda avverrà mediante esperimento di procedura di asta pubblica a sensi articolo 19 della L.P. 19.7.1990 n.23 e articolo 10 del Regolamento di attuazione D.P.G.P. 22.5.1991 n. 10-40/Leg. e s.m., con aggiudicazione secondo il criterio all'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'articolo 17 della L.P. 9 marzo 2016, n. 2 ovvero la migliore offerta per l'Amministrazione Comunale quale quella che otterrà il miglior punteggio dalla somma dei criteri qualitativi (70/100) e l'offerta economica in aumento sul canone a base d'asta periziato (30/100).
- j) **DURATA:** la durata del contratto è stabilita in anni quattro (4 anni) dalla data di consegna con scadenza al 31 dicembre 2026 con riserva ad esclusiva insindacabile discrezione dell'Amministrazione Comunale di prorogare la durata per periodi non superiori ad ulteriori quattro anni, alle medesime condizioni contrattuali e con stipula di atto aggiuntivo. Nessun diritto di prelazione in caso di nuova procedura di gara successiva alla scadenza. E' ammessa facoltà di recesso per affittuario al termine di ogni annualità o periodo stagionale, da esercitarsi non oltre il 31 ottobre di ogni anno.
- k) **REQUISITI PARTECIPAZIONE:**
- il possesso dei requisiti morali previsti dall'articolo 71 D.Lgs. 26 marzo 2010 n. 59, dagli art. 11 e 92 R. D. 18.06.1931 n.733 (T.U.L.P.S.), l'assenza di una delle cause di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 e s.m. (normativa antimafia) e i requisiti di ordine generale articolo 80 del D. Lgs. 50/2016.
 - possesso dei requisiti richiesti dal Regolamento di esecuzione della L.P. 15 marzo 1993, n. 8 "Ordinamento dei rifugi alpini, bivacchi, sentieri e ferrate" e s.m. approvato con D.P.P. 20 ottobre 2008 n. 47-154/Leg
- l) **PERIODO DI APERTURA AL PUBBLICO:** l'obbligo di periodo stagionale minimo di apertura al pubblico è stabilito dal 15 maggio al 15 ottobre di ogni anno, salvo cause di forza maggiore. Non viene invece imposto alcun limite temporale massimo dell'esercizio dell'azienda. Il rispetto dei periodi di apertura specificati costituiscono condizione essenziale del contratto.
- m) **ONERI IMPOSTI:**
- la manutenzione ordinaria e straordinaria delle dotazioni aziendali, ad esclusione della manutenzione straordinaria dell'immobile che resta a carico dell'Amministrazione proprietaria;
 - l'apertura al pubblico dei servizi igienici, la pulizia costante e ripetuta con fornitura del materiale secondo le necessità d'uso e loro custodia nel periodo di apertura del rifugio con medesima fascia oraria per sette giorni su sette. Previsione di penale nel caso fosse accertata, in qualsiasi momento, la mancata o insufficiente pulizia dei servizi igienici.
 - divieto di installazione a qualsiasi titolo di apparecchi di intrattenimento con vincita in denaro o similari nonché qualsiasi apparecchio o attività rientrante tra i giochi d'azzardo.
2. di precisare che la prenotazione della spesa e l'assunzione degli atti e provvedimenti necessari in merito all'applicazione della presente deliberazione, avverrà con determina del Responsabile del Servizio di Bilancio Gestione dei Beni Demaniali e Patrimoniali ai sensi del T.U. dell'ordinamento contabile e finanziario nei Comuni della Regione Trentino - Alto Adige, approvato con DPGR 28.05.1999 n. 4/L, modificato con D.P.Reg. dd. 1.02.2005 n. 4/L, e del Regolamento comunale di Contabilità, attuando e completando l'indirizzo assunto con la presente deliberazione, per tutti gli aspetti gestionali;

3. di dare evidenza, in applicazione dell'art. 4, comma 4, della L.P. 23/1992 e ss.mm., che avverso la presente deliberazione è ammessa opposizione alla Giunta Municipale, durante il periodo di pubblicazione, da parte di ogni cittadino ai sensi dell'art. 183, comma 5, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 3.05.2018 n. 2 e ss.mm., nonché ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni ex art. 8 del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199 e giurisdizionale avanti al T.R.G.A. di Trento entro 60 giorni ex artt. 13 e 29 del D. Lgs. 02.07.2010 n. 104, da parte di chi abbia un interesse concreto ed attuale;
4. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 183, comma 4, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 3.05.2018 n. 2 e ss.mm., al fine di indire le procedure d'asta.

Patr/TM

/mcdp.

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
Cristina Santi

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE
Anna Cattoi

Alla presente è unito:

- parere in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa;
- iter pubblicazione ed esecutività.