



COMUNE DI RIVA DEL GARDA

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 550
DELLA GIUNTA MUNICIPALE

UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE COMMERCIALE SITI AL PIANO TERRA DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO "PALAZZO SALVADORI" - P.ED. 208/1 C.C. RIVA ED INDIVIDUATI DAI SUBALTERNI 1, 14 E 15: DIRETTIVE PER AFFIDAMENTO CONTRATTI DI CONCESSIONE MEDIANTE ASTA PUBBLICA A SENSI ARTT. 19 E 39 L.P. N. 23/1990 E S.M. E RELATIVO REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE.

L'anno duemilaventitre, addì ventuno del mese di marzo (21-03-2023), alle ore 09:30 nella Sala riunioni, si è riunita la Giunta Municipale.

Risultano presenti i signori:

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

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. 1731 dell'ordine del giorno.

Relazione.

Il Comune di Riva del Garda è proprietario tavolare dell'immobile denominato "Palazzo Salvadori" catastalmente identificato dalla p.ed. 208/1 C.C. Riva, riconosciuto e dichiarato con relativa trascrizione tavolare "d'importante interesse storico-artistico" a sensi della Legge 01.06.1939 n. 1089" (ora D.Lgs. 29.10.1999 n. 490 – Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali) di cui fanno parte le seguenti Unità immobiliari ad uso commerciale:

- a) **Unità 1 - p.ed. 208/1 sub. 1 C.C. Riva:** locali posti al piano terra del suddetto edificio in Piazza Garibaldi 4, aventi una superficie complessiva di netti 186,00 mq. destinati all'esercizio dell'attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande aperta al pubblico– tipologie A1 e A3 (pasti tradizionali e pizze con appositi forni di cottura) e tipologia B1 (bevande alcoliche e analcoliche) ed in concessione alla società Bar Ristorante Commercio di Negri Luca & C. Sas fino al 31/03/2023;
- b) **Unità 2 - p.ed. 208/1 sub. 14 C.C. Riva:** locali ubicati al piano terra e parte a livello sottostrada in Piazza Garibaldi 6, aventi una superficie complessiva di netti 245,00 mq. destinati all'esercizio dell'attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande aperta al pubblico– tipologie A1 e A3 (pasti tradizionali e pizze con appositi forni di cottura) e tipologia B1 (bevande alcoliche e analcoliche) ed in concessione alla società Mediterraneo Sas di Bomè Ivana & C. fino al 31/03/2023;
- c) **Unità 3 - p.ed. 208/1 sub. 15 C.C. Riva:** locali siti al piano terra e piano seminterrato del suddetto immobile in Via Mazzini/Via Lipella, aventi una superficie complessiva di netti di circa 140,00 mq. destinati all'esercizio dell'attività commerciale di vendita di vicinato – settore merceologico non alimentare ed in concessione alla società Abbigliamento Danti di Paolo Danti & C. Sas. fino al 31/03/2023;

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 822 e 824 del Codice Civile gli immobili comunali riconosciuti di interesse storico-artistico assumono ad ogni effetto di legge natura di demanio e l'utilizzo in favore di terzi è da ricondursi alla disciplina pubblicistica della concessione senza possibilità di invocare il regime vincolistico proprio delle locazioni di diritto privato, in particolare per quanto riguarda la durata ed i rinnovi.

Si evidenzia l'interesse del Comune proprietario di garantire la valorizzazione di detti immobili, non sussistendo in capo agli attuali concessionari alcun diritto al rinnovo dei contratti in scadenza, il rinnovo della concessione pluriennale dei locali impone di indire nuove procedure ad evidenza pubblica nella forma dell'asta pubblica a sensi dell'art. 19 e 39 della L.P. 19 luglio 1990 n. 23 e s.m. e relativo regolamento di attuazione, in ossequio al principio comunitario di garantire il confronto tra operatori e l'apertura al mercato.

Inoltre non sussistono i presupposti normativi e di dottrina per il riconoscimento di un "diritto di insistenza" nell'ambito del nuovo bando mediante la previsione di un diritto di prelazione in capo al concessionario uscente come richiesto, che può trovare legittimazione solo in presenza di accertate situazioni e condizioni di rilevanza pubblica e di interesse generale, (T.A.R. Lombardia, sez. IV Milano 7 ottobre 2019 n. 2106).

Si ritiene quindi di dare seguito alle nuove procedure ad evidenza pubblica stabilendo la durata, i requisiti di partecipazione, la destinazione d'uso ammessa, il criterio di aggiudicazione e le altre essenziali condizioni contrattuali da riprendere nei bandi di gara e

maggiormente rispondenti alle esigenze di tutela e valorizzazione del patrimonio storico comunale in oggetto.

Per quanto riguarda le unità immobiliari destinate a “attività di somministrazione di alimenti e bevande aperta al pubblico” (sub. 1 e 14 della p.ed. 208/1 C.C. Riva), grazie alla localizzazione strategica immediatamente a ridosso del lago, anche se non caratterizzate da particolari elementi distintivi dell'offerta rispetto ad altre attività simili presenti nel centro storico, grazie al passaggio dei molti turisti possono essere di interesse per gli operatori economici del settore e quindi potenzialmente indice di un buona capacità reddituale, pertanto il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta più alta risultante dal maggior rialzo sul prezzo a base di gara.

Diversamente, l'unità immobiliare individuata dal subalterno 15 della p.ed. 208/1 C.C. Riva, è contraddistinta da una lunga tradizione nell'esercizio commerciale di sartoria e vendita di abiti che si protrae fin dal 1924, riconducibile a diverse generazioni della stessa famiglia, rappresenta un'insegna storica ampiamente conosciuta che ha saputo ritagliarsi una visibilità ed una clientela consolidata, diventando punto di riferimento per turisti ma non solo, nella vendita di abbigliamento ed accessori dall'impronta classica. Per tale ragione, ed allo scopo di preservare per detti locali un'identità commerciale più tradizionale ed al fine di tutelare il patrimonio commerciale del centro storico preferendo prodotti che possano arricchire il mix merceologico della città, si ritiene, seppur adottando il criterio del massimo rialzo sul prezzo posto a base di gara, di mantenere la destinazione ad attività commerciale di vendita di vicinato – settore merceologico non alimentare (art.8 L.P. 30.07.2010 n. 17) ammettendo alla procedura di gara le attività di commercio al dettaglio nella categoria attualmente presente integrate da altre attività similari riportate nel dispositivo della presente deliberazione.

Le perizie di stima redatte in data 20/03/2023 dal geom. Fabio Depentori dell' U.O. Area Patrimonio e Provveditorato, protocolli numero 11584, 11583 e 11587 di data 20/03/2023, determinano, per ciascuna unità immobiliare, un canone annuo iniziale 2023, che costituirà, per ognuna delle distinte procedure di scelta del concessionario, il canone annuo a base d'asta come segue:

- Unità 1 - p.ed. 208/1 sub. 1 C.C. Riva – euro 30.000,00
- Unità 2 - p.ed. 208/1 sub. 14 C.C. Riva – euro 29.000,00
- Unità 3 - p.ed. 208/1 sub. 15 C.C. Riva – euro 28.500,00

La tempistica programmata per il rinnovo delle concessioni rispetto alla scadenza del 31 marzo 2023 risulta incompatibile con il completamento delle procedure di gara, comprensiva di tutta l'attività di verifica per la formalizzazione dei contratti. Inoltre, va anche considerata la successiva attività per l'effettiva operatività del concessionario (es: lavori adeguamento, arredi ed attrezzature, personale, pratiche amministrative ecc. ecc.) che, a stagione turistica iniziata, rappresenta inevitabilmente uno scenario di incertezza per tutti i soggetti coinvolti, tanto che le programmate procedure di rinnovo delle concessioni configurate con la deliberazione di data 19/08/2022 n. 410, richiedono di essere riviste.

Inoltre il concomitante svolgimento di altre tre separate procedure di asta pubblica, che tra l'altro ha prodotto un risultato economico rilevante per l'Amministrazione, ha comportato per

l'ufficio incaricato il dover riformulare le priorità operative tenuto conto di tutte le incombenze e carichi di lavoro comunque da soddisfare nel periodo.

Per le suddette motivazioni e considerate le implicazioni gestionali ed organizzative conseguenti gli esiti delle procedure di gara, al fine di realizzare un equo temperamento tra gli aspetti gestionali ed il rispetto dei principi generali posti a favore della concorrenza e le esigenze di proporzionalità ed adeguatezza dell'azione amministrativa, si ritiene di prorogare al 30 settembre 2023 i contratti di concessione vigenti, alle condizioni in essere mediante sottoscrizione di atto aggiuntivo, in modo tale da garantire l'indizione e lo svolgimento delle procedure di asta pubblica ed il regolare subentro dei nuovi concessionari presso i locali, al fine di evitare la penalizzazione degli stessi che di fatto perderebbero buona parte della stagione estiva ed evitare che l'Amministrazione abbia immobili inutilizzati che non producono entrate.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA MUNICIPALE

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

Visti i pareri favorevoli resi in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa dal Responsabile del Servizio interessato e alla regolarità contabile dal Responsabile del Servizio Finanziario, 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..

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

Vista la deliberazione della Giunta Municipale n. 536 dd. 9.03.2023, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) 2023-2025 a seguito dell'approvazione da parte del C.C. del bilancio di previsione 2023-2025.

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. 536.

Su invito dell'Assessore al PATRIMONIO – GRAZIOLI LUCA;

ad unanimità di voti palesemente espressi per alzata di mano:

DELIBERA

1. di assumere per le motivazioni espresse in premessa parte integrante del presente provvedimento le direttive che seguono in ordine ai requisiti di partecipazione e condizioni contrattuali specifiche delle procedure per la concessione dei locali comunali ad uso commerciale siti al piano terra dell'immobile denominato "Palazzo Salvadori", da riprendere nella rispettiva documentazione di gara e che costituiranno condizioni essenziali:

1.1 Unità Immobiliare n. 1 e n. 2 – Locali catastalmente contraddistinti dalla p.ed. 208/1 subb. 1 e 14 C.C. Riva presso i quali sono attualmente insediate le aziende all'insegna "Commercio" e "Mediterraneo":

- a) CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE: la scelta dei contraenti a cui aggiudicare i contratti di concessione avverrà mediante esperimento di distinte procedure di asta pubblica a sensi degli articoli 19 e 39 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 concessioni la durata del contratto è stabilita in anni nove (9) dalla data di consegna con scadenza al 31 ottobre 2032, esclusi il rinnovo e il diritto di prelazione in caso di nuova procedura di gara successiva alla scadenza. E' ammessa la facoltà di recesso per il concessionario a partire dal terzo anno del rapporto concessorio previo preavviso da darsi almeno 6 mesi prima.
- c) REQUISITI OBBLIGATORI 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) DESTINAZIONE AMMESSA: le unità immobiliari sono attualmente destinate all'esercizio dell'attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande aperta al pubblico - tipologie A1 e A3 (pasti tradizionali e pizze con appositi forni di cottura) e tipologia B1 (bevande alcoliche e analcoliche) di cui all'articolo 2 della Legge Provinciale 14.07.2000 n. 9. I locali sono riconosciuti in concessione esclusivamente per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande aperte al pubblico, destinazione che dovrà essere mantenuta per l'intera durata della concessione. E' ammessa la variazione della tipologia di esercizio di somministrazione di alimenti e bevande secondo la classificazione di cui al comma 1 lettere a) e b) del citato articolo 2 della L.P. n. 9/2000. E' vietata la collocazione di apparecchi da gioco di cui all'articolo 110 commi 6 e 7 del R.D. 773/1931.
- e) 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.
- f) DIVIETO DI SUBCONCESSIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO : è vietata per l'aggiudicatario la subconcessione e la cessione del contratto salvo nei casi di cessione o di affitto dell'azienda effettuati con il consenso dell'Amministrazione concedente, a

condizione che il soggetto cessionario o subentrante nella gestione dell'azienda abbia e mantenga i requisiti richiesti dal bando di gara per l'assegnazione dell'immobile.

1.2 Unità immobiliare n. 3 - Locale catastalmente contraddistinto dalla p.ed. 208/1 sub. 15 C.C. Riva presso il quale è attualmente insediata l'azienda all'insegna “abbigliamento Danti”:

- a) CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE: la scelta del contraente del contratto di concessione avverrà mediante esperimento di procedura di asta pubblica a sensi degli articoli 19 e 39 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, ammettendo alla procedura di gara le attività di commercio al dettaglio di cui alla successiva lettera d);
 - b) DURATA: la durata del contratto è stabilita in anni nove (9) dalla data di consegna con scadenza al 31 ottobre 2032, escluso il rinnovo e il diritto di prelazione in caso di nuova procedura di gara successiva alla scadenza. E' ammessa la facoltà di recesso per il concessionario a partire dal terzo anno del rapporto concessorio previo preavviso da darsi almeno 6 mesi prima.
 - c) REQUISITI OBBLIGATORI PER LA PARTECIPAZIONE: sono ammesse a partecipare le ditte in possesso dei requisiti morali previsti dall'articolo 71 del D.Lgs. 26 marzo 2010 n. 59, 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) DESTINAZIONE AMMESSA: i locali sono riconosciuti in concessione esclusivamente per l'esercizio dell'attività commerciale di vendita di vicinato – settore merceologico non alimentare di cui all'articolo 8 della Legge Provinciale 30.07.2010 n. 17, la quale dovrà essere mantenuta per l'intera durata della concessione. Le categorie di attività di commercio al dettaglio ammesse sono: prodotti tessili (cod. Ateco da 47.51.1 a 47.51.2), articoli ed accessori di abbigliamento (cod. Ateco da 47.71.1 al 47.71.5) e calzature e articoli in pelle (cod. Ateco 47.72.1).
 - e) DIVIETO DI SUBCONCESSIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO : è vietata per l'aggiudicatario la subconcessione e la cessione del contratto salvo nei casi di cessione o di affitto dell'azienda effettuati con il consenso dell'Amministrazione concedente, a condizione che il soggetto cessionario o subentrante nella gestione dell'azienda abbia e mantenga i requisiti richiesti dal bando di gara per l'assegnazione dell'immobile.
2. di demandare al Responsabile dell'Area Patrimonio e Qualità Urbana l'indizione delle procedure di asta pubblica e l'approvazione degli atti costituenti lex specialis del procedimento ad evidenza pubblica, nel rispetto delle competenze previste dalle norme del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 3.05.2018 n. 2;
 3. di prorogare alla data del 30/09/2023, per le motivazioni descritte in premessa, la durata dei seguenti contratti di concessione relativi all'uso dei locali a destinazione commerciale ubicati al piano terra dell'immobile comunale denominato “Palazzo Salvadori” - p.ed. 208/1 C.C. Riva, alle medesime condizioni e clausole previste nei contratti originari, anche ai fini della riconsegna:

- Bar Ristorante Commercio di Negri Luca & C. Sas (C.F. 01733700221) – contratto di data 31/08/2010 prot. 25770 di data 1/09/2010 per il valore di euro 20.298,00 quale canone di concessione per la proroga di mesi 6;
 - Mediterraneo Sas di Bomè Ivana & C. (C.F. 01590420228) – contratto di data 4/11/2010 prot. 31991 di data 5/11/2010, per il valore di euro 14.406,00 quale canone di concessione per la proroga di mesi 6;
 - Abbigliamento Danti di Paolo Danti & C. Sas (C.F. 02477380220) – subentrata per effetto di atto di cessione d'azienda nel contratto di concessione di data 21/02/2011 prot. 5412 di data 21/02/2011, per il valore di euro 14,183,80 quale canone di concessione per la proroga di mesi 6;
4. di dare atto che l'efficacia delle proroghe di cui al punto 3. resta subordinata all'avvenuta sottoscrizione dei rispettivi atti aggiuntivi, prevedenti la scadenza dei contratti al 30/09/2023 ed invariate le altre condizioni degli atti originari, autorizzando il Responsabile dell'Area Patrimonio e Qualità Urbana, alla sottoscrizione degli stessi ad intervenuta esecutività del presente provvedimento;
 5. di introitare le entrate derivanti dai canoni di concessione conseguenti alle proroghe di cui al punto 3. al capitolo 3239, subordinando la corretta imputazione contabile al Bilancio di Previsione 2023/2025, all'avvenuta sottoscrizione degli atti integrativi;
 6. 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;
 7. 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/ai

/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;
- parere in ordine alla regolarità contabile;
- iter pubblicazione ed esecutività.