



COMUNE DI TRENTO

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 145

della Giunta comunale

Oggetto: ASTA PUBBLICA PER LA SUBCONCESSIONE DEI LOCALI SITI ALL'INTERNO DELL'EDIFICIO "CASA PATRONALE" DI S. ANNA A SOPRAMONTE, IDENTIFICATI CATASTALMENTE DAL SUB. 1 DELLA P.ED. 253 C.C. SOPRAMONTE, DA DESTINARE ALL'ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE APERTA AL PUBBLICO. ATTO DI INDIRIZZO.

Il giorno 03.06.2026 ad ore 08:45 si è riunita nella sala delle adunanze la Giunta comunale.

Presenti: Vicesindaca **BOZZARELLI ELISABETTA**
Assessora **BAGGIA MONICA**
Assessore **BRUGNARA MICHELE**
Assessora **CASONATO GIULIA**
Assessore **FERNANDEZ ANDREAS**
Assessora **FRIZZERA GIANNA**

Assenti: Sindaco **IANESELLI FRANCO**
Assessore **PEDROTTI ALBERTO**

e pertanto complessivamente presenti n. 6, assenti n. 2, componenti della Giunta.

Assume la presidenza la Vicesindaca Bozzarelli Elisabetta.

Partecipa la Segretaria generale Moresco Lorenza.

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

La Giunta comunale

vista la proposta riguardante l'oggetto n. 2912/2026 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;

premesso che con contratto di concessione 19 dicembre 2007 n. 1933 di rep. l'ASUC di Sopramonte ha concesso al Comune di Trento l'edificio "Casa Patronale" di Sant'Anna, bene identificato catastalmente dalla p.ed. 253 C.C. Sopramonte e gravato da uso civico, per un periodo di trent'anni a decorrere dalla data di sottoscrizione dell'atto, con scadenza definitiva al 18 dicembre 2037;

atteso che detto contratto prevede, tra l'altro, la facoltà del Comune di Trento di disporre la subconcessione a titolo oneroso delle realtà concesse e di destinarle all'attività di ristorazione, a esclusione degli spazi assegnati alla Circoscrizione e all'ASUC di Sopramonte;

dato atto che a far data dal 1° giugno 2015, a seguito dell'asta pubblica indetta con determinazioni dell'allora Servizio Patrimonio 10 giugno 2013 n. 12/147 e 29 maggio 2015 n. 12/127, è risultata aggiudicataria della subconcessione dell'edificio come sopra descritto la Società Sanna S.r.l., che ha presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa in base a un'offerta tecnica che ha ottenuto punti 28 e a un'offerta economica che ha ottenuto punti 40, offrendo un rialzo percentuale del 10,00% sul canone annuo posto a base di gara di euro 12.000,00 per i primi tre anni di contratto ed euro 15.000,00 a partire dal quarto anno di contratto;

rilevato che il contratto 17 settembre 2015 n. 750 di rep. sottoscritto con la Società Sanna S.r.l., della durata di anni sei a decorrere dal 1° giugno 2015, è stato prorogato, ai sensi dell'art. 3 del contratto stesso, per una durata di ulteriori sei anni, e fino alla scadenza definitiva del 31 maggio 2027, con l'atto aggiuntivo 3 novembre 2021 n. 194 di rep.;

dato atto che con nota 26 marzo 2026 prot. n. 94604 Sanna S.r.l. ha comunicato il recesso anticipato al 30 settembre 2026 dal contratto di subconcessione 17 settembre 2015 n. 750 di rep., prorogato con atto aggiuntivo 3 novembre 2021 n. 194 di rep.;

rilevato che al fine di mantenere l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande presso l'edificio, possibilmente senza soluzione di continuità, il Servizio Tributi e patrimonio – Ufficio Patrimonio ha provveduto alla stesura del bando di gara finalizzato all'individuazione di un nuovo subconcessionario, a far data dal 1° ottobre 2026, a seguito dell'espletamento della prevista asta pubblica;

atteso infatti che ai sensi dell'art. 17 della L.P. 19 luglio 1990 n. 23 e s.m. e dell'art. 28 del vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti "*l'asta pubblica costituisce il sistema ordinario di scelta del contraente per i contratti comportanti entrate...*";

dato atto che ai sensi dell'art. 9, comma 3 dello stesso Regolamento "Rientra nella competenza della Giunta comunale in quanto ordinaria amministrazione di funzioni e servizi ai sensi dell'art. 49, comma 3, lettera l) della L.R. 3 maggio 2018 n. 2 e s.m. l'assunzione dei seguenti atti:

- a) gli indirizzi concernenti le operazioni immobiliari e le concessioni di beni immobili di proprietà dell'Amministrazione che siano previste nel P.E.G. o in altri strumenti di programmazione in modo generico";

ritenuto pertanto opportuno stabilire gli indirizzi relativi alla subconcessione dei locali ubicati presso la "Casa Patronale" di Sant'Anna a Sopramonte da destinare all'attività di somministrazione di alimenti e bevande;

considerato che la subconcessione dei locali sopra menzionati, identificati catastalmente dal sub. 1 della p.ed. 253 C.C. Sopramonte, e lo spazio esterno contraddistinto catastalmente da parte della p.f. 2470/1 stesso C.C., avverrà secondo le modalità di cui allo schema di bando d'asta appositamente predisposto dal competente Servizio Tributi e patrimonio i cui elementi essenziali sono i seguenti:

- oggetto della gara: l'unità immobiliare da affidare in subconcessione risulta composta da un locale bar, tre locali ricettivi e servizi igienici al piano terra; tre locali ricettivi, due locali cucina, una dispensa, un disimpegno, una cantina e i servizi igienici e spogliatoi a uso esclusivo del

personale al piano seminterrato; due soffitte da adibire a deposito nel sottotetto; otto parcheggi riservati e due aree con possibilità di utilizzo per l'effettuazione dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande all'esterno. I locali oggetto di subconcessione verranno consegnati completi di bancone bar, altri arredi e attrezzature per la cucina; sarà cura del subconcessionario integrare e/o sostituire gli arredi e le attrezzature esistenti con eventuali altri beni. Il ristorante potrà ospitare 50 posti a sedere oltre ad almeno altri 50 posti a sedere all'esterno. Il subconcessionario può utilizzare la sala grande e le due salette, riservate alla Circoscrizione Bondone, per ampliare la superficie da destinare alla somministrazione, compatibilmente con gli utilizzi già programmati dalla Circoscrizione;

- importo a base d'asta: euro 16.700,00, oneri fiscali esclusi, così come determinato nel rapporto di valutazione di data 21 maggio 2026 elaborato da un tecnico dell'Ufficio Patrimonio;
- periodo di apertura: il periodo minimo continuativo di apertura è dal 1° aprile al 31 ottobre per ognuna delle annualità, con facoltà del subconcessionario di stabilire ulteriori periodi di apertura;
- durata: durata di sei anni, rinnovabili di un'ulteriore periodo e comunque fino al termine ultimo del 18 dicembre 2037, qualora il subconcessionario abbia adempiuto correttamente agli obblighi contrattuali (ivi incluso il pagamento del canone) e qualora il canone di subconcessione rivalutato sia conveniente per il Comune;
- criterio di scelta dell'aggiudicatario: criterio della maggior percentuale di rialzo da applicarsi al canone annuo posto a base di gara come sopra definito;

stabilito che i soggetti ammessi a presentare offerta sono le persone fisiche e gli operatori economici in forma singola o associata, aventi i requisiti generali (assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 94 e ss. del D.Lgs. n. 36/2023) e speciali (l'iscrizione alla Camera di Commercio per attività compatibili con quella di somministrazione di alimenti e bevande, il possesso dei requisiti morali e professionali richiesti per esercitare l'attività di somministrazione di alimenti e bevande dall'art. 71 del D.Lgs. n. 59/2010 e s.m. nonché l'aver acquisito un'esperienza almeno triennale nella gestione di attività di somministrazione di alimenti e bevande, anche con riferimento all'eventuale preposto) riportati nel bando di gara;

precisato che non si ritiene necessario prevedere l'obbligo, per gli offerenti, di effettuare un sopralluogo preventivo;

atteso che a garanzia delle obbligazioni contrattuali deve essere effettuato un deposito cauzionale di un importo pari al 10% dell'importo complessivo del contratto (sei anni) come risultante dall'offerta presentata in sede di gara;

considerato che la procedura di gara è disciplinata dal bando nonché dalle disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia, in particolare: dalla L.P. 19.07.1990 n. 23 e s.m. e dal relativo Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.P. 22.05.1991 n. 10-40/Leg. e s.m., dal Regolamento per la disciplina dei contratti del Comune di Trento, approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 03.11.1994 n. 169 e 28.07.2021 n. 128. In quanto compatibili e per quanto non disposto diversamente dal bando, si applicano anche il D. Lgs. n. 36/2023 e la L.P. n. 2/2016 e s.m. Per quanto concerne l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, trova applicazione la L.P. 14.07.2000 n. 9 e s.m., nonché il relativo Regolamento di esecuzione; i requisiti morali e professionali, sono indicati all'art. 71 del D.Lgs. 26.03.2010 n. 59;

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 eseguibile, 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 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;
- la L.P. n. 23/1990 e s.m.;
- il D.Lgs. n. 36/2023;

atteso che l'adozione della presente rientra nella competenza della Giunta comunale ai sensi dell'art. 53 della Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2 e s.m., nonché della lettera a) del punto 7. del dispositivo della propria deliberazione 29.12.2025 n. 387, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del P.E.G. per il triennio 2026-2028;

ritenuto di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 183, comma 4 del Codice degli enti Locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige approvato con Legge regionale 3 maggio 2018, n. 2, al fine di consentire la celere definizione degli adempimenti conseguenti;

a voti unanimi favorevoli, espressi in forma palese,

d e l i b e r a

1. di stabilire di procedere mediante asta pubblica alla subconcessione dei locali ubicati presso l'edificio “Casa Patronale” Sant’Anna a Sopramonte, identificati catastalmente dal sub. 1 della p.ed. 253 C.C. Sopramonte, e dello spazio esterno contraddistinto catastalmente da parte della p.f. 2470/1 stesso C.C. indicando, ai sensi dell’art. 9, comma 3 del vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti, i seguenti indirizzi:
 - oggetto della gara: l'unità immobiliare da affidare in subconcessione risulta composta da un locale bar, tre locali ricettivi e servizi igienici al piano terra; tre locali ricettivi, due locali cucina una dispensa, un disimpegno, una cantina e i servizi igienici e spogliatoi a uso esclusivo del personale al piano seminterrato; due soffitte da adibire a deposito nel sottotetto; otto parcheggi riservati e due aree con possibilità di utilizzo per l'effettuazione dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande all'esterno. I locali oggetto di subconcessione verranno consegnati completi di bancone bar, altri arredi e attrezzature per la cucina; sarà cura del subconcessionario integrare e/o sostituire gli arredi e le attrezzature esistenti con eventuali altri beni. Il ristorante potrà ospitare 50 posti a sedere oltre ad almeno altri 50 posti a sedere all'esterno. Il subconcessionario può utilizzare la sala grande e la saletta, riservate alla Circoscrizione Bondone, per ampliare la superficie da destinare alla somministrazione, compatibilmente con gli utilizzi già programmati dalla Circoscrizione;
 - importo a base d'asta: euro 16.700,00, oneri fiscali esclusi, così come determinato nel rapporto di valutazione di data 21 maggio 2026 elaborato da un tecnico dell'Ufficio Patrimonio;
 - tipologia di attività: somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
 - periodo di apertura: il periodo minimo continuativo di apertura è dal 1° aprile al 31 ottobre per ognuna delle annualità, con facoltà del subconcessionario di stabilire ulteriori periodi di

- apertura;
- durata: durata di sei anni, rinnovabili di un'ulteriore periodo e comunque fino al termine ultimo del 18 dicembre 2037, qualora il subconcessionario abbia adempiuto correttamente agli obblighi contrattuali (ivi incluso il pagamento del canone) e qualora il canone di subconcessione rivalutato sia conveniente per il Comune;
 - criterio di scelta dell'aggiudicatario: criterio della maggior percentuale di rialzo da applicarsi al canone annuo posto a base di gara come sopra definito;
 - soggetti ammessi a presentare offerta: le persone fisiche e gli operatori economici in forma singola o associata, aventi i requisiti generali (assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 94 e ss. del D.Lgs. n. 36/2023) e speciali (l'iscrizione alla Camera di Commercio per attività compatibili con quella di somministrazione di alimenti e bevande, il possesso dei requisiti morali e professionali richiesti per esercitare l'attività di somministrazione di alimenti e bevande dall'art. 71 del D.Lgs. n. 59/2010 e s.m. nonché l'aver acquisito un'esperienza almeno triennale nella gestione di attività di somministrazione di alimenti e bevande, anche con riferimento all'eventuale preposto) che saranno riportati in dettaglio nel bando di gara;
 - garanzia definitiva: a garanzia delle obbligazioni contrattuali dovrà essere effettuato un deposito cauzionale di un importo pari al 10% dell'importo complessivo del contratto (sei anni) come risultante dall'offerta presentata in sede di gara;
2. di rinviare a successivo provvedimento dirigenziale del Servizio Tributi e patrimonio, per quanto previsto dall'art. 12, comma 4 del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti, l'indizione della procedura di gara;
 3. di demandare alla Dirigente del Servizio Tributi e patrimonio, ai sensi dell'art. 12 sopra richiamato, l'assunzione degli altri atti necessari per l'espletamento della procedura di asta per l'individuazione del contraente cui affidare la subconcessione di cui in parola;
 4. di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 183, comma 4 della Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2 e s.m.

LA SEGRETARIA GENERALE
Lorenza Moresco

LA PRESIDENTE
Elisabetta Bozzarelli

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).