



## COMUNE DI MALÉ

Provincia di Trento

---

**COPIA**

### Verbale di Deliberazione nr. 78 della **Giunta Comunale**

Oggetto: **RISTORANTE BAR BAITA REGAZZINI - REVISIONE CANONE DI AFFITTO AZIENDA A SEGUITO INTERVENUTA ESECUZIONE PARZIALE INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO ENERGETICO E RINNOVO FUNZIONALE DELLA STRUTTURA - RETTIFICA.**

---

L'anno **duemiladiciassette** addì **nove** mese di **maggio** alle ore **18.00** nella sala delle riunioni della sede municipale, a seguito di regolari avvisi, recapitati a termini di legge, si è convocata la Giunta comunale.

**Presenti i signori:**

<b>PAGANINI BRUNO</b>	- SINDACO	<b>Presente</b>
<b>ZANON RITA</b>	- VICE SINDACO	<b>Presente</b>
<b>GOSETTI DANIELE</b>	- ASSESSORE	<b>Presente</b>
<b>VALENTINELLI CHIARA</b>	- ASSESSORE	<b>Presente</b>
	-	

**Assiste il Segretario Comunale Osele dott. Giorgio.**

**Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il signor Paganini Bruno nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.**

**OGGETTO: RISTORANTE BAR BAITA REGAZZINI - REVISIONE CANONE DI AFFITTO AZIENDA A SEGUITO INTERVENUTA ESECUZIONE PARZIALE INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO ENERGETICO E RINNOVO FUNZIONALE DELLA STRUTTURA - RETTIFICA.**

## **LA GIUNTA COMUNALE**

Premesso come giusta deliberazione n. 36 dd. 04.03.2016, veniva consensualmente risolto il contratto di affitto di azienda relativo alle strutture e al Ristorante Bar “Baita Regazzini” da parte della ditta individuale Mercuri Mauro, c.f. MRCMRA81S02H501N, P.IVA 12888351009, ciò a termini dell’art. 12.

Che risultava così possibile entrare nella nuova e piena disponibilità dei locali tanto da aver indetto (deliberazione n. 47 dd. 29.03.2016) una nuova asta, con scadenza alle ore 15,00 di martedì 26 aprile 2016.

Che riconfermata l’esigenza di privilegiare l’affido esterno della struttura, ove al suo interno risulta appunto aperta una attività di bar e ristorante, attività di tipo a) – con sottotipologia 1 – pasti tradizionali e tipo b) – con sottotipologia 1 – bevande alcoliche e analcoliche, veniva disposto in anni sei, rinnovabili, il periodo contrattuale e in €. 1.066,00.- al mese il prezzo a base d’asta, con obbligo del nuovo gestore di eseguire in conto affitto lavori di tipo strutturale di riqualificazione energetica e funzionale per almeno €. 40.000,00.- e comunque, per un importo massimo di €. 80.000,00.-.

Evidenziato come nei termini dianzi ricordati giungevano n. 2 istanze che opportunamente dimesse alla Commissione tecnica nominata in data 26.04.2016 con deliberazione n. 76, hanno consentito alla stessa di dimettere i relativi verbali n. 1 e n. 2 dd. 27 aprile 2016 e n. 3 dd. 27.05.2016 ove, secondo i parametri individuati nel bando per l’individuazione dell’offerente mediante il sistema dell’offerta economicamente più vantaggiosa, si indicava come migliore l’offerta proposta dalla sig.ra Martinelli Graziella, c.f. MRTGZL73H67C794E, residente a Malè, via Molini civ. 20, ditta che aveva confermato l’interesse a gestire in affitto l’Azienda migliorando il prezzo proposto con una offerta di €. 1.500,00.- subbase mensile e impegno ad eseguire lavori per un importo complessivo pari ad €. 79.760,00.- oltre all’impegno a rinnovare gli arredi interni.

Tutto ciò premesso si convenne di fare propri detti verbali e di accettare detta istanza tanto che giuste deliberazioni n. 88 dd. 10.05.2016 e n. 107 dd. 27.05.2016, si confermò l’affidamento addivenendo poi alla firma del relativo contratto.

Dato inoltre atto come a termini di avviso la Società affidataria nel corso dell’autunno 2016 ha dato corso alla esecuzione di una prima tranne di lavori, riconosciuti dall’amministrazione coerenti rispetto a previsioni di progetto ed a esigenze pubbliche, producendo successivamente titoli di spesa e quietanze di pagamento.

Richiamate le previsioni di gara, poi riprese in contratto, che così recitano: “*Saranno riconosciuti in conto affitto gli interventi di miglioramento energetico e rinnovo funzionale della struttura che abbiano carattere permanente, esclusi attrezzature ed arredi, per un importo minimo dell’investimento pari ad €. 40.000,00.- e massimo di €. 80.000,00.-, al netto dell’IVA. Detto programma di interventi, soggetto ad approvazione dell’Ente, è obbligatorio e come tale costituisce*

requisito irrinunciabile, pena l'esclusione dalla gara. L'offerente, in ragione della soglia lavori proposta e realizzata (verificata a consuntivo per congruità tecnico ed economica da parte degli Uffici), dovrà far risultare analiticamente quanto previsto di eseguire in apposito documento allegato all'offerta, salvo, prima dell'esecuzione, presentare a proprie spese specifico progetto redatto da tecnico abilitato così da ottenere l'assenso definitivo della proprietà e acquisire le autorizzazioni amministrative necessarie”.

Dato poi atto come in ragione del tipo di lavori richiesti, così come del trattamento fiscale ad essi riconosciuto, il bando proseguiva con la seguente previsione: “*Nel calcolo degli oneri sostenuti per investimenti, sui quali riparametrare il canone a partire dal loro definitivo accertamento, si porteranno in detrazione i benefici fiscali conseguibili mediante detrazione d'imposta nella misura fiscale riconosciuta per legge (per es. per interventi finalizzati al risparmio ed alla riqualificazione energetica)*”.

Evidenziato come l'Ufficio Tecnico, sulla base delle predette previsioni esecutive, ha esaminato progetto, interventi, note spese e quietanze oltre ad eseguire opportuno sopralluogo stabilendo che;

- Spesa lavori di ristrutturazione importo ammesso	€ 24.507,28.- al netto IVA
- Spesa lavori di efficientamento energetico imp.amm.	€. 16.919,26.- al netto IVA
Totale	€. 41.426,54.- al netto IVA

Dato atto come con precedente deliberazione n. 33 dd. 21.03.2017 si convenne di fare proprie le predette risultanze disponendo ad un tempo che a partire dalla mensilità di aprile 2017 il canone già definito in €. 1.500,00.- fosse rivisto sul periodo residuo di anni 5, mesi 2 e giorni 9 (primo sessennio) in ragione di mensili € 1.278,47,-, suddiviso l'ammontare dei lavori eseguiti e giudicati coerenti con l'assenso già espresso dall'ente, quantificati appunto in € 41.426,54.- al netto di IVA, valutati al 35% quelli di risparmio energetico .

Dato ancora atto come essendosi impegnata la società “Martinelli Graziella e C. S.a.s.” costituita con atto autenticato dal Notaio dott. Ettore Calogero repertorio n. 67871/17331 in data 04.05.2016, ad eseguire lavori al netto dell'IVA per €. 79.760,00.-, l'obbligo residuo si determinava conseguentemente in €. 38.333,46.-, con lavori da eseguirsi a termini di contratto entro e non oltre il 9 giugno 2018 (per previsione di bando pari ad un totale di anni 2 dalla data di decorrenza del contratto, sottoscritto il 10.06.2016).

Evidenziato come in detta occasione venne pura operata la rivalutazione del canone al 100% dell'inflazione intervenuta nel periodo marzo 2016, febbraio 2017 e pari ad un +1,5%.

Che conseguentemente il canone finale da corrispondere a partire dal mese di aprile 2017 era stato rideterminato in rivalutati €. 1.297,65.- più IVA.

Evidenziato come successivamente, in fase di archiviazione degli atti sia emerso l'errato conteggio della riduzione in ragione del sistema applicato in decadi e non in mesi.

Che conseguentemente si è reso necessario rettificare i conteggi determinando la nuova rata mensile in €. 835,40.- (1.500,00.- -664,60.-) che rivalutata assomma a finali €. 847,93.- come dettagliatamente evidenziato nel seguente prospetto:

spese per lavori migliorativi ammesse	€	41.426,54
periodo contrattuale residuo espresso in mensilità a partire da aprile 2017	€	62,33
riduzione mensile	€	664,60
canone affitto originario	€	1.500,00
canone affitto aggiornato	€	835,40
rivalutazione monetaria 1,5%	€	12,53
canone affitto rivalutato	€	847,93

Di riconoscere che la presente comporta la variazione della precedente deliberazione n. 33 dd. 21.03.2017 e del contratto rep. 458 dd. 10.06.2016 per solo ciò che concerne il canone senza obbligo di procedere ad una sua revisione e registrazione avendo già pagato imposte sull'intero periodo e rimanendo di fatto invariato il canone complessivo, ridotto solo perché eseguiti lavori in conto affitto.

Acquisiti sulla proposta di deliberazione i pareri favorevoli espressi, ai sensi dell'art. 81 del DPReg. 1 febbraio 2005, n. 3/L, come in ultimo modificato dall'art. 1 della L.R. 15 dicembre 2015 n. 31, dal Responsabile dell'ufficio di ragioneria in ordine a regolarità contabile, ciò in relazione anche alla programmazione economico-finanziaria dell'ente ed ai riflessi diretti e indiretti evidenziati nel presente atto, nonché dal Responsabile del settore tecnico sotto il profilo della regolarità tecnico-amministrativa.

Visto il D.Lgs. 23.06.2011, n. 118 recante disposizioni in materia di armonizzazione contabile dei bilanci delle Regioni, delle Provincia Autonome e degli Enti Locali.

Vista la L.P. 9 dicembre 2015, n. 18 avente ad oggetto: "Modificazioni della legge provinciale di contabilità 1979 e altre disposizioni di adeguamento dell'ordinamento provinciale e degli enti locali al decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118.

Vista la Legge Regionale 29.10.2014 n. 10, con la quale si adeguavano gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da osservare da parte della Regione T.A.A. e degli Enti a ordinamento regionale, come già individuati dalla Legge 06.11.2012 n. 190 e dal D.Lgs. 14.03.2013 n. 33.

Visto il Testo Unico delle leggi regionali sull'ordinamento dei comuni della Regione autonoma Trentino - Alto Adige, DPReg. 1 febbraio 2005, n. 3/L, come da ultimo coordinato con la legge regionale 24 aprile 2015 n. 5, la legge regionale 15 dicembre 2015 n. 27 e la legge regionale 15 dicembre 2015 n. 31.

Con voti favorevoli unanimi resi nelle forme di legge,

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

1. Di disporre, per quanto previsto in premessa, che la società "Martinelli Graziella e C. S.a.s.", con sede in Malé, loc. Regazzini, n. 3, assegnataria del contratto di affitto di azienda temporaneo e stagionale relativo alle strutture e al Ristorante Bar "Baita Regazzini", a far data dalla scadenza della mensilità di aprile 2017 e fino a scadenza, salvo rivalutazione

annuale, corrisponda in luogo di €. 1.500,00.- mensili già previsti, €. 847,93.- più IVA a seguito del riconoscimento nei termini dianzi espressi di una prima tranne di lavori in conto affitto.

2. Di dare atto che la presente vale quale rettifica delle determinazioni espresse con precedente deliberazione n. 33 dd. 21.03.2017 per ciò che aveva a riferimento il canone di affitto.
3. Di confermare che la società “Martinelli Graziella e C. S.a.s.” a fronte dell’obbligo assunto in sede di gara di eseguire lavori al netto dell’IVA per €. 79.760,00.-, ha già soddisfatto parzialmente l’onere per riconosciuti €. 41.426,54.-, quantificandosi conseguentemente la somma a “residuo” in €. 38.333,46.-, importo che a termini di contratto dovrà eseguire per dare corso alle restanti opere entro e non oltre il 9 giugno 2018 (per previsione di bando pari ad un totale di anni 2 dalla data di decorrenza del contratto, sottoscritto il 10.06.2016).
4. Di inoltrare copia della presente alla ditta “Martinelli Graziella e C. S.a.s.” per gli effetti che la stessa produce in capo al soggetto assegnatario dell’azienda.
5. Di adeguare conseguentemente le previsioni del canone da accertarsi su base trimestrale al capitolo 9500/1 nei termini di cui sopra e fermo resto, come evidenziato nella seguente tabella:

importo	titolo	tipologia	categoria	bilancio	esigibilità	accertamento
13.209,21	3	0100	03	2017	2017	13
10.175,16	3	0100	03	2017	2018	9
10.175,16	3	0100	03	2017	2019	2
cap. art.	descrizione					
9500/1	<i>Fitti attivi di fabbricati</i>					

6. Di dare evidenza ai sensi dell’art. 4 della L.P. 30.11.1992 n. 23 che avverso la presente deliberazione sono ammessi:
  - opposizione alla Giunta Comunale durante il periodo di pubblicazione ai sensi dell’art. 79, comma 5, del DPReg. 1 febbraio 2005, n. 3/L;
  - ricorso giurisdizionale avanti al T.R.G.A. di Trento, ex art. 13 e 29 del D.Lgs. 02.07.2010 n.ro 104, entro i 60 giorni, da parte di chi abbia un interesse concreto ed attuale, ovvero straordinario al Presidente della Repubblica, ex art. 8 del D.P.R. 24.11.1971 n.ro 1199, entro 120 giorni.Che in relazione alle procedure di affidamento di lavori, servizi e forniture è ammesso il solo ricorso avanti al T.R.G.A. di Trento con termini processuali ordinari dimezzati a 30 giorni ex artt. 119, I° comma lettera a) e 120 D.Lgs. 02.07.2010 n.ro 104, nonché artt. 244 e 245 del D.Lgs. 12.04.2010 n. 163 e s.m
7. Di inviare copia della presente deliberazione ai capigruppo consiliari, ex art. 79, comma 2, del DPReg. 1 febbraio 2005, n. 3/L.

8. Di dare atto che la presente deliberazione, per effetto della legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3, non è soggetta al controllo preventivo di legittimità e diverrà esecutiva a pubblicazione avvenuta ex art. 79, comma 3, del DPReg. 1 febbraio 2005, n. 3/L, e che ad essa va data ulteriore pubblicità, quale condizione integrativa d'efficacia, sul sito internet del Comune per un periodo di 5 anni, ai sensi della L.R. 29.10.2014 n. 10 e s.m., nei casi previsti dal Decreto Legislativo n. 33 del 14 marzo 2013 e dalla Legge 6 novembre 2012, n. 190.

PARERI ISTRUTTORI ESPRESSI IN DATA **09.05.2017** – AI SENSI DELL'ART. 81 DEL DPReg. 01.02.2005, N. 3/L, COME IN ULTIMO MODIFICATO DALL'ART. 1 DELLA L.R. 15 DICEMBRE 2015 N. 31.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE AVENTE AD OGGETTO:

**RISTORANTE BAR BAITA REGAZZINI - REVISIONE CANONE DI AFFITTO AZIENDA A SEGUITO INTERVENUTA ESECUZIONE PARZIALE INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO ENERGETICO E RINNOVO FUNZIONALE DELLA STRUTTURA - RETTIFICA.**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA - AMMINISTRATIVA:

- Esaminata ed istruita la proposta di deliberazione in oggetto, si ritiene che la medesima sia conforme alla normativa tecnica ed amministrativa che regola la materia, come richiesto dall'art. 81 del DPReg. 01.02.2005, n. 3/L, in ultimo modificato dall'art. 1 della L.R. 15 dicembre 2015 n. 31.

LA RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO  
F.to - ing. Noemi Stablum -

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE:

- Esaminata la proposta di deliberazione in oggetto e verificati gli aspetti contabili, formali e sostanziali che ad essa ineriscono, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile dell'atto, come richiesto dall'art. 81 del DPReg. 01.02.2005, n. 3/L, in ultimo modificato dall'art. 1 della L.R. 15 dicembre 2015 n. 31, ciò in relazione anche alla programmazione economico-finanziaria dell'ente ed ai riflessi diretti e indiretti evidenziati nel presente atto.

LA RESPONSABILE DELL'UFFICIO  
RAGIONERIA E FINANZIARIO  
F.to - Adriana Paternoster -

**VISTO IN ISTRUTTORIA:**

Espletata l'attività istruttoria si invia per l'adozione nella riunione giuntale del 09.05.2017.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to - Osele dott. Giorgio -

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto.

IL SINDACO  
F.to Paganini Bruno

L'assessore designato  
F.to Zanon Rita

Il Segretario comunale  
F.to Osele dott. Giorgio

---

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Malé,

Il Segretario comunale  
- Osele dott. Giorgio -

---

**RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE**  
**(art. 79, comma 1°, DPReg. 01.02.2005 n. 3/L)**

Io sottoscritto Segretario comunale, certifico che copia del presente verbale viene pubblicato all'Albo telematico e pretorio ove rimarrà esposta per 10 giorni consecutivi dal giorno **19.05.2017** al giorno **29.05.2017**.

**Il Segretario comunale**  
**F.to - Osele dott. Giorgio -**

---

**Deliberazione divenuta esecutiva il 30.05.2017 ai sensi dell'art. 79, comma 3° del DPReg. 01.02.2005 n. 3/L.**

Malé, 30.05.2017

**Il Segretario comunale**  
**Osele dott. Giorgio**

---

**Deliberazione dichiarata, per l'urgenza, immediatamente eseguibile, ai sensi, dell'art. 79, comma 4° del DPReg. 01.02.2005 n. 3/L.**

Malé,

**Il Segretario comunale**  
**Osele dott. Giorgio**