

COMUNE DI TRIESTE Trieste,  
Cod. Fisc. e Part. IVA 00210240321 Rep./Racc. n. ....  
Area Servizi Generali Prot. n. ....  
Servizio Appalti e Contratti

OGGETTO: Concessione del locale sito all'interno della struttura dello stabilimento balneare pubblico "Topolino" n. 8 in viale Miramare n. 76 a Trieste, nonché dello spazio esterno di circa 49,00 mq posto tra i "Topolini" n. 7 e n. 8

CONCESSIONARIO: HIVE S.R.L.

Premesso che:

con la deliberazione consiliare n. 64 del 17 dicembre 2024, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2025 - 2027;

con la deliberazione giuntale n. 208 del 7 maggio 2024, e successiva deliberazione giuntale n. 150 del 14 aprile 2025, è stata approvata la ricognizione degli immobili (alloggi e locali ad uso diverso) ed è stato individuato, tra gli altri, il locale di viale Miramare n. 76 tra quelli idonei all'assegnazione a terzi;

con la determinazione del Direttore del Servizio Immobiliare n. 1255 di data 4.5.2025, è stata indetta la procedura di asta pubblica telematica mediante presentazione di offerte al rialzo, per la concessione del locale sito all'interno della struttura dello stabilimento balneare pubblico "Topolino" n. 8 in viale Miramare

n. 76 a Trieste, nonché di uno spazio esterno avente una superficie di circa 49,00 mq posto tra i "Topolini" n. 7 e n. 8; con il medesimo provvedimento dirigenziale è stato approvato l'avviso pubblico recante la disciplina della procedura in argomento, pubblicato sul sito istituzionale dell'ente nonché sulla piattaforma utilizzata dall'Amministrazione per lo svolgimento della procedura d'asta telematica, dal 4.4.2025 al 22.4.2025;

entro il termine di presentazione delle offerte - 22.4.2025 ad ore 13:00 - sono pervenute n. 7 offerte per la concessione dell'immobile in oggetto;

l'asta (RDO 93341) si è svolta in modalità telematica sul Portale della Stazioni Appaltanti della Regione Friuli Venezia Giulia ([eappalti.regione.fvg.it](http://eappalti.regione.fvg.it)) e l'apertura delle buste è avvenuta, in presenza presso gli uffici dell'Amministrazione comunale nonché a mezzo della piattaforma "zoom" in collegamento da remoto, in una prima seduta in data 23.4.2025 e successiva prosecuzione in data 5.5.2025 (termine concesso per l'integrazione documentale richiesta agli operatori economici interessati, stata riscontrata carenza documentale);

la società HIVE S.R.L. ha effettuato la migliore offerta valida per un valore di Euro 16.250,00 (sedicimiladuecentocinquanta/00) annui e, ai sensi dell'art. 11 dell'avviso pubblico approvato con la determinazione n. 1255 suddetta, con determinazione del Direttore del Servizio Immobiliare n. 735/2026, la concessione dell'immobile in oggetto è stata quindi aggiudicata in via

definitiva alla società HIVE S.R.L.;

la Legge Regionale FVG n. 22/2006 dd 13.11.2006, recante le norme in materia di demanio marittimo con finalità turistico, ha demandato ai Comuni l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di demanio marittimo con finalità turistico ricreative e, pertanto, l'autorità competente per la gestione dell'immobile di che trattasi, intestato a "DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO (RAMO MARINA MERCANTILE)", è il Comune di Trieste; tutto ciò premesso e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto;

tra il **COMUNE di TRIESTE**, in seguito più brevemente indicato anche come "concedente", rappresentato dalla dott.ssa LUCIA TOMASI - Dirigente del Servizio Immobiliare - domiciliata agli effetti del presente atto nel Palazzo Municipale in Piazza dell'Unità d'Italia n. 4, la quale interviene e stipula in rappresentanza del Comune di Trieste ai sensi e per gli effetti dell'art. 107, comma 3, lettera c), del D.Lgs. n. 267 dd. 18/08/2000 e dell'art. 82 del Regolamento per la disciplina dei Contratti del Comune di Trieste e dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta; e la società HIVE S.R.L., in seguito più brevemente indicata anche come "concessionario", con sede in \_\_\_\_\_, (Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ P.IVA \_\_\_\_\_), rappresentata da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_;

si conviene e stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 - OGGETTO

Il Comune di Trieste, come sopra rappresentato, affida in concessione alla società HIVE S.R.L. Che, in persona come sopra accetta, l'immobile adibito a bar sito in viale Miramare n. 76 a Trieste, all'interno della zona balneare pubblica "Topolino" n. 8, nonché lo spazio esterno posto tra i "Topolini" n. 7 e n. 8 avente una superficie di circa 49,00 mq. Più precisamente, l'immobile è sito al piano seminterrato rispetto al viale Miramare ed è composto da: un vano adibito ad uso bar, un porticato antistante l'area di vendita dov'è possibile sistemare tavolini per la clientela, tre ripostigli, un servizio igienico aperto al pubblico, tutto con accesso dalla banchina, un'area esterna di circa 49,00 mq, delimitata da apposita segnaletica, posta tra il settimo e l'ottavo "Topolino".

Il tutto è evidenziato nella planimetria allegata al presente atto sub "**A**", nonché nell'avviso di asta pubblica approvato con determinazione dirigenziale n. 1255 del 4.4.2025, documenti tutti che il concessionario dichiara di ben conoscere per essere aggiudicatario della relativa procedura, come da determinazione dirigenziale n. 735/2026.

Si precisa che nella determinazione dell'area esterna utilizzabile è stato tenuto conto della fascia di passaggio pari a un minimo di tre metri dal ciglio banchina che deve essere lasciata libera al passaggio, ai fini della sicurezza, come da indicazioni fornite dalla Capitaneria di Porto di Trieste.

**ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE:**

L'immobile oggetto della presente concessione è censito presso

l'Agenzia delle Entrate di Trieste come segue:

a) locale commerciale con porticato antistante l'area di vendita dov'è possibile sistemare tavolini per la clientela, tre ripostigli e w.c.:

Catasto Fabbricati: Sezione Urbana G, Foglio 14, Particella 3702,

**Subalterno 2**, Classamento: Rendita: Euro 1.118,03, Zona censuaria 2, Categoria C/1, Classe 11, Consistenza 44 m2, VIALE MIRAMARE n. SNC Piano S1, Dati di superficie: Totale: 58 m2

(COSTITUZIONE del 13/05/2025 Pratica n. TS0021726 in atti dal 13/05/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2030975.13/05/2025 COSTITUZIONE (n. 21726.1/2025)

- già censito presso l'Agenzia delle Entrate, catasto terreni del Comune di Trieste alla Sezione CONTOVELLO Foglio 14 Particella 3136, Particella con destinazione: FABBRICATO, Superficie: 190 m2,

b) spazio esterno:

Catasto terreni: Sezione CONTOVELLO Foglio 14 Particella 3139

Particella con destinazione: IMPRODUTTIVO, Superficie: 1.505 mq.

L'immobile è concesso a corpo e non a misura, pertanto non potrà esservi luogo ad azione di lesione, né per aumento né per diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione del bene stesso e nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

Il Comune di Trieste è esonerato, ad ogni effetto e nel modo più

ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 del Codice Civile e da alcun risarcimento qualora il bene presenti vizi o vincoli tali da pregiudicarne, in tutto o in parte, l'utilizzo, fatta salva, ovviamente, la possibilità per il/la concessionario/a, in tali casi, di recedere dal rapporto senza preavviso.

#### ARTICOLO 2 - DURATA, RINNOVO

La concessione ha la durata di anni 9 (nove) e decorre dal giorno \_\_\_\_\_ al giorno \_\_\_\_\_.

Non è ammesso il rinnovo tacito. Alla scadenza del contratto, il Comune può valutare il rinnovo dello stesso, per un eguale periodo, previo provvedimento autorizzatorio della Giunta Comunale ovvero avviare il procedimento per una nuova concessione con individuazione del concessionario mediante asta pubblica.

Il concessionario ha la facoltà di recedere anticipatamente dal rapporto con un preavviso di almeno sei mesi presentando istanza scritta (a mezzo PEC). E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 1, ultimo comma.

#### ARTICOLO 3 - DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE E CONDIZIONI DI UTILIZZO

Il concessionario è costituito custode dei locali dati in concessione, si obbliga farne buon uso e a restituire l'immobile, alla cessazione del contratto, libero da persone anche interposte e cose, nello stato manutentivo e di agibilità conseguente alle manutenzioni ordinarie eseguite, tenuto conto del naturale deperimento.

L'immobile oggetto della presente concessione può essere utilizzato ad uso commerciale per essere adibito ad uso bar con locali di deposito ed area esterna, alle condizioni di cui al presente atto, con divieto generale di ogni diverso uso, anche se parziale, senza autorizzazione scritta dell'ente concedente.

Al concessionario è fatto divieto di dare l'immobile, anche parzialmente ed a qualsiasi titolo, in godimento a terzi, apportarvi modificazioni, innovazioni e addizioni.

Il concessionario dovrà autonomamente provvedere a richiedere ed ottenere tutte le autorizzazioni, nulla osta, abilitazioni o atti diversi come denominati necessari per l'esercizio dell'attività commerciale.

Il concessionario, inoltre, nell'esercizio dell'attività presso i locali, qualora si avvalga di personale, è esclusivo responsabile dell'osservanza di tutte le disposizioni in materia di prevenzione, protezione, sicurezza, salute e igiene del lavoro, contenute nel D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e successive modificazioni e integrazioni.

L'attività dovrà essere svolta con diligenza e professionalità ed i locali dovranno essere mantenuti in condizioni di adeguato decoro.

Con particolare riferimento al servizio igienico, il concessionario dovrà garantire all'utenza della spiaggia l'apertura del locale per tutta la durata della stagione balneare e con orario giornaliero 9.00-19.00. Provvederà inoltre a garantirne la pulizia e il decoro, a propria cura e spese.

Sono a carico del concessionario, ove previste, tutte le spese per

consumi quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, energia elettrica, acqua, gas, per i quali dovrà versare direttamente all'Ente erogatore i relativi corrispettivi per i consumi, gli importi per i noli dei contatori e la tassa per l'asporto delle immondizie più in generale, tutti gli oneri presenti e futuri inerenti alla conduzione dei locali ed all'esercizio dell'attività per la quale sono destinati.

#### ARTICOLO 4 - CANONE

Il canone annuo di concessione è stabilito in euro 16.250,00 (sedicimiladuecentocinquanta/00) oltre ad iva (...), per un totale di euro ... (...) da corrispondere in rate mensili anticipate.

Quanto dovuto dal concessionario dovrà essere pagato mediante apposito bollettino PagoPA che sarà inviato dall'ente concedente, con le modalità e le scadenze riportate in calce allo stesso.

Il canone sarà aggiornato annualmente, a decorrere dal secondo anno contrattuale, nella misura pari al 100% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati, verificatesi nell'anno precedente, senza obbligo di richiesta scritta da parte del Comune, in analogia alla legge n. 392/1978.

I pagamenti stessi s'intendono sempre effettuati a copertura delle rate più arretrate.

In caso di recesso anticipato del concessionario, il canone è dovuto per l'intero periodo di preavviso.

#### ARTICOLO 5 - DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutti gli

obblighi derivanti dal presente contratto e dalla legge, il concessionario ha presentato deposito cauzionale per l'ammontare di Euro 4.062,50 corrispondente a tre mensilità del canone annuo di concessione come risulta da reversale di pagamento n. \_\_\_\_\_, di data \_\_\_\_\_.

(*ovvero*) fideiussione bancaria/polizza fidejussoria assicurativa n. \_\_\_\_\_ rilasciata dalla \_\_\_\_\_ Agenzia di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ conservata in atti, intestata a favore del Comune - C.F.

00210240321 con la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'[articolo 1957, secondo comma, del codice civile](#), nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta

Ad eventuale richiesta del Comune il deposito cauzionale dovrà venir integrato dal concessionario entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta stessa, in proporzione alle variazioni del canone.

La suddetta somma non può mai venir computata dal concessionario in conto dei canoni o di altri importi dovuti al Comune; essa viene restituita al termine della concessione se tutti gli obblighi predetti risultino regolarmente adempiuti. Il deposito cauzionale è fruttifero.

Salvo il diritto al risarcimento degli eventuali maggiori danni, in qualunque momento, il Comune di Trieste con l'adozione di semplice atto amministrativo, può ritenere sul deposito cauzionale i crediti derivanti a suo favore dal presente atto; in tale caso il concessionario è obbligato ad integrare o a

ricostituire il deposito cauzionale entro 15 (quindici) giorni da quello della comunicazione del relativo avviso.

#### ARTICOLO 6 - RESPONSABILITÀ E ASSICURAZIONI

L'immobile viene consegnato al concessionario, che lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il concessionario dichiara che l'immobile è adatto all'uso previsto dal contratto ed esonera il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che potessero provenire a persone od a cose per effetto dell'uso e della destinazione data all'immobile concesso.

Il concessionario si impegna a stipulare e a mantenere in vigore, per la durata della concessione a decorrere dalla data di collaudo dei lavori, una idonea polizza assicurativa per un massimale non inferiore a Euro 3.000.000,00 (tremilioni) a copertura dei rischi derivanti da responsabilità civile connessa all'attività dal medesimo svolta presso l'immobile, per danni subiti da terzi o da beni di terzi, manlevando espressamente il Comune da ogni responsabilità.

La polizza dovrà, inoltre, garantire la copertura assicurativa per la responsabilità civile connessa, comunque, a danni arrecati, all'interno dell'immobile, a terzi o a beni di terzi, anche per cause imputabili all'immobile stesso e dovrà essere rinnovata fino alla scadenza del presente contratto.

Il concessionario all'atto della stipulazione del presente contratto ha consegnato copia delle polizze rilasciate da \_\_\_\_\_ emessa in data \_\_\_\_\_, unitamente alla quietanza del pagamento del premio e sarà a sua esclusiva cura la trasmissione tempestiva al

Comune di tutte le quietanze successive.

All'atto di ciascun rinnovo delle polizze, il concessionario dovrà fornire copia integrale delle medesime, di eventuali appendici di variazione e/o precisazione, dei certificati di assicurazione o di altri documenti comprovanti la loro vigenza.

#### ARTICOLO 7 - ONERI DI MANUTENZIONE

Il concessionario dovrà provvedere a sua cura e spese alla manutenzione ordinaria, anche su segnalazione dell'ente concedente, dei locali oggetto del presente atto; in caso di mancata, incompleta e non tempestiva esecuzione delle opere necessarie, vi provvede il Comune con diritto di rivalsa verso il concessionario inadempiente, salvo il diritto al risarcimento dei danni.

A tal fine, per manutenzione ordinaria si intende quanto enunciato dalla Legge Regionale Friuli Venezia-Giulia n. 19 dd. 11.11.2009 all'articolo 4 comma 2 lettera a).

#### ARTICOLO 8 - INTERVENTI, MIGLIORAMENTI E ADDIZIONI

La presente concessione non può essere ceduta né trasmessa a terzi. Senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune, al concessionario è fatto divieto di:

- variare in tutto od in parte la destinazione dell'immobile prevista dal contratto;
- di apportare modificazioni, innovazioni od addizioni all'immobile che non siano preventivamente concordate e approvate.

Tutti i miglioramenti e le addizioni non separabili senza

nocumento dell'immobile, eventualmente apportati dai concessionari anche con l'autorizzazione scritta del Comune, rimangono a beneficio di quest'ultimo, senza costituire per il conduttore alcun diritto a compensi od a rimborsi.

Il valore dei miglioramenti o delle addizioni non può compensare i deterioramenti, anche se questi si siano verificati senza colpa grave dei concessionari.

Resta, comunque, ferma la facoltà per il Comune di pretendere, senza obbligo di corrispondere indennizzi, che l'immobile, prima della sua restituzione, venga rimesso allo stato iniziale; qualora il concessionario non vi provveda a sue spese e cura, tempestivamente e completamente, le relative opere potranno essere eseguite dal Comune, con diritto di rivalsa nei confronti del concessionario stesso.

#### ARTICOLO 9 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

L'Amministrazione comunale potrà, in ogni tempo, eseguire e realizzare, sia all'esterno che all'interno dell'immobile, rispettivamente tutti gli interventi di manutenzione straordinaria che riterrà opportuni a suo insindacabile giudizio, senza obbligo di compenso di sorta a favore del concessionario, indipendentemente dalla durata dei lavori.

#### ARTICOLO 10 – DECADENZA E REVOCA

Il Comune dichiara la decadenza del concessionario ed esige la restituzione immediata dell'immobile in caso di violazione degli obblighi di cui al presente atto, previa formale contestazione, qualora il concessionario non abbia provveduto immediatamente

ad ottemperare ai propri obblighi.

Le irregolarità e inadempienze riscontrate devono essere contestate per iscritto con la concessione di un termine non inferiore a 10 (dieci) giorni, per la presentazione di eventuali giustificazioni.

Il Comune può revocare la presente concessione, anche per parte dell'immobile, senza obbligo di corrispondere indennizzi o rimborsi o ristori economici, comunque definiti, qualora abbia necessità di disporre dell'immobile stesso per motivi di pubblico interesse, previo formale preavviso almeno 90 (novanta) giorni prima della data di rilascio.

#### Art. 11 - CONTROLLI

Il Comune ha facoltà di esercitare, per mezzo del proprio personale, ogni controllo al fine di verificare l'osservanza delle disposizioni contenute nel presente atto.

#### ARTICOLO 12 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile oggetto della presente concessione ricade tra i casi di esclusione dall'obbligatorietà di redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, come contenuti nell'Appendice A delle Linee Guida Nazionali di cui ai decreti interministeriali del 26.06.2015 entrati in vigore il 01.10.2015.

Nel caso specifico, l'unità immobiliare di cui trattasi è configurabile come "fabbricato isolato... con una superficie utile inferiore ai 50 mq" e quindi corrispondente alla fattispecie indicata alla lettera a) dell'Appendice sopra citata.

Il tutto come risulta dalla certificazione rilasciata dal tecnico

certificatore energetico per. ind. Fabio Stolfa in data 31.01.2025.

#### ARTICOLO 13 – CONSEGNA E RICONSEGNA

La consegna del locale – bar risulterà da apposito verbale, redatto all'inizio dell'affidamento e sottoscritto dalle parti.

Al termine naturale o anticipato della concessione, l'immobile dovrà essere riconsegnato all'Amministrazione comunale, libero da persone e cose ed in buono stato manutentivo d'uso, con tutte le migliorie apportate e gli adeguamenti legittimamente realizzati, senza che nulla sia dovuto dal Comune a titolo di compensi, risarcimenti, indennità; è, altresì, escluso ogni diritto del concessionario a rivendicazioni per altri locali di proprietà comunale.

Dovrà essere all'uopo redatto, in duplice copia ed in contraddittorio delle parti, apposito verbale di riconsegna attestante lo stato di consistenza del bene. Ogni danno accertato comporta per il concessionario l'obbligo del risarcimento. Nel caso di ritardata riconsegna dell'immobile a scadenza naturale o anticipata della presente concessione, il concessionario dovrà corrispondere un'indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data medesima (cui saranno applicati gli aumenti ISTAT automaticamente maturati pro tempore), fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno e fermo restando il diritto del Comune di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile. In detto periodo rimarranno in vigore le condizioni della concessione scaduta.

#### ARTICOLO 14 – MODIFICHE

Nell'arco del periodo di validità della presente concessione, il Comune si riserva, nel contesto dell'omogenizzazione dei criteri gestionali dei propri beni, di apportare all'atto stesso le modifiche che dovessero rendersi opportune.

Il concessionario può richiedere il recesso dal contratto, con preavviso minimo di 60 (sessanta) giorni, qualora intervengano modifiche contrattuali particolarmente onerose a suo carico.

#### ARTICOLO 15 - FORO COMPETENTE

Fatta salva la giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo ai sensi dell'art. 133, comma 1, lett. b) del D.Lgs n. 104/2010 e s.m.i., ogni controversia che dovesse sorgere in relazione al presente atto, non definibile in via amministrativa, sarà devoluta alla cognizione dell'Autorità Giudiziaria Ordinaria; il Foro competente sarà quello di Trieste.

#### ARTICOLO 16 - DOMICILIO

A tutti gli effetti di legge le parti eleggono il loro domicilio come appresso:

- il Concedente in Trieste, Piazza dell'Unità d'Italia, 4 PEC:  
[comune.trieste@certgov.fvg.it](mailto:comune.trieste@certgov.fvg.it);
- il Concessionario in Trieste, Via \_\_\_\_ n. \_\_\_\_  
PEC: \_\_@\_\_\_\_\_

Ogni successiva variazione deve essere comunicata.

#### ARTICOLO 17 - SPESE

Tutte le spese, imposte, tasse e diritti di segreteria inerenti e conseguenti al presente atto si intendono sempre e completamente a carico dei concessionari.

Art. 18 – CLAUSOLA FISCALE

Il valore presunto del presente atto ammonta ad Euro .... più IVA in misura di legge.

Agli effetti fiscali si precisa che essendo il presente atto soggetto all'IVA va registrato solo in caso d'uso, ai sensi dell'art. 5, punto 2 del D.P.R. 26.04.1986 n. 131.

Fatto in un unico originale, con sottoscrizione in forma digitale apposta al presente atto in formato elettronico e con n. \_\_\_\_\_ allegati sub " \_\_\_\_\_ " letto, approvato e sottoscritto digitalmente.

Data della firma digitale,

# Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: LUCIA TOMASI

CODICE FISCALE: \*\*\*\*\*

DATA FIRMA: 02/04/2026 14:05:11