

## **Avviso Pubblico**

### **Affitto d'Azienda Ski Bar cd. "Bondonero"**

pubblicato su [www.ski.montebondone.it](http://www.ski.montebondone.it)  
e [www.trentinosviluppo.it](http://www.trentinosviluppo.it) (sezione "Bandi e Appalti")



### **Art. 1 – Oggetto**

Trento Funivie S.p.A., società soggetta a direzione e coordinamento di Trentino Sviluppo S.p.A., intende affidare in affitto d'azienda ai sensi degli artt. 2561 e 2562 c.c. lo ski bar, conosciuto come "Bondonero", situato in via Vason n.19/b in località Monte Bondone (TN), 38123 TN.

Il luogo in cui la struttura è posizionata risulta strategico, offrendo a sciatori, alpinisti, e a coloro che intendono passeggiare la possibilità di fare una sosta sulle piste o sui prati nella stagione estiva, sia all'interno del locale, sia nel piazzale antistante attrezzato con tavoli e panche. Il bar è raggiungibile anche in automobile in quanto adiacente alla Strada Provinciale 85 che conduce agli impianti.

È fornito di tutte le attrezzature necessarie a offrire un servizio di bar con panini e anche qualche piatto caldo oltre a bevande alla spina e non.

La struttura è individuata catastalmente con le p.ed. 1140 e 880 in C.C. Sopramonte.

## Trento Funivie S.p.A.

Per consentire la gestione dello ski bar da parte del soggetto affidatario, quest'ultimo dovrà essere in possesso delle necessarie licenze e autorizzazioni per lo svolgimento dell'attività di ristorazione, nel rispetto delle normative vigenti per la somministrazione e vendita di prodotti alimentari e di bevande, con particolare ma non esclusivo riferimento alla Legge provinciale 14 luglio 2000, n. 9 – *“Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande e dell'attività alberghiera”* e ss.mm.

All'aspirante gestore è altresì richiesto di poter dimostrare di avere un'esperienza nel settore ristorazione di **almeno due anni**.

Si ricorda che Trento Funivie non detiene la proprietà del logo e del nome “Bondonero Ski Bar”, che resta di proprietà del precedente gestore con il quale, semmai, potrà essere, se di interesse, trattata l’acquisizione.

Il gestore dovrà in ogni caso presentare agli uffici competenti ogni atto, comunque denominato, previsto dalla normativa quale adempimento preliminare per l'avvio dell'attività, garantendo il rispetto delle normative in materia di sicurezza.

È autorizzata l'installazione di radio e/o TV e tutte le spese che ne deriveranno saranno interamente a carico del gestore, così come gli oneri per ottenere le autorizzazioni (che dovranno essere a nome del gestore), e quant'altro prescritto dalla normativa vigente.

L'aggiudicatario si assumerà gli obblighi e gli oneri, nessuno escluso, derivanti dalla gestione del ristorante, secondo la regola d'arte, l'ordinaria diligenza professionale e nel rispetto di tutte le prescrizioni normative vigenti inerenti all'attività svolta.

Gli immobili, le strutture, gli arredi e le attrezzature sono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: relativamente ad essi le parti redigeranno verbale di consistenza e consegna dei beni mobili ed immobili.

Il verbale indicherà lo stato manutentivo delle attrezzature e degli arredi. Al gestore non è ammessa alcuna modifica ai locali se non preventivamente autorizzata per iscritto da Trento Funivie.

Il gestore è tenuto a operare in ambienti che rispettino la vigente normativa in materia di igiene degli alimenti, nonché di igiene e sicurezza del lavoro.

Il gestore dovrà mantenere i locali (ivi comprese le vetrate interne), il mobilio e tutte le attrezzature/arredi in uno stato di decoro e di perfetta pulizia, attenendosi scrupolosamente alle norme attualmente in vigore ed a quelle che potranno essere emanate in seguito dalle autorità competenti in materia di igiene e sanità.

È richiesto all'affidatario di impegnarsi all'apertura del Bar Ristorante quantomeno in tutte le giornate di apertura degli impianti di Trento Funivie durante la stagione invernale (normalmente 1 dicembre- 12 aprile) oltre alle giornate di venerdì sabato e domenica indicativamente da metà luglio al 20 agosto.

Gli aspiranti gestori che ritengono di possedere i requisiti richiesti potranno far pervenire la propria migliore offerta a Trento Funivie S.p.A. mediante raccomandata A/R o tramite corriere specializzato **c/o Trentino sviluppo S.p.A. all'indirizzo via Zeni 8, Rovereto (TN) entro le ore 17.30 del 17 aprile 2015**.

Eventuali offerte pervenute oltre detto termine non saranno prese in considerazione e saranno escluse.

Il plico debitamente chiuso dovrà portare la seguente indicazione: **“NON APRIRE – Offerta per Affitto d'azienda Ski bar cd. Bondonero”**, oltre al nominativo ed all'indirizzo dell'operatore economico partecipante.

## Trento Funivie S.p.A.

La domanda dovrà contenere le dichiarazioni di possesso dei requisiti di cui all'art. 4 del presente bando e dovrà essere completa dell'offerta tecnica e di un'offerta economica presentate in distinte buste chiuse e sigillate.

Trento Funivie potrà a proprio insindacabile giudizio escludere domande incomplete qualora non ci siano elementi sufficienti per consentire una compiuta valutazione.

In considerazione del fatto che Trento Funivie è soggetta a direzione e coordinamento da parte di Trentino Sviluppo S.p.A., per eventuali ed ulteriori chiarimenti, contattare la dott.ssa Claudia Lorenzi tel. 0464/443111; e-mail: [acquisti@trentinosviluppo.it](mailto:acquisti@trentinosviluppo.it).

Eventuali chiarimenti inerenti la procedura di confronto concorrenziale che fossero ritenuti di interesse per tutti i potenziali concorrenti, saranno pubblicati – a tutela dell'imparzialità - mediante note di chiarimento scritte sui siti web [www.ski.montebondone.it](http://www.ski.montebondone.it) e [www.trentinosviluppo.it](http://www.trentinosviluppo.it) (sezione “Bandi e Appalti”).

Non saranno forniti chiarimenti scritti né telefonici oltre il termine di 48 ore antecedenti il termine di presentazione delle offerte.

### **Art. 1bis – Eventuale gestione del Bar Rifugio “Al Sole”**

In data odierna Trento Funivie ha emesso anche l'avviso pubblico per l'assegnazione della gestione del Bar Rifugio “Al Sole”.

L'aspirante gestore che intenda presentare, allo stesso tempo, un'offerta sia con riferimento allo ski bar cd. “Bondonero” sia con riferimento al Bar Rifugio “Al Sole” **deve precisare** nella propria offerta:

- se, nel caso di assegnazione di entrambi, intenda optare per la gestione di uno tra i due, e quale;
- se, nel caso di assegnazione di entrambi, intenda assumere effettivamente la gestione di entrambi e, in tal caso, se intenda proporre un importo maggiore rispetto alla mera sommatoria degli importi singolarmente proposti o se invece si debba considerare tale sommatoria.

Detta dichiarazione deve essere inserita all'interno dell'offerta economica.

### **Art. 2 – Durata della gestione**

La durata dell'affitto d'azienda sarà stabilita in **60 mesi** dal 1 luglio 2015.

Alla scadenza del quinquennio, il contratto si intenderà automaticamente rinnovato di anno in anno, sino ad un massimo di ulteriori cinque anni, salvo rinuncia comunicata da una delle parti all'altra tramite raccomandata AR o Pec da inviarsi entro 6 mesi dalla scadenza

Decorsi almeno 12 mesi dal 1 luglio 2015, le parti si riconoscono la facoltà di recedere dal contratto con comunicazione da inviare con 9 mesi di preavviso a Trento Funivie con raccomandata A/R o PEC.

In caso di recesso anticipato il canone d'affitto annuale andrà pagato sino al completamento dell'annualità in corso.

In caso di recesso anticipato al gestore verrà restituita la quota parte della anticipazione straordinaria di cui al successivo art.3 per gli anni residui.

### **Art. 3 – Corrispettivo**

Il canone d'affitto d'azienda annuo per il periodo (oltre alle imposte nella misura di legge) sarà quello offerto dal gestore in sede di gara ma dovrà comunque essere non inferiore ad **Euro 48.000,00** oltre IVA ed oneri di legge.

In considerazione del valore commerciale acquisito dall'esercizio nel corso dell'attuale e precedente gestione, della location di particolare attrattività e delle azioni di promozione condotte dalla Trento Funivie S.p.A. e dagli altri operatori privati del Monte Bondone è richiesta al concorrente aggiudicatario **una anticipazione straordinaria sul canone d'affitto d'azienda per un importo di Euro 22.000,00 per ciascuno dei 5 anni per complessivi Euro 110.000,00** oltre IVA, da corrispondersi all'atto della sottoscrizione del contratto.

I pagamenti del canone d'affitto d'azienda proposto dal concorrente aggiudicatario, al netto dell'anticipazione straordinaria di cui sopra, avverranno in 4 rate trimestrali fatturate al 30 settembre, 31 dicembre, 31 marzo, 30 giugno con pagamenti a 30 gg d.f.f.m.

In caso di rinnovo, dopo il primo quinquennio, il canone d'affitto d'azienda sarà incrementato sulla base dell'indice Istat costo della vita per operai e impiegati.

### **Art. 4 – Requisiti giuridici del gestore**

Il soggetto aggiudicatario cui sarà affidato il ristorante in affitto d'azienda dovrà tassativamente dichiarare il possesso dei seguenti requisiti in sede di domanda di partecipazione:

1. appartenenza ad una delle tipologie di soggetti cui possono essere affidati i contratti pubblici, ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. 163/2006 e s.m.;
2. possesso di tutti i requisiti richiesti dall'art. 38 del D.lgs. 163/2006 e ss.mm. nella sua formulazione vigente al momento della presentazione dell'offerta;
3. adeguata esperienza, di almeno due anni, nella conduzione di esercizi pubblici analoghi.

### **Art. 5 – Offerta tecnica (di gestione) ed economica**

Le offerte di gestione dello ski Bar saranno valutate sia dal punto di vista qualitativo, sia dal punto di vista della convenienza del canone di affitto proposto.

In particolare, saranno attribuiti un massimo di 70 punti su 100 alla valutazione tecnico-qualitativa dell'offerta di gestione ed un massimo di 30 punti su 100 all'elemento economico.

L'offerta tecnica (di gestione), sottoscritta dal concorrente quantomeno in calce e nell'ultima pagina, dovrà essere chiusa all'interno di una busta apposita e deve essere prodotta secondo quanto di seguito indicato.

L'offerta tecnica di gestione dovrà proporre e rappresentare a Trento Funivie i seguenti elementi essenziali:

<b>ELEMENTO DI VALUTAZIONE</b>	<b>PUNTEGGIO MASSIMO</b>
Varietà e qualità di offerta (ad es. utilizzo e valorizzazione di prodotti trentini, di prodotti cd. "a chilometro zero" e gluten-free,	15

## Trento Funivie S.p.A.

biologico, etc.)	
Modalità di organizzazione e gestione del servizio con particolare riferimento alla clientela di sciatori durante i periodi di punta (week end e mezzogiorno)	15
Proposte di attrazione di nuova clientela, organizzazione di eventi aggregativi, animazione della località Vason, apres ski ecc.	20
Evidenza dell'esperienza del gestore proponente in strutture analoghe	10
Proposte di valorizzazione del luogo per l'estate	10

Per quanto concerne i punteggi relativi alla valutazione qualitativa (offerta tecnica di gestione), una apposita commissione (composta da un numero dispari di membri, pari ad almeno 3) valuterà mediante il seguente metodo: per ciascun concorrente, in riferimento ai criteri di cui sopra, il singolo commissario, incluso il Presidente della Commissione, attribuirà a ciascun criterio un giudizio cui corrisponde un coefficiente compreso tra 0 e 1, e cioè:

- *eccellente* = 1,0
- *molto buono* = 0,8
- *buono* = 0,6
- *discreto* = 0,4
- *sufficiente* = 0,2
- *insufficiente* = 0,0

Nella determinazione del punteggio derivante dal calcolo di cui sopra si terrà conto solo delle prime due cifre decimali, senza procedere ad arrotondamenti.

Ogni commissario attribuirà il proprio punteggio dando breve motivazione della sua scelta; si calcolerà la media dei punteggi conferiti dai commissari, moltiplicando la stessa per il coefficiente assegnato al criterio.

L'offerta economica, sottoscritta dal concorrente, dovrà essere chiusa all'interno di una busta apposita e deve essere prodotta sull'apposito fac-simile che viene allegato.

**L'offerta economica è determinata quale canone di affitto complessivo annuo.**

Alla miglior offerta (ossia la più alta) espresso in Euro sarà attribuito il massimo punteggio (30 punti).

Agli altri concorrenti sarà attribuito il punteggio secondo un meccanismo puramente proporzionale utilizzando la seguente formula:

$$\text{PASS} = \text{PMAX} * (\text{VM} / \text{VO})$$

dove:

PASS = punteggio assegnabile all'offerta;

PMAX = punteggio massimo assegnabile all'offerta (**30 punti**);

VM = importo massimo offerto;

VO = importo offerto.

Ogni punteggio è troncato alla seconda cifra decimale, senza alcun arrotondamento.

Definiti i punteggi complessivi, in presenza di più concorrenti, Trento Funivie S.p.A. si riserva di organizzare delle audizioni con i concorrenti aventi conseguito i migliori tre punteggi

complessivi dinanzi alla Commissione di Gara.

**Art. 6 – Oneri a carico del conduttore e manutenzioni ordinarie**

Sono oneri a carico del Gestore:

- a) mettere a disposizione stoviglie, vassoi, posate, tovagliette e tovaglioli, piccoli elettrodomestici, pentolame e quant'altro necessario per il perfetto funzionamento del bar ristorante non compreso nel materiale di fornitura di Trento Funivie. Predetto materiale deve essere in ottimo stato e mantenuto tale, provvedendo alle sostituzioni periodiche del caso;
- b) acquisire tutti i generi occorrenti per la preparazione delle somministrazioni che intende offrire, che devono essere di ottima qualità e nel rispetto di quanto presentato in sede di offerta tecnica;
- c) adempiere a tutti gli obblighi richiesti dalle vigenti normative per una regolare conduzione del ristorante ed in particolare quelli relativi alle licenze e/o autorizzazioni per l'esercizio dell'attività, che dovranno essere espressamente richieste dal gestore a suo nome, e quelli attinenti alla sicurezza ed igiene del lavoro e in ambito della riparazione;
- d) curare la pulizia giornaliera e l'efficienza dei locali e delle attrezzature di proprietà di Trento Funivie che sono affidati alla sua custodia ed uso esclusivo per gli scopi previsti dalla convenzione. Il gestore risponderà della buona conservazione dei suddetti beni mobili e immobili, fatto salvo il normale degrado d'uso. È fatto obbligo al gestore di provvedere allo sgombro degli accumuli di neve sul tetto-tendone;
- e) provvedere alla manutenzione ordinaria degli spazi e delle attrezzature di proprietà di Trento Funivie ed alla manutenzione straordinaria del tetto-tendone esterno, ivi inclusa la sua eventuale sostituzione;
- f) mettere a disposizione il personale necessario al perfetto funzionamento del servizio. Tale personale deve risultare, nell'esercizio delle mansioni affidategli, di condotta incensurabile ed essere idoneo e rispondente alle esigenze del servizio. Esso deve sempre indossare abbigliamento adeguato all'attività svolta secondo quanto previsto dalla normativa in materia;
- g) garantire che il personale sia coperto da ogni forma di previdenza e di assicurazione obbligatoria e goda del trattamento normativo ed economico che ad esso compete in base ai contratti collettivi di lavoro per le categorie e classi di appartenenza.

**Art. 8 – Oneri di vigilanza per Trento Funivie**

È a carico di Trento Funivie la vigilanza sull'andamento della gestione. Trento Funivie ha diritto di ottenere dal gestore tutte le informazioni sulla gestione che riterrà opportune, entro 7 gg dalla richiesta, secondo un principio di ragionevolezza e di proporzionalità delle richieste.

**Art. 9 – Cauzione definitiva**

A garanzia dell'esecuzione del contratto il gestore dovrà depositare, prima della stipula del contratto una cauzione definitiva pari al 50% del canone annuale d'affitto d'azienda risultante dall'offerta in sede di gara.

La cauzione dovrà avere validità ed efficacia sino a 6 mesi dopo la scadenza del contratto.  
La cauzione dovrà essere versata all'atto della sottoscrizione del contratto definitivo.

## **Trento Funivie S.p.A.**

Trento Funivie si impegna a restituire al gestore la predetta cauzione entro 6 mesi dalla riconsegna del ramo d'azienda ed a condizione che il gestore abbia adempiuto a tutte le obbligazioni derivanti dal contratto.

### **Art. 10 – Responsabilità e coperture assicurative**

Il gestore sarà direttamente responsabile, assumendosene ogni onere, delle eventuali contravvenzioni ai regolamenti di polizia, di igiene, fiscali, ecc., nonché di qualunque danno che potrà essere arreccato a persone o cose in dipendenza della gestione.

Il gestore si assume ogni responsabilità per casi di infortuni, nonché di danni arrecati a Trento Funivie e/o a terzi in dipendenza dell'esecuzione del contratto d'affitto d'azienda. A tal fine dovrà possedere una polizza assicurativa di R. C. T./O minimo per i seguenti massimali:

- € 2.000.000,00 per ogni sinistro;
- € 2.000.000,00 per ogni persona;
- € 1.000.000,00 per danni a cose.

Copia della polizza assicurativa dovrà essere presentata a Trento Funivie prima dell'inizio della gestione.

L'immobile è coperto da apposita polizza assicurativa "all risks" con primario istituto assicurativo da parte della Committente, che provvederà a rifatturarne i costi al gestore.

### **Art. 11 – Cessione del contratto**

È vietato all'affidatario cedere a terzi l'attività di gestione assunta sotto pena di immediata risoluzione del contratto per colpa del conduttore, senza previa autorizzazione scritta di Trento Funivie.

### **Art. 12 – Risoluzione e conclusione del contratto**

Qualora si ravvisi il caso di ripetute inadempienze o che vengano a mancare i requisiti richiesti dal presente Avviso, verrà inviata all'affittuario regolare diffida con l'obbligo di adempiere entro i termini stabiliti dalla stessa, trascorsi i quali si provvederà all'immediata risoluzione di diritto del contratto, all'escussione della cauzione definitiva nonché all'addebito delle spese di cui Trento Funivie stessa dovesse farsi carico per porre rimedio alle inadempienze del conduttore.

Trento Funivie si riserva, evidenziandolo sin d'ora, di risolvere di diritto il contratto, qualora durante il periodo di gestione dello ski bar il gestore dovesse incorrere in una procedura concorsuale di qualsiasi genere e per qualsiasi causa. In tal caso, il gestore non avrà diritto ad alcun indennizzo, fatta salva la soddisfazione dei crediti per prestazioni di servizio già eseguite e non ancora pagate.

A conclusione del contratto non sarà riconosciuto al gestore alcun indennizzo, rimborso o riconoscimento economico a qualsiasi titolo erogato.

### **Art. 13 – Variazioni e migliorie**

Qualora l'affittuario volesse apportare delle variazioni che si rendessero a suo giudizio opportune, benché non necessarie, per esigenze di funzionamento, miglioramento, ottimizzazione delle possibilità di utilizzo, queste dovranno preventivamente essere autorizzate

**Trento Funivie S.p.A.**

per iscritto da Trento Funivie, alla quale dovranno essere presentate per la firma le richieste di concessione ed ogni altro atto richiesto dalla vigente normativa per l'esecuzione delle opere. Il gestore non potrà, in ogni caso, pretendere alcun rimborso per opere eseguite a sue spese anche se previamente autorizzate da Trento Funivie salvo diverso accordo scritto tra le parti.

**Art. 14 - Rinvio**

Per tutto quanto quello qui non espressamente previsto, si rinvia alle norme del Codice Civile ed alle leggi vigenti di settore.

Trento, lì 13 marzo 2015

TRENTO FUNIVIE S.p.A.

Il Presidente  
Fulvio Rigotti

Allegati:

Fac simile dichiarazione possesso dei requisiti

Fac simile per l'offerta economica

Elenco attrezzature