Allegato B – Criteri di valutazione

Macro-criterio di Valutazione	Sotto-criteri e Dettaglio Tecnico	Punti Max
1. Solidità economico-finanziaria e reperimento capitali	• Solidità patrimoniale complessiva ed evidenza fondi propri a supporto dell'investimento minimo di € 25M (5pt) • Struttura finanziaria dell'operazione (mix equity/debito, lettere di garanzia, finanziamenti deliberati) (3pt)	**8**
2. Track record ed esperienza gestionale qualificata	• Pregressa gestione qualificata e diretta di strutture wellness o termali di alta gamma (luxury/premium) (5pt) • Competenze del team organizzativo, referenze e certificazioni di qualità del proponente (2pt)	**7**
3. Concept, posizionamento strategico "Alta Gamma" e mix funzionale	• Coerenza del posizionamento esclusivo con il concept di benessere alpino ed i target di clientela premium (6pt) • Mix funzionale dell'offerta integrata (trattamenti, aree relax, food & beverage d'eccellenza dedicato a clienti wellness, servizi outdoor) (4pt)	**10**
4. Business Plan, Sostenibilità nel tempo e Destagionalizzazione	• Solidità e coerenza del Piano Economico-Finanziario (stima ricavi, costi di esercizio, piano d'ammortamento, break-even) (10pt) • Efficacia del modello operativo e strategie commerciali per garantire la destagionalizzazione e l'attrazione annuale (10pt)	**20**
5. Qualità architettonica, sostenibilità e inserimento paesaggistico	• Eccellenza formale e integrazione stilistica con la tradizione alpina della Val Rendena (materiali naturali, bioedilizia) (5pt) • Sostenibilità ambientale (efficientamento, fonti energetiche rinnovabili, economia circolare, gestione idrica virtuosa, gestione dei parcheggi propri) (7pt) • Soluzioni di minimizzazione dell'impatto sul suolo e flessibilità/reversibilità costruttiva delle strutture (3pt)	**15**
6. Gestione del Biolago e integrazione della fruizione pubblica	• Qualità tecnica del piano di manutenzione estiva e conservazione dell'ecosistema naturale del biolago (5pt) • Garanzia di accesso pubblico/misto e piano di agevolazioni tariffarie e orarie dedicate ai residenti del territorio (3pt)	**8**
7. Ricadute occupazionali e valorizzazione della filiera locale	• Offerta occupazionale in termini quantitativi, contratti proposti, stabilità del personale e programmi di formazione (4pt)	**7**

	• Livello di integrazione con la rete degli operatori del turismo, artigianato e commercio della Val Rendena (3pt)	
8. Cronoprogramma, cantierizzazione e mitigazione dei rischi	• Realizzabilità e credibilità della pianificazione per assicurare l'avvio operativo e l'apertura entro il 2030 (2pt) • Efficacia delle soluzioni logistiche e gestione dei rischi di cantiere in ambiente montano (interferenze, stagionalità) e gestione della continuità dell'apertura del biolago durante il cantiere (3 pt)	**5**
		80

B. Dettaglio Offerta Economica (Max 20 Punti)

Criterio di Valutazione	Descrizione Metodologica di Calcolo	Punti Max
Rialzo sul corrispettivo del diritto di superficie	Punteggio attribuito in funzione del rialzo percentuale proposto rispetto alla base d'asta fissata in € 3.735.000, sui 50 anni, calcolato mediante formula interpolare lineare. Qualora il soggetto proponente richiedesse il conferimento nel capitale sociale del diritto di superficie a 50 anni, lo stesso sarà valorizzato a 3.735.000,00 euro e il punteggio su questo sub criterio sarà pari a zero punti (0).	**10**
Investimento aggiuntivo garantito	Punteggio attribuito proporzionalmente all'incremento di investimento aggiuntivo e garantito formalmente rispetto alla soglia minima richiesta di € 25.000.000.	**10**
		20