

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

## **Avviso Pubblico**

**Affitto d'azienda  
Bar rifugio "Al Sole"**

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 il Bar – rifugio "Al Sole" arroccato sulla Cima Palon a 2089 m. s.l.m., 38123 Monte Bondone (TN), realizzato su progetto del Per. Ind. Luigi Corradini per la Graffer Seggiovie nel 1957.

Il rifugio gode della suggestiva ed unica vista sul crinale roccioso che precipita verso Ravina e la terrazza naturale che si apre ad ovest verso lo spettacolare panorama della catena del Brenta. La specifica articolazione dell'edificio esprime i caratteri architettonici di un particolare periodo storico della produzione architettonica figlia del Movimento Moderno e mostra evidenti elementi di suggestione come la forma regolare, gli sbalzi sui lati, la finestra in lunghezza che corre sull'intero perimetro e non in ultimo il tetto piano.

Si ricorda che Trento Funivie detiene la proprietà del logo e del nome "Bar Rifugio Al Sole", che dovrà esser utilizzato dal gestore.

La struttura è individuata catastalmente con il sub 3 della p. ed. 177 in C.C. Ravina e sub. 3 p.ed. 421 in C.C. Sopramonte unitamente censiti al Catasto Fabbricati di Trento Foglio 5 C.C. Ravina e C.C. Sopramonte, piano S1-T1, cat. C/1, cl. 1 di 284 mq totali.

## Trento Funivie S.p.A.



Tale bar rifugio è completamente ristrutturato, arredato e fornito di tutte le attrezzature ed utensileria necessaria all'espletamento dell'attività di ristorazione oltre al rifacimento integrale dei serramenti, grazie al quale si è ottenuto lo stesso effetto di trasparenza e rapporto con l'esterno. Dal punto di vista strutturale si è provveduto a realizzare un cappotto isolante con successiva rasatura e tinteggiatura in bianco come l'esistente, al fine di ottenere un adeguato standard di isolamento termico ed alla realizzazione del sistema di potabilizzazione dell'acqua. Al piano terra sono stati realizzati due servizi igienici per il pubblico, un servizio per il personale con relativo spogliatoio mentre sono stati risanati i locali esistenti compresa la cucina e la piccola stube. Il collegamento tra le zone di servizio al piano terra e gli spazi al primo piano, nell'isola centrale, è stato garantito dall'allargamento della scala interna.

La sala al piano superiore, riscaldata a pellets, con la sua luce e le sue viste spettacolari, è stata ritinteggiata nei colori del sole, i tavoli, la lunga panca perimetrale ed il rivestimento listellare del bancone centrale sono in larice spazzolato e oliato. Dimensionata per avere 50 posti a sedere per il consumo di pasti caldi e per il servizio di bar, è raggiungibile con una rampa dalla terrazza, antistante l'edificio, realizzata in tavole di larice naturale.

Per consentire la gestione del bar rifugio 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 un anno.

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.

## Trento Funivie S.p.A.

L'aggiudicatario si assumerà gli obblighi e gli oneri, nessuno escluso, derivanti dalla gestione del bar rifugio, 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 Rifugio "Al Sole" quantomeno in tutte le giornate di apertura degli impianti di Trento Funivie durante la stagione invernale (normalmente dal 1 dicembre al 12 aprile). Si richiede di indicare nell'offerta tecnica l'eventuale disponibilità all'apertura nel periodo estivo, nelle giornate di apertura dell'impianto di risalita (attualmente previsto nelle giornate di venerdì sabato e domenica indicativamente da metà luglio al 20 di 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 Bar rifugio Al Sole"**, oltre al nominativo ed all'indirizzo dell'operatore economico partecipante.

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 -

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

mediante note di chiarimento scritte sul sito 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 dello ski bar Bondonero**

In data odierna Trento Funivie ha emesso anche l’avviso pubblico per l’assegnazione della gestione dello ski bar cd. “Bondonero”.

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 ottobre 2015.

Alla scadenza, è facoltà di Trento Funivie rinnovare il contratto di anno in anno, per massimo 5 ulteriori anni complessivi, con comunicazione da inviare con raccomandata A/R o PEC entro 4 mesi dalla scadenza.

Decorsi almeno 12 mesi dal 1 novembre 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.

### **Art. 3 – Corrispettivo**

In considerazione del valore commerciale acquisito dall’esercizio nel corso dell’attuale e precedente gestione, della location di particolare attrattiva e delle azioni di promozione condotte dalla Trento Funivie S.p.A. e dagli altri operatori privati del Monte Bondone 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 20.000,00** oltre IVA ed oneri di legge.

La fatturazione del canone d’affitto d’azienda proposto dal concorrente aggiudicatario avverrà in 4 rate: 30 novembre, 31 dicembre, 31 gennaio, 28 febbraio, con pagamenti a 30 gg d.f.f.m.

In caso di rinnovo, 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**

## Trento Funivie S.p.A.

Il soggetto aggiudicatario cui sarà affidata l'attività 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 s.m. nella sua formulazione vigente al momento della presentazione dell'offerta;
3. adeguata esperienza, di almeno un anno, nella conduzione di esercizi pubblici analoghi

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

Le offerte di gestione del bar rifugio 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, biologico, etc.)	15
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 e riferiti all'alta quota	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

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

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 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 dell'affittuario 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 rifugio non compreso nel materiale fornito da Trento Funivie. Il 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 bar rifugio 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 sgombrò degli accumuli di neve sul tetto;
- e) provvedere alla manutenzione ordinaria degli spazi e delle attrezzature di proprietà di Trento Funivie;
- 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;

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

- 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;
- h) mantenere sgombera da neve la terrazza di pertinenza, in considerazione della pericolosità dell'affaccio verso la Valle dell'Adige.

### **Art. 7 – 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. 8 – 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 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. 9 – 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 arrecato 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 di locazione. 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. 10 – 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. 11 – Risoluzione del contratto**

Qualora si ravvisi il caso di ripetute inadempienze o che vengano a mancare i requisiti richiesti dal presente Avviso, verrà inviata al conduttore regolare diffida con l'obbligo di adempiere entro i termini stabiliti dalla stessa, trascorsi i quali si provvederà all'immediata risoluzione di

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

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 del bar il gestore dovesse incorrere in una procedura concorsuale di qualsiasi genere e per qualsiasi causa. In tal caso, l'affittuario 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. 12 – Variazioni e migliorie**

Qualora il gestore 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 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. L'affittuario 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. 13 - Rinvio**

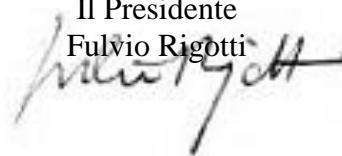
Per tutto quanto quello qui non espressamente previsto, si rinvia alle norme del Codice Civile ed alle leggi vigenti di settore.

Trento, li 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