

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

## **Avviso Pubblico**

**Affitto d'azienda  
BAITA MONTESEL**

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



### **Art. 1 – Oggetto**

Trento Funivie S.p.A., intende affidare in affitto d'azienda il Bar Ristorante denominato **“Baita Montesel”** via Strada del Norge 93, 38123 Monte Bondone (TN).

Situato a 1480 metri s.l.m., il Bar Ristorante gode di una posizione unica, essendo infatti adiacente alla pista da sci “Cordela”, poco distante dalla seggiovia Montesel che rappresenta il fulcro centrale della skiarea a servizio delle piste per i principianti, oltre che le piste utilizzate per gare, allenamenti e lo Snowpark ed essendo aperto anche durante lo sci serale ogni martedì e giovedì.

La seggiovia Montesel registra da sola oltre il 60% di passaggi dell'intera skiarea.

Il Bar Ristorante è inoltre situato sulla Strada Provinciale 85 e ha a disposizione un ampio parcheggio di ca. 100 posti auto che, vista la posizione privilegiata con accesso diretto alla pista, rappresenta la prima scelta per gli escursionisti di giornata.

Si ricorda che dovrà essere mantenuta l'insegna “Bar Ristorante Baita Montesel” con il logo individuato da Trento Funivie che dovrà esser utilizzato dal gestore durante il periodo di attività. Trento Funivie è inoltre proprietaria del dominio “baitamontesel.it/.com e della pagina Google my business di Baita Montesel.

La struttura è individuata catastalmente come p.ed. 659, subalterno 1 e 2 in C.C. Sardagna e p.ed. 1149, subalterno 1 e 2 in C.C. Sopramonte.

Il Bar Ristorante Baita Montesel ricomprende locali, spazi, arredi e attrezzature presenti. La

## Trento Funivie S.p.A.

superficie totale è pari a 602,47 mq, mentre quella dedicata alla somministrazione è pari a 222,18 mq.



La struttura è stata realizzata nell'anno 2006, ben mantenuta, arredata e fornita di attrezzature ed utensilerie per l'espletamento dell'attività di ristorazione. I serramenti forniscono un ottimo effetto di trasparenza e rapporto con l'esterno. Al piano interrato è presente un ampio garage/deposito e la centrale termica. Al piano terra sono stati realizzati cinque servizi igienici per il pubblico (due per signore, due per signori, uno per disabili), raggiungibili anche dall'esterno con entrata dedicata, oltre che spaziosi locali di servizio per il personale con relativi spogliatoi, bagni ed aree relax. Al primo piano si trova la cucina, la zona bar e la zona lavoro. Le sale ristorante sono disposte su tre piani (piano terra, primo piano e soppalco) collegati da scale interne, oltre che da un montacarichi nella zona centrale con tre fermate dal magazzino interrato, al piano servizi/ personale, al piano ristorante/bar/cucina.

Le tre sale bar/ ristorante interne sono dimensionate per contenere ca cento posti a sedere per il consumo di pasti caldi e servizio bar.

La terrazza esterna a ridosso della pista dispone di tavoli e panche e può essere organizzata per almeno cento ulteriori posti a sedere.

Per consentire la gestione del bar ristorante da parte del soggetto affidatario, quest'ultimo dovrà essere in possesso delle necessarie dimostrabili competenze, eventuali licenze, abilitazioni 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.

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.

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

## Trento Funivie S.p.A.

L'immobile viene consegnato pulito e affrescato, 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 salute e sicurezza del lavoro.

Il gestore dovrà mantenere i locali (ivi comprese le vetrate interne e la terrazza esterna), 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 Baita Montesel in tutte le giornate e orari di servizio degli impianti di Trento Funivie durante la stagione invernale (normalmente dal 1° dicembre a metà aprile). L'orario di apertura dovrà essere coerente con quello degli impianti di risalita. Il gestore si impegna a garantire il servizio anche durante le serate di sci notturno, indicativamente ogni martedì e giovedì da Natale alla metà di marzo. Ulteriori aperture invernali ed estive saranno valutate positivamente in offerta tecnica.
- di stipulare la convezione con Trento Funivie per il "servizio buoni pasto" dando priorità di servizio ai collaboratori di Trento Funivie (pranzo a fruizione volontaria: ogni singolo dipendente può scegliere autonomamente in quale locale pranzare tra quelli in località).
- di dare disponibilità agli sci club organizzatori delle gare FISI di Circoscrizione C, solitamente in svolgimento sulla pista Panoramica, di uno spazio per la premiazione indicativamente un paio di volte a stagione;
- di rendersi disponibile al ritiro delle keycard skipass riconoscendo la cauzione (5€) che sarà successivamente rimborsata da Trento Funivie;
- Aderire alle proposte dell'Associazione Operatori Monte Bondone e dell'Azienda Promozione Turistica di Trento.

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 consegna a mano c/o Trento Funivie S.p.A, via Lunelli 62, 38121 Trento (TN) **entro le ore 17.30 del 15 ottobre 2024**.

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 Baita Montesel**", oltre al nominativo ed all'indirizzo dell'operatore economico partecipante.

Il suddetto plico dovrà contenere, tre distinte buste chiuse e sigillate contenenti, quanto di seguito indicato:

- A. BUSTA A : dichiarazione e documentazione attestante il possesso dei requisiti
- B. BUSTA B: offerta tecnica
- C. BUSTA C: offerta economica.

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

Eventuali chiarimenti inerenti la procedura di confronto concorrenziale che fossero ritenuti di

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

interesse per tutti i potenziali concorrenti, saranno pubblicati – a tutela dell'imparzialità - mediante note di chiarimento scritte sul sito web [www.skimontebondone.it](http://www.skimontebondone.it) (sezione "Bandi in corso").

Non saranno forniti chiarimenti scritti né telefonici oltre il termine di 24 ore antecedenti il termine di presentazione delle offerte.

### **Art. 2 Sopralluogo preventivo**

E' prevista la possibilità di visita alla struttura con presa visione dello stato dei luoghi e arredi. La visita potrà essere effettuata da un legale rappresentante del proponente o delegati e previo appuntamento telefonico da eseguirsi entro il 10 ottobre 2024 con gli addetti della Società Trento Funivie.

### **Art. 3 – Durata della gestione**

La durata dell'affitto d'azienda sarà stabilita in **60 mesi** dal 1 novembre 2024.

Alla scadenza, il contratto si rinnoverà per ulteriori 60 mesi salvo disdetta di una delle parti da comunicare con raccomandata A/R o PEC almeno 9 mesi dalla scadenza annuale.

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

Alla scadenza del contratto, ovvero in caso di risoluzione anticipata, l'affittuario dovrà riconsegnare i locali puliti e affrescati e i singoli beni materiali in buono stato di conservazione, fatto salvo il normale stato di usura.

### **Art. 4 – Corrispettivo**

In considerazione del valore commerciale della struttura, della location di particolare attrattività, dell'ampia disponibilità di parcheggi, il canone d'affitto d'azienda annuo (oltre alle imposte nella misura di legge) sarà quello offerto dal gestore assegnatario oltre ad Iva ed oneri di legge. Non saranno prese in considerazione proposte di valore inferiore ad Euro 50.000,00 annui.

La fatturazione del canone d'affitto d'azienda proposto dal concorrente aggiudicatario avverrà in 12 rate mensili fatturate a inizio mese con pagamento a fine mese.

Dal secondo anno il canone d'affitto d'azienda sarà incrementato annualmente sulla base del 100% dell'indice Istat, costo della vita per operai e impiegati.

### **Art. 5 – Requisiti giuridici del gestore**

I soggetti che presenteranno la propria candidatura dovranno tassativamente essere in possesso e dichiarare i seguenti requisiti in sede di domanda di partecipazione:

1. adeguata e provata esperienza, di almeno tre anni, nella conduzione di esercizi pubblici analoghi.
2. essere in regola con i pagamenti qualora già in rapporto d'affari con Trento Funivie
3. Fornitura di regolare DURC (emesso negli ultimi 120 gg.)

### **Art. 6 - Criterio di aggiudicazione**

L'aggiudicazione sarà disposta in favore dell'offerta economica più vantaggiosa determinata in relazione agli elementi tecnici descritti all'articolo seguente del presente avviso. All'aggiudicazione si potrà procedere anche in presenza di una sola offerta purché la stessa sia ritenuta idonea e conforme dalla Società. La Società di riserva, in ogni caso, la facoltà di non

## Trento Funivie S.p.A.

procedere all'aggiudicazione e di revocare l'avviso in qualsiasi fase qualora nessuna delle offerte presentate sia ritenuta idonea e conforme agli obiettivi della Società. Fermo resta che il procedimento si conclude con l'aggiudicazione e che il vincolo negoziale sorge solo con la stipula del contratto.

### Art. 7 – Offerta tecnica (di gestione) ed economica

Le offerte di gestione del bar ristorante 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 50 punti alla valutazione tecnico-qualitativa dell'offerta di gestione ed un massimo di 50 punti all'elemento economico. Non saranno prese in considerazione proposte con punteggio tecnico inferiore a 35 punti.

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><i>ELEMENTO DI VALUTAZIONE</i></b>	<b><i>PUNTEGGIO MASSIMO</i></b>
Evidenza delle esperienze e della qualità del gestore proponente per strutture analoghe (specificare locali gestiti/soggetto per cui si è svolta la mansione, periodi di servizio)	25
Modalità di organizzazione e gestione del servizio con particolare riferimento alla rapidità di servizio alla clientela di sciatori durante i periodi di punta (weekend e mezzogiorno)	10
Varietà e qualità di offerta (ad es. utilizzo e valorizzazione di prodotti trentini, di prodotti cd. "a chilometro zero" e gluten-free, biologico, etc.)	5
Proposte di attrazione di nuova clientela, organizzazione di eventi aggregativi settori sci/snowboard, proposte distintive, ad es. momenti a tema, degustazioni, ecc.	5
Periodi di apertura e iniziative di destagionalizzazione	5

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.

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

**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 (50 punti).

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

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

dove:

PASS = punteggio assegnabile all'offerta;

PMAX = punteggio massimo assegnabile all'offerta (**50 punti**);

VM = importo massimo offerto dai partecipanti;

VO = importo dell'offerta.

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. 8 – Oneri a carico dell'affittuario e manutenzioni ordinarie**

Sono oneri a carico del Gestore:

- a) mettere a disposizione stoviglie, vassoi, posate, tovaglette e tovaglioli, piccoli elettrodomestici, pentolame e quant'altro necessario per il perfetto funzionamento del bar-ristorante non compreso nel materiale fornito da Trento Funivie.
- 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 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.
- 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;
- 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, nonché le scale di accesso ai locali;
- i) garantire nella stagione invernale un adeguato numero di poggiasci per gli ospiti all'esterno del locale;

### **Art. 9 – Oneri di vigilanza per Trento Funivie**

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

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. Trento Funivie avrà diritto di accesso per controllo ai locali con preavviso di 24 ore.

### **Art. 10 – 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 a condizione che il gestore abbia adempiuto a tutte le obbligazioni derivanti dal contratto. In caso contrario è sin d'ora autorizzata a trattenere/incassare la cauzione sino al completo adempimento delle obbligazioni di riconsegna del gestore e a risarcimento dei danni eventuali.

### **Art. 11 – 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;
- € 2.000.000,00 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 per la quota parte relativa alla Baita Montesel.

### **Art. 12 – 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. 13 – Risoluzione del contratto**

Qualora si ravvisi il caso di ripetute inadempienze, in particolare il mancato pagamento di una mensilità o che vengano a mancare i requisiti richiesti, il Concedente avrà il diritto di risolvere unilateralmente il contratto: 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 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

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

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.

### **Art. 14 – 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. Le proposte migliorative, qualora ritenute di interesse di Trento Funivie e pertanto preventivamente autorizzate e che saranno cedute in via definitiva a quest'ultima, potranno ottenere un concorso di spesa da parte di Trento Funivie fino ad un massimo del 50%. L'eventuale concorso di spesa andrà richiesto unitamente all'autorizzazione.

### **Art. 15 - Rinvio**

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

Trento, lì 26 settembre 2024.

TRENTO FUNIVIE S.p.A.

Allegati:

Fac simile dichiarazione possesso dei requisiti

Fac simile per l'offerta economica