PROCEDURA APERTA RELATIVA ALL'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONEDI UN LOCALE AD USO NON ABITATIVO DA DESTINARSI A NOLEGGIO SCI E ATTREZZATURE SPORTIVE.

1. OGGETTO DELLA LOCAZIONE.

La Società Altipiani S.p.A. con procedura ad evidenza pubblica intende porre in concessione un locale sito al piano terra dell'immobile denominato "Baita noleggio Campi Golf" situato in località Passo Mendola da destinarsi obbligatoriamente all'esercizio dell'attività di noleggio sci e attrezzature sportive.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E CONDIZIONI DI LOCAZIONE

L'unità oggetto di locazione è identificato dal locale al piano terra dell'immobile p.ed. 561 in P.T. 922 C.C. Cavareno di proprietà della Altipiani Val di Non S.p.A.

I locali attualmente sono predisposti per l'attività di noleggio sci. In particolare, risultano: tre locali attigui destinati a ingresso/accettazione, ufficio e deposito attrezzatura (come da planimetria allegata).
Il concessionario potrà effettuare ogni intervento di manutenzione, anche straordinaria. (comprese addizioni e migliorie), ritenuto utile per svolgere la propria attività, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- rispetto normative comunali, regionali, statali e comunitarie in materia di edilizia,
- commercio, sanità, pubblicità, etc.
- comunicazione preventiva al proprietario, con sintetica descrizione degli interventi. Il proprietario può negare il nulla osta solo in caso di interventi non rispondenti alla destinazione dei locali (noleggio sci e attrezzature sportive) o che mettano a rischio l'edificio;
- gli interventi vengano svolti senza oneri per il proprietario. Migliorie ed addizioni si intenderanno acquisite dal proprietario senza alcun onere o rimborso.

Si precisa fin d'ora che la Società Altipiani Val di Non si riserva la facoltà, per tutta la durata del contratto di locazione, senza che l'aggiudicatario/conduttore, possa vantare alcuna pretesa nei confronti della stessa Altipiani, di collocare l'attività autorizzata presso corrispondenti locali collocati presso l'attuale edificio "Roen Stube. A carico del conduttore/aggiudicatario competeranno solo le spese di trasloco.

3. IMPORTO A BASE D'ASTA.

Il canone annuo di locazione posto a base di gara, costituente uno dei criteri di aggiudicazione, è determinato n**ell'importo annuo di Euro 5.000,00 (euro cinquemila/00 euro), oltre gli oneri I.V.A.**
A carico dell'aggiudicatario competono gli oneri tutti gli oneri di volturazione delle utenze nonché quelli della tariffa di Igiene Ambientale.
Il Canone offerto a far data dal 1^ aprile 2019 è automaticamente aggiornato agli indici ISTAT con riferimento ai prezzi al consumo marzo 2018/marzo 2019.
Sono ammesse esclusivamente offerte in aumento rispetto all'importo a base d'asta.

4. **CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE: offerta economicamente più vantaggiosa** ai sensi dell'articolo 19, comma due, e dell'articolo 18, comma 18 della L.P. 19 luglio 1990, n. 23 sulla base dei seguenti elementi:

- **<u>OFFERTA ECONOMICA</u>: punteggio massimo 30 punti sul canone di concessione**.
  Il punteggio per il canone annuo offerto, che non potrà essere inferiore a**d € 5.000,00 (cinquemila/00 euro)** sarà determinato in base alla seguente formula:
  X = Co/Cm * 30

  Ove: X = punteggio attribuito; Co = Canone offerto; Cm = Canone maggiore; 30 = punteggio massimo

- **<u>OFFERTA TECNICA</u>**: **punteggio massimo 70 punti e così attribuiti**

  - **Proposta per la gestione dell'area/locali messi a disposizione**: <u>punteggio massimo 50 punti</u>

    Al fine dell'attribuzione del punteggio saranno valutate positivamente da parte della commissione le proposte di utilizzo del locale per tutto l'anno con la messa a disposizioni durante la stagione estiva di servizi aggiuntivi (a titolo meramente esemplificativo ma non esaustivo: noleggio di mountain bike, messa a disposizione di personale qualificato ed abilitato alle attività proposte).

    In particolare, il punteggio sarà attribuito nel rispetto dei criteri di seguito riportati:

    - Proposte di collaborazione economiche, promozionali, con la società Altipiani Val di Non;
    - Sostenibilità territoriale attraverso il coinvolgimento nel progetto di associazioni e/o soggetti economici che già operano con la Altipiani S.r.l.;

    La proposta di gestione del locale, così come sopra indicata, dovrà essere integrata da una breve relazione tecnico – economica e/o *business plan* con validità non inferiore a tre anni - <u>massimo 4 facciate formato A 4</u> tendente a dimostrare la sostenibilità e fattibilità della proposta, possibilmente accompagnata da una lettera di referenza di un istituto bancario.

    <u>Si precisa che tale documento tecnico economico diverrà parte integrante del successivo contratto di locazione.</u>

  - **Curriculum ed abilitazioni professionali del concorrente: punteggio** <u>massimo 20 punti</u>

    il punteggio sarà attribuito tenendo conto delle esperienze professionali dirette degli ultimi cinque anni del concorrente e delle abilitazioni professionali del titolare (ad esempio abilitazione di maestro di sci, guida alpina, istruttore di mountain bike ecc.), da indicare in una breve relazione - <u>massimo 3 facciate formato A 4.</u>

    Sarà valutata positivamente la conoscenza, da parte del concorrente della lingua tedesca e/o della lingua inglese, debitamente documentata da attestati rilasciati da competenti autorità e/o da soggetti abilitati, tenendo conto in ogni caso che sarà data maggior preferenza alla conoscenza della lingua tedesca.

5. DIRITTO DI PRELAZIONE.

Si precisa, in ogni caso, che l'attuale conduttore dell'immobile ha un diritto di prelazione rispetto agli altri concorrenti; tale diritto dovrà essere esercitato dal titolare entro il termine di 10 giorni dalla comunicazione da parte della Società Altipiani Val di Non delle condizioni tecniche ed economiche indicate dal concorrente che ha raggiunto il punteggio più elevato.

In tal caso per far valere il diritto di prelazione, l'attuale conduttore dovrà garantire le medesime condizioni (tecniche ed economiche) offerte del concorrente che ha ottenuto il punteggio più elevato.

In ogni caso per l'esercizio del diritto di prelazione l'attuale conduttore dovrà presentare, come tutti gli altri concorrenti, la proposta tecnica ed economica con le modalità fissate dal presente bando.

La mancata partecipazione dell'attuale conduttore alla procedura di cui a presente bando comporta l'automatica rinuncia al diritto di prelazione.

Parimenti il diritto di prelazione non sarà applicato nel caso in cui l'offerta presentare dal titolare sia esclusa per assenza dei requisiti generali e/o speciali fissati dal presente bando.

6. DURATA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE.

La locazione avrà la durata di anni sei e disciplinato, fatto salvo quanto previsto dal presente bando dalle disposizioni del codice civile e dell'articolo 27 della legge 27 Luglio 1978 n. 392 e s.m.

7. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE.

Possono presentare offerta:

- Le imprese individuali, le persone fisiche di persone o capitali iscritte alla Camera di Commercio ed in possesso dei requisiti indicati nel presente bando. Il requisito dell'iscrizione alla Camera di Commercio potrà anche non sussistere alla data di presentazione dell'offerta con l'obbligo di essere acquisiti entro trenta giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

Si precisa fin d'ora che non possono partecipare, **nemmeno per interposta persona (fisica o giuridica)**, alla procedura di selezione gli amministratori della Società Altipiani Val di Non.

8. COMMISSIONE GIUDICATRICE

Il competente organo della Società Altipiani nomina la Commissione giudicatrice che deve essere composta da un numero massimo di cinque componenti con la obbligatoria presenza dalle seguenti figure:

- un esperto in promozione turistica;
- un esperto nelle discipline sportive invernali;
- un esperto nella attività di gestione di pubblici esercizi.

Della Commissione potrà far parte anche un segretario comunale individuato dal competente organo della Società Altipiani e scelto tra quelli dei Comuni soci.

Non possono far parte della Commissione i conviventi o parenti fino al secondo grado in linea retta dei concorrenti, né chi intrattiene o ha intrattenuto nel corso degli ultimi cinque anni rapporti di lavoro o societari con i concorrenti.

9. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Per essere ammesso alla procedura aperta, il concorrente dovrà far pervenire un **plico chiuso** con le modalità illustrate a seguire, al seguente indirizzo:

MUNICIPIO DI CAVARENO
Via de Campi, 1, 38011 Cavareno TN

entro e non oltre le ore 12.00 del giorno VENERDI' 27 APRILE 2018
A PENA DI ESCLUSIONE DALLA GARA.

Sull'esterno del plico deve essere riportata la seguente dicitura:
"OFFERTA PER LA LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO DA DESTINARSI A NOLEGGIO SCI E ATTREZZATURE SPORTIVE IN LOCALITA' MENDOLA."

a) mediante raccomandata del servizio postale statale;
b) mediante plico analogo alla raccomandata inoltrato da Corrieri specializzati, all'indirizzo sopra
indicato. Della avvenuta consegna verrà rilasciata apposita ricevuta con attestazione della data e
dell'ora del ricevimento;
c) mediante consegna diretta, all'indirizzo sopra indicato e tassativamente nei seguenti orari di apertura: lunedì, martedì, mercoledì, giovedì e venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.30. Della avvenuta consegna verrà rilasciata apposita ricevuta con attestazione della data e dell'ora del ricevimento. In tal caso il soggetto che consegna il plico è tenuto a produrre fotocopia di un documento di identità.
Le modalità per l'inoltro dell'offerta sono prescritte a pena di esclusione.
Il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente: non saranno ammesse offerte i cui plichi perverranno dopo la scadenza del termine fissato per la ricezione degli stessi, anche qualora il loro mancato o tardivo inoltro sia dovuto a causa di forza maggiore, caso fortuito o fatto imputabile a terzi.
Non saranno prese in considerazione le offerte, anche se sostitutive o aggiuntive di quelle precedentemente inviate, che pervengano dopo la scadenza del termine sopra indicato.
La documentazione dovrà essere redatta in lingua italiana o, se in lingua straniera, accompagnata da traduzione in italiano e da dichiarazione che ne attesti la conformità all'originale.
Non sono ammesse offerte trasmesse mediante telefax, telegramma, telefono, posta elettronica, telex, ovvero formulate in modo indeterminato, condizionato e con riserve.

10. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Il plico di cui al precedente punto n. 9 deve essere, **tassativamente**, sigillato **con nastro adesivo sui lembi di chiusura** delle buste e controfirmati sugli stessi lembi di chiusura e devono recare all'esterno i seguenti dati:

- Nominativo del mittente (se si tratta di raggruppamento di imprese devono essere riportati i dati di tutti i soggetti costituenti il raggruppamento stesso);
    - Indirizzo, numero telefono, indirizzo di posta elettronica (possibilmente posta elettronica certificata) Partita Iva del concorrente (se si tratta di raggruppamento di imprese devono essere riportati i dati di tutti i soggetti costituenti il raggruppamento stesso).

All'interno del plico dovranno essere contenuta la dichiarazione costitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000 da redigersi come da fac-simile messo a disposizione dei concorrenti nei termini e nei modi di cui al presente bando. Tale modulo concerne i requisiti di ordine generale da possedere ai sensi dell'art. 80 del D. Lgs. 50/2016. La dichiarazione deve essere compilata e allegata alla documentazione di gara, pena l'esclusione, da parte di ogni singolo concorrente. Pertanto, in caso di concorrente "gruppo" (intendendo per tale il soggetto costituito ai sensi dell'art. 48 del D. Lgs 50/2016), costituito o da costituire, e consorzio ordinario, OGNI COMPONENTE deve effettuare la predetta dichiarazione. La dichiarazione deve essere redatta e sottoscritta, pena l'esclusione, secondo le modalità ed i criteri indicati sul modulo stesso.

DUE BUSTE a loro volta idoneamente sigillate con nastro adesivo sui lembi di costruzione, controfirmate sugli stessi lembi di chiusura, così denominate:

- **BUSTA A – OFFERTA TECNICA, come meglio indicato al precedente punto n. 4) che dovrà contenere:**
  - la **proposta per la gestione dell'area/locali messi a disposizione ed il Curriculum ed abilitazioni professionali del concorrente, da compilare secondo le modalità riportate e precisamente -** p**roposta per la gestione (**- massimo 4 facciate formato A 4) - **Curriculum ed abilitazioni professionali;**
  - **il curriculum ed abilitazioni professionali del concorrente** (massimo 3 facciate formato A 4.)

L'offerta deve essere sottoscritta da parte di ogni singolo concorrente. Pertanto, in caso di concorrente "gruppo" (intendendo per tale il soggetto costituito ai sensi dell'art. 48 del D. Lgs 50/2016), costituito o da costituire, e consorzio ordinario, OGNI COMPONENTE deve sottoscrivere l'offerta.

- **BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA DA REDIGERSI COME DA FAC-SIMILE MESSO A DISPOSIZIONE DEI CONCORRENTI (allegato al presente bando), con riportata la dichiarazione di** accettare senza nulla pretendere, la facoltà della Società Altipiani Val di Non a richiedere di collocare l'attività autorizzata presso corrispondenti locali collocati presso l'attuale edificio "Roen Stube, impegnandosi con le modalità ed in tempi da concordare di effettuare il trasloco dell'intera attrezzatura.

L'offerta deve essere compilata sottoscritta da parte di ogni singolo concorrente. Pertanto, in caso di concorrente "gruppo" (intendendo per tale il soggetto costituito ai sensi dell'art. 48 del D. Lgs 50/2016), costituito o da costituire, e consorzio ordinario, OGNI COMPONENTE deve sottoscrivere l'offerta.

11. VALUTAZIONE DELLA OFFERTE.

La valutazione delle offerte sarà effettuata dalla Commissione tecnica composta come indicato al precedente punto n. 8) che sarà nominata dal competente organo della Società con l'attribuzione dei punteggi secondo i criteri fissati dal precedente punto n. 4).

LA PRIMA SEDUTA PUBBLICA DI GARA E' PREVISTA IL GIORNO LUNEDI' 30 APRILE 2018 A PARTIRE DALLE ORE 09.30 nel luogo che saranno comunicati ai concorrenti all'indirizzo di posta elettronica indicato entro le ore 16.00 del giorno venerdì 27 aprile 2018.

La Commissione in seduta pubblica nel giorno, luogo sopra indicati procederà:

a) ad aprire i plichi presentati, entro il termine fissato, e a verificare la completezza e regolarità della documentazione, contrassegnandola ed autenticandola, ed, in caso negativo, ad escludere il concorrente dalla gara;
b) a contrassegnare le buste contente le offerte economiche e custodite un luogo sicuro sino alla successiva seduta pubblica nel corso delle quale verranno aperte.

La Commissione dichiara chiusa la fase pubblica della gara ed i lavori procedono in seduta riservata con l'esame dei documenti contenuti nei **- BUSTA A** – Offerta tecnica presentati da ciascuno concorrenti per la verifica della loro conformità alle prescrizioni del presente bando e la conseguente ammissione al prosieguo della gara. Quindi, La Commissione procede con l'assegnazione dei punteggi secondo i criteri fissati dal precedente punto n.4).
Delle operazioni compiute dalla Commissione in seduta riservata viene redatto, a cura della Commissione stessa, apposito verbale nella successiva seduta pubblica di gara viene data lettura dei punteggi attribuiti. Terminate le operazioni di valutazione, la Commissione procede a nella seduta pubblica di gara la cui data ed ora sarà comunicate ai concorrenti all'indirizzo di posta elettronica indicato **a comunicare i punteggi attribuiti a ciascun concorrente.**

La Commissione procede, di seguito, all'apertura dei plichi contenenti le offerte economiche -- **BUSTA B** – **assegnando il relativo punteggio secondo fissata dal precedente punto n. 4.**

Nella stessa seduta pubblica, infine, la Commissione sulla scorta delle valutazioni condotte procede alla formazione della graduatoria.
Successivamente si provvederà ad attivare il procedimento per l'esercizio del diritto di prelazione nei confronti dell'attuale conduttore come meglio indicato al precedente punto n. 5.
Qualora non sia esercitato il diritto di prelazione e vi siano cui due soggetti che abbiano conseguito il medesimo punteggio nell'ambito della graduatoria e, pertanto, siano stati posti a pari merito al primo posto della graduatoria stessa, si procederà, nel corso di apposita seduta, la cui data sarà comunicata ai concorrenti interessati, ad un verifica della possibilità della presentazione da parte dei due concorrenti di un'ulteriore miglioria sull'offerta economica, qualora nessuno dei due concorrenti e/o diversamente ad estrazione a sorte dell'aggiudicatario.
Per quanto non espressamente previsto, si applicano le disposizioni della L.P. 19 luglio 1990 n. 23 e ss.mm., e del regolamento di attuazione della medesima L.P. n. 23/1990 e s. m. e i. approvato con D.P.G.P. 22 maggio 1991 n. 10/40/Leg.

Nel caso in cui alla presente fase di gara sia ammesso un solo soggetto, la Commissione potrà ritenerne l'idoneità dell'offerta se ritenuta rispondente alle esigenze della Società e conforme alle prescrizioni del presente bando e degli ulteriori atti di gara e parimenti procederà nel caso pervenga un'unica offerta.

12. CAUZIONI E GARANZIE

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi nascenti dal contratto di locazione e dell'eventuale risarcimento di danni che possono essere causati alla struttura è richiesto un

deposito cauzionale dell'importo di Euro 2.000,00 (duemila/00 euro) da effettuare tramite deposito bancario, o mediante fidejussione bancaria.

L'aggiudicatario si assume tutte le responsabilità civili e penali relative all'attività esercitate e proposte lasciando fin d'ora indenne da qualsivoglia responsabilità la Società Altipiani Val di Non S.r.l.

All'atto della stipula del contratto dovrà presentare polizza di responsabilità civile a copertura dei danni indicati per le attività che intende proporre ed esercitare all'interno della struttura in locazione dell'importo non inferiore ad **Euro 150.000,00**

13. ULTERIORI INFORMAZIONI

I dati acquisiti ai fini della presente procedura di gara saranno trattati secondo le prescrizioni del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196.

Il presente bando è pubblicato sul sito internet della società Altipiani (https://www.altipianivaldinon.it/) ed all'albo telematico di tutti i Comuni soci della società.

Il Presidente
– Arch. Ivan Larcher –

Cavareno, 27 marzo 2018

All.ti:

- fac simile dichiarazione: modello di partecipazione;
- fac simile modello offerta economica
- planimetria locali.