

Capitolato d'oneri per l'affidamento del ramo d'azienda costituito dal ristorante – bar – affittacamere denominato “El Casel dei Masi” in loc. “Maso Noldi” nel Comune di Altavalle (TN) in concessione alla società Sviluppo Turistico Grumes srl (indicata in seguito STG srl)

PARTE I – GESTIONE E DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA

Art. 1 - Finalità dell'affitto del ramo di azienda

La STG srl, perseguendo finalità di pubblico interesse, tramite l'affitto del ramo d'azienda da rappresentato dall'immobile sopra-individuato, intende raggiungere i seguenti obiettivi:

- La conoscenza e la promozione dell'ambiente e delle sue risorse, della storia e della cultura del territorio;
- La razionalizzazione e la funzionalità dell'organizzazione turistica;
- Il rispetto dell'ambiente;
- La salvaguardia e la promozione dell'immagine turistica di Altavalle e della Val di Cembra;
- La divulgazione della cucina tradizionale trentina.

Tale attività per quanto concerne il privato riguarda:

- La gestione e la perfetta manutenzione ordinaria dell'intero compendio;
- L'attività di valorizzazione de “El Casel dei Masi” mediante iniziative volte a fare conoscere e pubblicizzare il valore ambientale e naturalistico della zona interessata e la collaborazione con le iniziative della STG srl, del Comune di Altavalle e dell'APT Fiemme-Cembra volte al raggiungimento degli obiettivi sopradescritti;
- La proposta di piatti tipici della cucina trentina dando spazio anche ai principi dell'alimentazione biologica e dell'uso di prodotti locali;
- La gestione della struttura denominata “El Casel dei Masi” secondo le disposizioni contenute nell'autorizzazione e nelle norme di legge.

Art. 2 - Servizi richiesti alla gestione

La struttura “El Casel dei Masi” è nata per offrire:

- Attività di bar con somministrazione di bevande alcoliche ed analcoliche e generi alimentari connessi;
- Servizio di ristorazione secondo le tipologie previste dall'attuale normativa, ponendo particolare attenzione alla valorizzazione della cucina tipica trentina e dell'utilizzo dei prodotti del territorio;
- Attività di affittacamere per la parte della struttura attrezzata ad usi ricettivo secondo l'attuale normativa vigente;

Art. 3 - Descrizione della struttura in oggetto

“El Casel dei Masi” è costituito da un compendio immobiliare situato in loc. “Maso Noldi” a Grumes nel Comune di Altavalle.

○ **Affittacamere**

- Appartamento
- 4 camere

- **Locali ricettivi**
 - Sala bar
 - Sala ristorante
 - Patio (aperto)

- **Locali di servizio**
 - Cucina
 - Dispensa/rispostiglio
 - Disimpegno
 - Servizi igienici per il pubblico
 - Bussola d'ingresso
 - Garage

La struttura viene consegnata con arredi e attrezzature come da elenchi che saranno allegati al contratto.

PARTE II – OBBLIGHI ED ONERI CONTRATTUALI

Art. 4 – Obblighi ed oneri del gestore

Il gestore dovrà essere persona in grado di assumersi i seguenti obblighi ed oneri:

- Garantire l'apertura continuativa della struttura per tutto il periodo del contratto per almeno 6 giorni settimanali, compreso venerdì, sabato e domenica. La custodia dell'intero complesso va comunque garantita per l'intero anno solare.
- Fornire beni e servizi di ristorazione e pernottamento a tutti gli utenti, inclusi gruppi o scolaresche, che pervengano al "El Casel dei Masi" in relazione alle attività patrocinate da scuole, enti pubblici ed organizzazioni attive in campo sociale e culturale.
- Mantenere il complesso efficiente e pulito, a promozione e tutela dell'immagine della STG srl e del Comune di Altavalle, attuando a proprie spese gli interventi di manutenzione e riparazione ordinaria dell'intera struttura, degli impianti e dell'area di pertinenza, la pulizia e manutenzione degli spazi interni ed esterni, compreso il parcheggio di proprietà comunale adiacente la struttura, attenendosi alle disposizioni di legge (riguardo in particolare agli aspetti igienico sanitari, della sicurezza, dell'infortunistica e dell'inquinamento nelle sue molteplici forme), con asporto dei rifiuti e svuotamento dei cestini rendendoli disponibili e pronti all'uso da parte dell'utenza, la raccolta differenziata e smaltimento dei rifiuti a norma di legge.
- Mantenere in efficienza tutte le dotazioni della struttura che vengono affidate, cioè opere murarie, infissi, impianti elettrici e di riscaldamento, attrezzature, arredi e suppellettili, provvedendo a proprie spese alla sostituzione di quelli a cui sia stato arrecato danno.
- Segnalare tempestivamente alla STG srl eventuali interventi di manutenzione straordinaria che fossero ritenuti necessari, soprattutto in relazione alla sicurezza degli utenti e all'igiene dei locali e delle attrezzature.
- Non procedere ad opere di trasformazione, modifica, miglioria dei locali e delle aree di pertinenza senza previa autorizzazione scritta della STG srl, accordabile solo sulla base di consenso scritto previa decisione dell'Amministrazione Comunale di Altavalle.
- Praticare i prezzi per la ristorazione per il pernottamento e i servizi sulla base di un apposito listino comunicato preventivamente alla STG srl.

- Dare informazioni sulla sentieristica locale e tenere “in conto vendita” materiali e prodotti forniti dalla STG srl.
- Richiedere preventivamente alla STG srl specifica autorizzazione per particolari iniziative, promozionali o meno, da realizzare nell’ambito della struttura. Tale autorizzazione potrebbe essere negata solo per gravi motivi (quali ad esempio la sicurezza delle persone o delle cose), o per ragionevole priorità da concedere ad altre iniziative.
- Garantire una facile ed efficiente reperibilità dotandosi di idonei strumenti telefonici di comunicazione; tali dotazioni, cui dovrà provvedere il gestore, dovranno servire anche per il rapporto con il pubblico/utente.
- Consentire le necessarie verifiche congiunte sulla gestione del struttura, nell’ottica di un reciproco rapporto di buona fede, al personale della STG srl.
- Inoltrare annualmente alla STG srl una relazione recante i dati di afflusso a “El Casel dei Masi” (numero pernottamenti, numero coperti serviti, visite di gruppi, ed ogni altro elemento in grado di rappresentare qualitativamente e quantitativamente l’attività svolta).
- Corrispondere alla STG srl un compenso, determinato in sede di contratto di gestione, di importo e modalità di versamento rinvenienti alla domanda del vincitore del bando. In caso di rinnovo del contratto, tale compenso sarà rideterminato tra le parti facendo riferimento ai risultati del primo periodo di gestione.
- Provvedere a propria cura e spese al rinnovo delle licenze, autorizzazioni, permessi, canoni, a scadenza periodica, necessari per la regolare prosecuzione dell’attività.
- Stipulare a proprie spese per l’intera durata della gestione
 - o Una polizza assicurativa a copertura delle responsabilità civili verso terzi (inclusa l’Amministrazione concedente) con un massimale non inferiore ad Euro 1.000.000,00 (un milione/00) unico per danni derivanti dall’esercizio delle attività e della conduzione dell’immobile e delle annesse aree esterne;
 - o Una polizza incendio per il “rischio locativo” del valore del fabbricato (Euro 600.000), degli arredi e attrezzature affidati in gestione (Euro 100.000,00) e furto del contenuto, a 1° rischio assoluto, con capitale assicurato per Euro 100.000,00 (centomila/00);
 - o Una cauzione definitiva mediante atto di fidejussione bancaria per un ammontare di Euro 36.000 (pari a due annualità della base d’asta) valida fino alla dichiarazione di svincolo da parte della STG srl, a garanzia del puntuale adempimento degli obblighi contemplati nel presente capitolato, dell’eventuale risarcimento di danni, nonché delle somme che la STG srl dovesse eventualmente sostenere per fatto del concessionario a causa di inadempimento o cattiva conduzione del plesso organizzato; l’atto di fidejussione dovrà contenere la dichiarazione dell’Ente fidejubente di rinuncia al beneficio della preventiva escussione ed impegno al versamento dell’importo a semplice richiesta della STG srl; dall’atto di fidejussione dovrà altresì risultare (nel caso non sia stato pagato il premio o la commissione per tutta la durata della concessione) che l’eventuale mancato pagamento del premio o della commissione per gli anni successivi non potrà essere opposto, in nessun caso alla STG srl.

Nella periodica manutenzione ordinaria dell’edificio e sue attrezzature, il gestore dovrà attenersi al protocollo comportamentale che sarà redatto e consegnato dalla STG srl.

Al termine dell'affitto del ramo di azienda, l'immobile dovrà essere riconsegnato nelle condizioni in cui viene consegnato, salvo il normale deperimento d'uso, e ritinteggiato nelle parti ad intonaco.

Art. 5 – Oneri della Sviluppo Turistico Grumes srl

La STG srl si assume i seguenti obblighi ed oneri:

- Provvedere all'ottenimento di tutte le licenze ed autorizzazioni di legge, di agibilità, sanitarie e commerciali, necessarie per l'attività di gestione, nonché alla stipula di idonee polizze assicurative RCT e incendio della proprietà
- Attivare gli interventi di manutenzione straordinaria, approvati e finanziati dall'Amministrazione Comunale di Altavalle, che si rendesse necessario realizzare per il mantenimento della struttura in perfetta efficienza, al bisogno prestando anche la necessaria assistenza tecnica
- Esercitare il monitoraggio e controllo dell'operato di gestione, con visite periodiche alla struttura e, ogni sei mesi, incontrare il gestore della struttura per un'analisi e valutazione della gestione
- Promuovere, per una corretta gestione della struttura, norme di comportamento responsabili ed ambientalmente sostenibili, quali ad esempio l'utilizzo di prodotti ecologici e poco inquinanti, il contenimento degli sprechi e della produzione di rifiuti non biodegradabili, la raccolta e il conferimento differenziato, il compostaggio, etc.
- Raccomandare al gestore nel menù del ristorante e del bar, l'utilizzo di prodotti locali e/o biologici. In genere che sia promossa la cultura enogastronomica tipica trentina, con particolare riguardo a ricette ed ingredienti tradizionali
- Raccomandare al gestore, anche la collaborazione con APT Fiemme-Cembra, l'ospitalità per attività ed iniziative di fruizione che creino opportunità di visita e di soggiorno allegate ad offerte specialistiche su tematiche inerenti le proprie specificità e competenze
- Divulgare e promuovere, mediante le proprie pubblicazioni e le proprie strutture, sia le attività del ristorante, sia le proprie, per quanto compatibili con la natura, la montagna e gli scopi de "El Casel dei Masi"
- Collaborare con il gestore per garantire il miglior funzionamento della struttura, anche in termini di visibilità della struttura

PARTE III – CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

Art. 6 – Parti contraenti

Il contratto di cui al presente Capitolato Speciale sarà stipulato tra la SVILUPPO TURISTICO GRUMES SRL, nella persona del suo Presidente e rappresentante legale, e il Gestore quale persona fisica o quale rappresentante legale di società, ma comunque una persona che assuma personalmente, senza alcuna forma di delega, la gestione diretta della struttura e gli obblighi conseguenti.

E' vietato all'affittuario subaffittare in tutto o in parte quanto concerne il presente rapporto; il sub-affidamento non autorizzato comporta di diritto l'immediata risoluzione del contratto.

Art. 7 – Forma e durata del contratto

Il contratto avrà la forma di scrittura privata autenticata soggetta a registrazione.

La durata del contratto è fissata in 4 anni (48 mesi) dalla data della sottoscrizione.

Il contratto potrà essere rinnovato per un altro periodo, anche più di una volta, subordinatamente al gradimento insindacabile da parte della STG srl delle modalità di conduzione del rifugio da parte del gestore.

Art. 8 – Canone di affitto

Il canone sarà definito tenendo presente i seguenti criteri:

- Il canone annuo posto a base d'asta è definito pari ad Euro 18.000 oltre all'IVA; per favorire l'inserimento della nuova gestione, il canone sarà applicato nella misura ridotta del 10% oltre all'IVA per i primi due anni.
- Il canone d'affitto sarà quello derivante dall'applicazione alla selezione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa e detto importo costituirà l'effettivo canone di contratto; saranno pertanto ammesse alla selezione solamente le domande con offerta economica in aumento rispetto al prezzo base fissato in Euro 18.000,00.

Il canone viene corrisposto entro i primi venti giorni di ogni mese in rate equivalenti ad un dodicesimo dell'importo pattuito a fronte di fattura soggetta all'IVA nella misura di legge (attualmente pari al 22%). E' assoggettato ad imposte e tasse, nella misura di legge, con oneri a carico del concessionario.

Il ritardato pagamento del canone implica l'applicazione degli interessi a favore della STG srl nella misura corrispondente al saggio degli interessi legali, senza la necessità di messa in mora dell'affittuario.

Il mancato pagamento del canone in tutto o in parte, oltre i 30 giorni dalle scadenze pattuite, per qualsiasi motivo, costituisce causa di revoca del contratto a danno e spese del concessionario.

In caso di rinnovo, il canone annuo, articolato per l'intero periodo di validità del nuovo contratto, sarà rideterminato sulla base della valutazione del precedente periodo di gestione anche sulla base di eventuali variazioni accertate ISTAT.

Le spese notarili e di registrazione del contratto di affitto del ramo d'azienda sono a carico dell'affittuario.

Art. 9 – Danni a persone e/o cose

La STG srl sarà sollevata da ogni responsabilità per qualsiasi evento dannoso possa verificarsi a carico del gestore e del personale da questi eventualmente utilizzato durante l'espletamento dei servizi di cui al presente capitolato.

Analogamente sarà manlevata da qualsiasi richiesta di indennizzo che, a qualsiasi titolo, sia avanzata nei confronti del gestore da soggetti terzi (clienti, fornitori, enti erogatori, etc.) in relazione all'espletamento dei servizi come detto sopra.

A garanzia di tali manleve il gestore dovrà stipulare, prima della sottoscrizione del contratto, congrue ed idonee polizze assicurative fidejussorie a garanzia del canone, dell'immobile e degli impianti, come indicato al precedente articolo 4. Tali polizze dovranno essere previamente sottoposte in visione alla STG srl.

Art. 10 – Vigilanza

La STG srl, come definito al precedente articolo 5, si riserva la facoltà di verificare il rispetto da parte del gestore delle obbligazioni contrattuali e di quanto dallo stesso dichiarato nella domanda di affitto del ramo d'azienda, nonché nelle relazioni annuali sull'attività svolta e dell'andamento economico della gestione.

I nominativi delle persone che potranno esercitare tale vigilanza saranno comunicati al gestore da parte della Direzione aziendale.

Art. 11 – Penalità

Nel caso in cui i servizi di cui al presente capitolato, per qualsiasi ragione imputabile al gestore, siano interrotti senza autorizzazione dell’Azienda nel periodo previsto per l’apertura, ovvero siano espletati in modo non conforme alle clausole contrattuali, sarà applicata una penale pari all’1,5 per mille del canone annuale per ogni giorno naturale consecutivo di mancato o difforme espletamento del servizio.

In caso di fermo dell’attività per cause indipendenti dalla volontà del gestore, l’Azienda autorizzerà la sospensione del pagamento del canone d’affitto per il periodo di effettiva forzata interruzione dell’attività collaborando, per quanto possibile, all’eliminazione delle cause che hanno determinato il blocco dell’attività.

Art. 12 – Risoluzione del contratto

Ove si verificano gravi inadempienze da parte del gestore nell’esecuzione delle prestazioni e obbligazioni contrattuali e/o nella fornitura dei servizi, ovvero in caso di ritardo nel pagamento del canone, l’Azienda ha la facoltà, in forza di quanto sarà previsto a contratto come “clausola risolutiva espressa” ex art. 1456 c.c., di risolvere anticipatamente e unilateralmente il contratto, mediante semplice notificazione scritta al gestore a mezzo lettera raccomandata a.r. o via PEC, su istanza scritta formulata dall’Azienda.

Art. 13 – Definizione delle controversie

Qualsiasi controversia dovesse sorgere tra le parti, non rientrante nel novero delle inadempienze ai sensi degli artt. 9, 11 e 12, sarà sottoposta al tentativo di conciliazione presso la Camera di Commercio I.A.A. di Trento sulla base del vigente Regolamento di Conciliazione, che le parti dichiarano di conoscere e accettare.

In caso negativo, cioè di ricorso alle vie legali, sarà competente il Foro di Trento.

Art. 14 – Modalità dell’affitto del ramo d’azienda

Il bando per la selezione e la scelta del gestore, oltre che all’Albo dell’Azienda, viene pubblicizzato all’esterno mediante esposizione all’Albo del Comune di Altavalle. Il bando viene inoltre trasmesso all’Unione commercio, turismo e attività di servizio della Provincia di Trento, all’Associazione albergatori e imprese turistiche della Provincia di Trento, all’Unione albergatori del Trentino, alla Confesercenti del Trentino, all’APT Fiemme-Cembra e sarà fornito anche a tutti i soggetti esterni che lo richiedono.

I soggetti interessati potranno ritirare copia dello schema di domanda, del Capitolato speciale con relativi allegati e della bozza di contratto presso Green Grill – Info e Sapori (SS612 bivio con Masi di Grumes) oppure farne richiesta a mezzo mail all’indirizzo info@vivigrumes.it e partecipare alla **visita alla struttura previo appuntamento** e di cui verrà rilasciata apposita attestazione.

Copia della domanda, corredata dei relativi allegati (curriculum vitae, piano di gestione, offerta economica, certificato di visita obbligatoria alla struttura, fotocopia non autenticata del documento di identità del dichiarante) dovrà essere recapitata alla STG srl entro le ore 18.00 di VENERDI’ 26 MAGGIO 2023, consegnando il plico nei seguenti modi:

1. Mediante raccomandata con ricevuta di ritorno (in tal caso vale la data di spedizione)
2. Mediante PEC all’indirizzo sviluppoturisticogrumes@arubapec.it
3. Mediante invio inoltrato da corrieri specializzati

4. Mediante consegna diretta presso Green Grill – Info e Sapori | SS 612 in prossimità del bivio con Masi di Grumes

Art. 15 – Esame selezione domande

La valutazione e la selezione delle domande presentate dai candidati sarà effettuata dalla *Commissione per l'individuazione del futuro gestore de "El Casel dei Masi"*, istituita dal C.d.A. della STG srl.

La scelta definitiva del gestore, sulla scorta delle indicazioni formulate dalla *Commissione*, verrà deliberata dal C.d.A. della STG srl.

Art. 16 – Criteri di aggiudicazione

Una prima valutazione e selezione delle domande di aggiudicazione sarà fatta sulla base di quanto i richiedenti avranno indicato e illustrato nei documenti presentati unitamente alla propria domanda, ossia al progetto di gestione, al curriculum vitae, con particolare riguardo a precedenti esperienze (in particolare sarà tenuto conto dell'esperienza triennale, con almeno due anni consecutivi, di gestione di strutture ricettive con ristorazione), dimostrazione di possedere la capacità e i mezzi idonei alla conduzione della struttura, sia come persone dedicate che come mezzi e attrezzature specifiche, conoscenza della zona e dei prodotti locali, eventuale conoscenza della lingua tedesca o inglese, eventuale conoscenza dell'utilizzo delle comunicazioni informatiche, buona esperienza nella ristorazione, fantasia e creatività nell'ipotizzare attività complementari.

Una seconda valutazione sarà fatta prendendo direttamente contatto con quei soggetti che avranno superato il primo esame per verificare ed accertare, mediante colloquio, quanto già dichiarato nella domanda, e tutto quanto possa essere modificato, integrato o migliorato in caso di assegnazione.

In ultimo si passerà all'apertura e valutazione delle buste con l'offerta economica dei soli ammessi al colloquio.

La Commissione valuterà le domande nel seguente modo:

- a. Alla componente **"professionalità ed affidabilità"** espressa dalla documentazione e dal curriculum: **massimo 20 punti**
- b. Alla componente relativa al **"Progetto di gestione"** redatto dal candidato: **massimo 40 punti**
- c. All'**offerta economica** del canone d'affitto mensile ed eventuale (facoltativo) piano di investimenti atto a qualificare e migliorare le possibilità del ramo d'azienda: **massimo punti 40**

Le valutazioni della Commissione sono insindacabili e non dovranno essere in alcun modo giustificate ai concorrenti esclusi i quali, con la loro partecipazione alla selezione, rinunciano esplicitamente per iscritto a qualsiasi ricorso contro l'esito della stessa.

In caso di non completa soddisfazione per l'esito della selezione, anche in presenza di graduatoria, la Commissione si riserva di non procedere alla nomina del vincitore e di ripetere la gara.

Art. 17- Consegna dell'immobile

Dopo la stipula del contratto, e dopo i successivi adempimenti, avrà luogo la formale ed effettiva consegna degli immobili costituenti il complesso aziendale "El Casel dei Masi", completi di tutte le pertinenze e accessori.

Di tale consegna verrà redatto apposito verbale sottoscritto dalle parti.

Art. 18 – Rinvio

Per tutto quanto non previsto nel presente capitolato speciale si farà riferimento alle eventuali disposizioni di legge vigenti in materia, ove applicabili.