

Trento Funivie S.p.A.

**Avviso Pubblico
Affitto d’Azienda
Skibar cd. “Bondonero”**

pubblicato su www.skimontebondone.it



Archivio APT- ph.Merler

Art. 1 – Oggetto

Trento Funivie S.p.A., intende affidare in affitto d’azienda ai sensi degli artt. 2561 e 2562 c.c. lo skibar, conosciuto come “Bondonero”, situato in strada di Vason n.19/b, in località Monte Bondone, 38123 Trento.

Il luogo in cui la struttura è posizionata risulta strategico, offrendo a sciatori, scialpinisti, e a coloro che intendono passeggiare la possibilità di fare una sosta sulle piste o sui prati nella stagione estiva, sia all’interno del locale, sia sulla terrazza antistante attrezzato con tavoli e panche. Il bar è raggiungibile anche in automobile in quanto adiacente alla Strada Provinciale 85 che conduce all’area sciabile in località Vason.

È fornito di tutte le attrezzature (vedasi allegato) necessarie per offrire un servizio di bar con panini e anche qualche piatto caldo, oltre a bevande alla spina e non.

Trento Funivie S.p.A.

La struttura è individuata catastalmente con la p.ed. 1104, sub 5, in C.C. Sopramonte, Comune di Trento.

Il soggetto affidatario dovrà possedere i requisiti 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. L'aggiudicatario dovrà adoperarsi per presentare la SCIA di subingresso ed ogni altra domanda necessaria presso le competenti autorità amministrative.

All'aspirante gestore è altresì richiesto di poter dimostrare di avere per sé o per il preposto un'esperienza nel settore ristorazione in ambito analogo di **almeno due anni**.

Si ricorda che dovrà essere mantenuta l'insegna “Skibar Bondonero” con il logo individuato da Trento Funivie che dovrà esser utilizzato dal gestore durante il periodo di attività.

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.

È autorizzata l'installazione di radio e/o TV e tutte le spese che ne deriveranno saranno interamente a carico del gestore, così come gli oneri per ottenere le autorizzazioni (che dovranno essere a nome del gestore), e quant'altro prescritto dalla normativa vigente.

L'aggiudicatario si assumerà gli obblighi e gli oneri, nessuno escluso, derivanti dalla gestione dello skibar, 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 dello skibar in tutte le giornate e orari di servizio degli impianti di Trento Funivie durante la stagione invernale (normalmente dal 1°dicembre a metà aprile) ed estiva (indicativamente da inizio luglio al primo week end di settembre).
- 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 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.
- La struttura dello skibar Bondonero usufruisce del sistema di riscaldamento di Trento

Trento Funivie S.p.A.

Funivie. L'affittuario si impegna a corrispondere il rimborso del costo che sarà calcolato da Trento Funivie ripartendo, sulla base della lettura del contacalorie, i costi di acquisto di carburante, di ammortamento e manutenzione della caldaia e relativi accessori.

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 Trento Funivie S.p.A, via Lunelli 62, 38121 Trento (TN) entro le ore 17.30 del 30 aprile 2026.**

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 Skibar cd. Bondonero”**, oltre al nominativo ed all’indirizzo dell’operatore economico partecipante.

Il plico 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.

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

Per eventuali ed ulteriori chiarimenti, si invita a contattare gli uffici di Trento Funivie, esclusivamente per e-mail: funivie@montebondone.it

Eventuali chiarimenti inerenti alla procedura di confronto concorrenziale che fossero ritenuti di interesse per tutti i potenziali concorrenti, saranno pubblicati – a tutela dell’imparzialità - mediante note di chiarimento scritte sui siti web www.skimontebondone.it (sezione “Bandi e Appalti”).

Non saranno forniti chiarimenti a richieste pervenuti oltre il termine di 48 ore antecedenti il termine di presentazione delle offerte.

Art. 2 – Durata

La durata dell’affitto d’azienda sarà stabilita in **60 mesi** a partire dal 01 giugno 2026.

Alla scadenza del quinquennio, il contratto si intenderà automaticamente rinnovato per ulteriori 60 mesi, salvo disdetta da parte di una delle parti da comunicare all’altra parte tramite raccomandata AR o PEC con 9 (nove) mesi di anticipo. Trento Funivie ha inoltre la facoltà di dare disdetta in qualsiasi momento all’altra parte tramite raccomandata AR o PEC con 6 mesi di anticipo qualora fosse necessario, a suo insindacabile giudizio, per opere di predisposizione del collegamento funiviario Trento – Monte Bondone.

Eventuale recesso anticipato da parte del locatario dovrà essere comunicato per PEC o lettera A/R a Trento Funivie con almeno 12 mesi di anticipo; in questo caso, il canone d’affitto annuale andrà pagato sino al completamento dell’annualità.

Trento Funivie S.p.A.

Art. 3 – Corrispettivo

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, che non dovrà comunque essere inferiore ad Euro 70.000,00 oltre IVA ed oneri di legge.

I pagamenti del canone d'affitto d'azienda proposto dal concorrente aggiudicatario avverranno in 4 rate trimestrali fatturate al 30 giugno, 30 novembre, 31 gennaio, 31 marzo con pagamenti a 30 gg df.

Il canone d'affitto d'azienda sarà incrementato ogni anno sulla base del 100% della variazione dell'Indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Art. 4 – Requisiti 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. Essere previsto di DURC e DURF, escluso per le società neocostituite;
2. adeguata e provata esperienza, per il proponente o suo preposto, di almeno due anni, nella conduzione di esercizi pubblici analoghi.
3. di essere in regola con i pagamenti qualora già in rapporto d'affari con Trento Funivie

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

Le offerte di gestione dello skibar saranno valutate sia dal punto di vista qualitativo, sia dal punto di vista economico.

In particolare, saranno attribuiti un massimo di 30 punti su 100 alla valutazione tecnico-qualitativa dell'offerta di gestione ed un massimo di 70 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 almeno i seguenti elementi essenziali:

1. 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)
2. Modalità di organizzazione del servizio veloce, con particolare riferimento alla rapidità di servizio alla clientela di sciatori durante i periodi di punta (descrizione organizzazione/numero addetti previsti/numero punti di distribuzione)
3. Varietà e qualità di offerta di pranzi veloci (preparazione espressa/linea dedicata di panini pronti/numero referenze) e attenzione a intolleranze /diete
4. Proposte di attrazione di nuova clientela, organizzazione di eventi aggregativi, animazione della località di Vason: apres ski, servizi e attrazioni estive, ecc.
5. Soluzioni innovative per migliorare la fruizione dello skibar da parte degli sciatori (servizi esterni)

Per la valutazione qualitativa dell'offerta tecnica di gestione sarà nominata un'apposita

Trento Funivie S.p.A.

Commissione composta da un numero dispari di membri, in numero non inferiore a tre.

Ciascun Commissario procederà all'attribuzione di un punteggio sulla base degli elementi contenuti nell'offerta tecnica presentata da ciascun concorrente. Il punteggio finale attribuito per ogni candidato sarà determinato come media aritmetica dei punteggi assegnati dai singoli Commissari.

Il punteggio massimo complessivo attribuibile all'offerta tecnica è pari a 30 punti. **Saranno considerate ammissibili alla fase successiva (valutazione offerta economica) esclusivamente le offerte che avranno conseguito un punteggio minimo pari a 20 punti su 30.**

L'offerta economica, sottoscritta dal concorrente, dovrà essere chiusa all'interno di una busta apposita e deve essere prodotta sull'apposito fac-simile che viene allegato.

L'offerta economica dovrà essere esposta come canone di affitto complessivo annuo.

Alla miglior offerta (ossia la più alta) espressa in euro sarà attribuito il massimo punteggio (x punti).

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

$$\text{PASS} = 70 * (\text{VO} / \text{VM})$$

dove:

PASS = punteggio assegnabile all'offerta;

70 = punteggio massimo assegnabile all'offerta (**70 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 del conduttore 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 dello skibar e non compreso nel materiale di fornitura di Trento Funivie. 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 dello skibar 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

Trento Funivie S.p.A.

Funivie che sono affidati alla sua custodia ed uso esclusivo per gli scopi previsti dal contratto di affitto. 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 ed alla manutenzione straordinaria del tetto-tendone esterno, ivi inclusa la sua eventuale sostituzione;
- 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) garantire nella stagione invernale un adeguato numero di poggiasci per gli ospiti all'esterno del locale.
- i) mantenere sgombera da neve la terrazza di pertinenza ed il tetto-tendone.

Art. 7 – Vigilanza di 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.

Trento Funivie vigilerà in particolare su:

- rispetto delle date di apertura del locale, quantomeno pari alle date di apertura degli impianti, sia nel periodo invernale che estivo;
- stato di decoro e perfetta pulizia del locale e delle pertinenze; occupazione degli spazi comuni non consoni al decoro della località
- attenzione alla qualità offerta.

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 che potrà consistere in pagamento in conto corrente, assegno circolare o in fideiussione bancaria a prima richiesta, dovrà avere validità ed efficacia sino a 6 mesi dopo la scadenza del contratto.

La cauzione dovrà essere versata/consegnata 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.

Art. 9 – Responsabilità e coperture assicurative

Il gestore sarà direttamente responsabile, assumendosene ogni onere, delle eventuali

Trento Funivie S.p.A.

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 d'affitto d'azienda. 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

Senza previa autorizzazione scritta di Trento Funivie, è vietato all'affidatario cedere a terzi l'attività di gestione assunta sotto pena di immediata risoluzione del contratto per colpa del conduttore,

Art. 11 – Risoluzione e conclusione del contratto

Anche con riferimento all'attività di vigilanza assegnata a Trento Funivie di cui all'art.7, qualora si ravvisi il caso di ripetute inadempienze o che vengano a mancare i requisiti richiesti dal presente Avviso, verrà inviata al gestore affittuario 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 dello skibar il gestore dovesse incorrere in una procedura concorsuale di qualsiasi genere e per qualsiasi causa. In tal caso, il gestore 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 l'affittuario 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, se cedute in via definitiva a quest'ultima potranno essere acquisite da Trento Funivie con un riconoscimento fino ad un massimo del 50% del prezzo di acquisto.

Trento Funivie S.p.A.

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 13/04/2026

TRENTO FUNIVIE S.p.A.
Il Presidente
Fulvio Rigotti

Allegati:
Fac simile dichiarazioni
Elenco attrezzature
Pianta e catastino dell'esercizio "Bondonero"