

LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A.

Viale Rovereto 146 - Porto San Nicolò 38066 RIVA DEL GARDA (TN)
Capitale sociale Euro 15.099.006,24 interamente versato ed esistente in base all'ultimo bilancio approvato,
Iscrizione al Registro Imprese della C.C.I.A.A. di Trento,
Partita IVA e Codice Fiscale: 01504270222 - R.E.A. n. 141732
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento
della Lido di Riva del Garda s.r.l. – Società di partecipazioni

AVVISO

PER MANIFESTAZIONI D'INTERESSE ALLA STIPULAZIONE DI UN CONTRATTO DI AFFITTO DEL RAMO DI AZIENDA RELATIVO ALL'AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE DEL BAR-RISTORANTE, CON IMMOBILE STRUMENTALE, "AL BASTIONE", SITO IN RIVA DEL GARDA.

1. ENTE PROMOTORE

Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A., con sede legale in Riva del Garda (TN), Viale Rovereto n. 146 (PEC: lidoimmobiliare@htpec.it; Tel 0464 555201 - Fax 0464 562430).

2. PROCEDURA

Il presente avviso è finalizzato a promuovere la consultazione e la partecipazione al procedimento da parte del maggior numero di operatori economici interessati alla stipulazione del contratto di affitto del ramo di azienda **RELATIVO ALL'AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE DEL BAR-RISTORANTE, CON IMMOBILE STRUMENTALE, CON L'INSEGNA "BAR-RISTORANTE BELVEDERE BASTIONE", SITO IN RIVA DEL GARDA, OLTRE AL SERVIZIO DI PULIZIA DELLE STAZIONI A MONTE ED A VALLE DELL'ASCENSORE INCLINATO AL BASTIONE E DELLA SUA CABINA, DEI SERVIZI IGIENICI ANNESSI A MONTE ED A VALLE, NONCHÉ ALL'APERTURA E CHIUSURA DELL'ACCESSO AL MONUMENTO DEL BASTIONE VENEZIANO.**

Questo AVVISO **non vincola in alcun modo l'Ente Promotore a trattare e/o a stipulare il contratto e non potrà far insorgere qualsivoglia diritto e/o interesse e/o aspettativa in capo al soggetto che manifesterà interesse.**

In base alle manifestazioni d'interesse pervenute alla Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. entro il termine di scadenza sotto indicato al punto 9, la Società si riserva di negoziare, senza obbligo alcuno, con i potenziali affidatari in possesso dei requisiti di cui ai successivi punti 5 e 8 che saranno eventualmente invitati a presentare offerta economica sulla base dello schema di contratto pubblicato sul profilo Committente, ferma restando la facoltà della Società Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A a non procedere e/o a non stipulare il contratto stesso. All'esito della eventuale fase di negoziazione - restando peraltro libera la Società di chiedere direttamente ai soggetti ritenuti idonei la formulazione dell'offerta economica senza procedere alla preventiva fase di negoziazione - chi sarà ritenuto idoneo ad insindacabile giudizio della Società sarà invitato a presentare offerta economica ai sensi del successivo punto 5.

3. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il ramo d'azienda contraddistinto con l'insegna "BAR-RISTORANTE BELVEDERE BASTIONE" con l'immobile strumentale si trovano in Riva del Garda, Località Bastione, Via Monte Oro n. 1, tavolarmente identificato con la p.m. 1 della p.ed. 3503 in P.T. 6209 II, C.C. RIVA, di ca. mq 250 complessivi e della relativa azienda commerciale sita in Riva del Garda (provincia di Trento), Via Monte Oro 1.

Il ramo d'azienda con il compendio immobiliare è dedicato a ristorante, bar (somministrazione di pasti/ristorante e di bevande) ed intrattenimento musicale ovvero all'organizzazione di eventi di carattere culturale, sociale, o artistico.

4. CONDIZIONI DI UTILIZZO DEI BENI

1. I locali e le aree verranno consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui oggi versano e di cui, manifestando interesse, si dichiara di averne preso esatta conoscenza, con rinuncia a qualsivoglia eccezione in merito allo stato d'uso, alla disposizione e/o alla loro funzionalità; gli stessi formeranno dunque oggetto di contratto nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della stipulazione, con le attrezzature ivi esistenti, restando a carico esclusivo dell'affidatario tutti gli interventi, nessuno escluso,

ed acquisti di attrezzature che questi effettuerà funzionalmente alla sua attività. **Essendo in corso i lavori di ristrutturazione sugli immobili oggetto di affitto (presumibile termine di fine lavori 15/2/2020), la documentazione fotografica/rendering/disegni di come potrà risultare l'immobile oggetto della presente procedura al termine dei lavori di ristrutturazione non ha alcun effetto vincolante per l'Ente promotore, essendo essa meramente esemplificativa ed assolutamente di massima, potendo l'Ente procedere a qualsivoglia modificazione. Per le opere di finitura ed adattamento l'Affittuario potrà prendere direttamente contatti con l'impresa che sta eseguendo i lavori di ristrutturazione, concordando con la stessa importi e spese, che resteranno ad esclusivo carico dell'Affittuario stesso.**

5. REQUISITI PER LA NEGOZIAZIONE E CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA.

Il titolare/legale rappresentante/istitutore o preposto della Ditta interessata, anche in forma di RTI o costituenda società, dovrà essere in possesso di:

- uno dei requisiti professionali di cui art. 71 comma 6 del D.lgs. 26.03.2010 n. 59¹, richiamato all'art. 5 della L.P. 14.07.2000 n. 9 e ss.mm;
- esperienza di almeno **10 anni** nella gestione dei servizi di bar, ristorante e attività nel settore turistico/alberghiero in genere, con un **fatturato complessivo negli ultimi tre esercizi di almeno 1.500.000,00 € (unmilione cinquecentomila/euro)**, considerata l'alta valenza turistica del luogo e l'investimento operato dalla Società Lido.

La Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. valuterà la idoneità della manifestazione di interesse dal punto di vista professionale, della solvibilità ed adeguatezza economica e di esperienze pregresse del titolare/legale rappresentante/istitutore o preposto della Ditta, anche in forma di RTI o costituenda società, nonché della presenza storica dello stesso nel settore del turismo e della promozione e di quanto vorrà sviluppare nella gestione del contratto oggetto del presente avviso. La Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. non sarà tenuta a negoziare, ovvero a richiedere offerta, qualora la manifestazione di interesse non sia ritenuta idonea, senza che il proponente possa vantare aspettativa alcuna.

L'affidamento della gestione e dunque del ramo d'azienda e dei servizi accessori indicati, attesa e valutata la idoneità complessiva del concorrente, avverrà a fronte del **massimo rialzo rispetto all'importo base** del canone annuo per l'affitto dell'azienda **determinato in minimo euro 50.000,00** (cinquantamilaeuro) + IVA oltre rivalutazione annuale ISTAT al 100%, fermo restando che **l'aggiudicatario sarà altresì obbligato al servizio di pulizia delle stazioni a monte ed a valle dell'ascensore inclinato, dei relativi servizi igienici a monte ed a valle, della cabina dell'ascensore, oltre che dell'apertura e della chiusura dell'accesso al monumento Bastione; dunque il proponente, presentando l'offerta, accetta e conferma la sua congruità e remuneratività nel suo complesso, anche alla luce dei servizi accessori cui sarà obbligato.** Per i soli servizi accessori è ammesso il subcontratto, previa autorizzazione dell'Ente promotore.

6. GARANZIE A CORREDO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere l'impegno dell'invitato/offerente a presentare, in caso di stipula del contratto di affitto di azienda con la Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A. e per la durata dell'eventuale contratto, garanzia autonoma bancaria a prima richiesta per importo pari al canone annuo proposto in sede di offerta economica maggiorato dell'iva di legge, non riducibile (nemmeno in presenza di certificazione di qualità). Tale garanzia dovrà prevedere che potrà esser utilizzata dall'Ente Promotore in presenza di qualsivoglia inadempimento del

¹ - avere frequentato con esito positivo un corso professionale per il commercio, la preparazione o la somministrazione degli alimenti istituito o riconosciuto dalle regioni o dalle province autonome;

- avere prestato la propria opera, per almeno due anni, anche non continuativi, nel quinquennio precedente, presso imprese esercenti l'attività nel settore alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande, in qualità di: dipendente qualificato, ovvero socio lavoratore, ovvero collaboratore familiare;

- essere in possesso di un diploma di scuola secondaria superiore o di laurea, anche triennale, o di altra scuola ad indirizzo professionale, almeno triennale, purché nel corso di studi siano previste materie attinenti al commercio, alla preparazione o alla somministrazione degli alimenti.

contratto, e dunque anche per l'inadempimento agli obblighi di cui ai servizi accessori, nonché per tutte le finalità stabilite dall'articolo 103, comma 2 del D.Lgs. 50/2016 e dovrà altresì prevedere espressamente: la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale; l'operatività/pagamento della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante; la rinuncia all'osservanza del termine di cui all'art. 1957 cod. civ.; la durata fino a novanta giorni successivi alla scadenza contrattuale.

7. DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto di affitto di azienda e servizi accessori avrà durata di otto anni e lo stesso potrà essere prorogato, alla scadenza, per un ulteriore periodo di otto anni, fino ad un massimo dunque di sedici anni (senza ulteriori proroghe), con diritto delle parti di formulare disdetta almeno dodici mesi prima della scadenza contrattuale del primo periodo, salva la risoluzione per inadempimento dell'affittuario. Non è ammesso in ogni caso da parte dell'affittuario il recesso anticipato.

8. ELEMENTI ESSENZIALI DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

Gli interessati devono presentare, a pena di inammissibilità/esclusione della domanda:

1. dichiarazione/i resa/e ai sensi artt. 46, 47 D.P.R. n. 445/2000 (autodichiarazione) nella quale dovrà essere manifestato l'interesse alla stipula del contratto di affitto di azienda sopra indicato e servizi accessori e da cui risulti espressamente che essi:

- sono in possesso della capacità giuridica a contrattare con una pubblica amministrazione ex art. 80 D. Lgs. n. 50/2016;
- non sono incorsi in risoluzioni contrattuali per inadempimento nello svolgimento di servizi o di concessioni per conto di pubbliche amministrazioni e non hanno in essere contenziosi con l'Ente Promotore, anche indirettamente;
- posseggono capacità economico-finanziaria e capacità tecnica-professionale ex art. 83 D. Lgs. n. 50/2016 che reputano adeguate all'attività oggetto dell'avviso pubblico con riferimento in particolare a quanto previsto al punto 5;
- hanno preso conoscenza del compendio immobiliare, della struttura dell'ascensore e sue stazioni a monte ed a valle e relativi servizi igienici, così come dell'accesso al Bastione, ed in particolare dei locali così come stanno e giacciono e dei necessari lavori di finitura/completamento ed acquisto attrezzature, che saranno a carico dell'affidatario, delle aree, della loro destinazione urbanistica e delle concessioni demaniali/amministrative inerenti gli spazi pertinenziali e ne accettano le condizioni d'utilizzo quali esse risultano dai nn. 3 e 4 del presente avviso pubblico nonché del contratto;
- si assumono ogni spesa ed onere, anche amministrativo, previo assenso della Società, per l'esecuzione dei lavori di completamento della struttura (es.: pavimentazione, erezione pareti interne, modifiche assetto locali, acquisto macchinari ed attrezzature, acquisto mobilio, modifiche impianti, etc.), senza diritto alcuno ad indennità e/o rimborsi di sorta ed accettando espressamente, ogni eccezione rimossa, che al termine del contratto le migliorie ed addizioni (esclusi i macchinari, mobilio ed attrezzature) rimangano definitivamente in proprietà della Società committente, anche in deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c.;
- applicano il CCNL di settore, garantendo l'applicazione dei minimi salariali di legge (anche in caso di subcontratto per i servizi accessori).

Tale dichiarazione/manifestazione d'interesse dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante della ditta, del consorzio o dell'associazione, anche in forma di RTI o costituenda società, ed essere corredata da fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore, unitamente alla visura della CCIAA di tutti i soggetti richiedenti.

2. una relazione (non oltre tre pagine su foglio formato A4, max 25 righe/foglio) riguardante:

2.a. l'oggetto dell'attività svolta dal proponente, in generale, e di quanto si vorrebbe sviluppare nell'ambito dell'oggetto del contratto qui proposto;

2.b. l'esperienza acquisita nella gestione dei servizi di bar, ristorante e nel settore turistico/alberghiero in genere, oltre che nel settore delle pulizie.

Detta relazione varrà solo ai fini della verifica della idoneità del concorrente, non comportando attribuzione di alcun punteggio.

9. TERMINE E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

La **manifestazione d'interesse** di cui al punto precedente, redatta in lingua italiana e sottoscritta dal legale rappresentante della ditta, anche in forma di RTI o costituenda società, **dovrà pervenire entro le ore 12.00 del giorno 29 novembre 2019** - mediante consegna a mano ovvero spedizione postale, a mezzo raccomandata A/R o corriere, in plico sigillato (con qualsiasi mezzo idoneo a garantire l'integrità e la segretezza del/i contenuto/i) riportante la denominazione e l'indirizzo del mittente e la seguente dicitura "*Manifestazione d'interesse per la stipulazione del contratto di affitto del ramo di azienda "BAR-RISTORANTE BELVEDERE BASTIONE"* - **presso la Lido di Riva Immobiliare SpA avente sede in Riva, viale Rovereto, 146 - 38066 Riva d/G (TN).**

Al fine di concorrere validamente alla procedura, l'interessato/offerente dovrà impegnarsi a mantenere ferma l'offerta presentata per la durata non inferiore a due mesi dalla presentazione di questa alla Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.A..

10. INFORMAZIONI

- Eventuali richieste ed informazioni possono essere rivolte alla segreteria amministrativa della società (tel 0464 555201) ovvero per iscritto a mezzo PEC al seguente indirizzo PEC: lidoimmobiliare@htpec.it

Il presente avviso verrà pubblicato sul sito del committente Lido di Riva Immobiliare S.p.A. e, per estratto, su almeno uno dei principali quotidiani a maggiore diffusione locale e nazionale, oltre che all'Albo Pretorio. Le spese tutte di pubblicazione dell'estratto del presente avviso saranno poste a carico dell'affidatario.