

CENTRO SERVIZI COURMAYEUR S.R.L.

Via dello Stadio n. 2 – 11013 Courmayeur (AO)

Tel. +390165.841612 – Fax +390165.842581.

AVVISO DI ISTRUTTORIA PER L'ASSEGNAZIONE IN AFFITTO  
DELL'AZIENDA COMMERCIALE AVENTE AD OGGETTO GESTIONE DEL  
BAR DENOMINATO "ICE BAR" E DEL RISTORANTE "SUNNY SIDE"  
SITUATI PRESSO IL COURMAYEUR SPORT CENTER COURMAYEUR.

#### PREMESSA

Le aziende oggetto del presente avviso sono correnti nel Courmayeur Sport Center di Courmayeur (Forum), centro sportivo all'interno del quale si trovano attualmente il Palaghiaccio, destinato ad attività di pattinaggio, hockey, curling e short track, una palestra, quattro campi da squash, una sala danza, una palestra, un muro di arrampicata, una sala polivalente utilizzata per il gioco della pallavolo e del calcetto, tre campi da tennis indoor, tre campi da tennis esterni, un'area adibita a ludoteca, oltre che il bar e il ristorante oggetto del presente avviso.

Si precisa che detto complesso immobiliare è in possesso di un certificato di agibilità temporanea e provvisoria e che il Comune di Courmayeur ha avviato le procedure necessarie al fine dell'acquisizione del certificato di agibilità definitivo.

All'interno del Courmayeur Sport Center, vengono organizzati da CSC o da terzi eventi, conferenze, riunioni (cosiddetti eventi "MICE") ed eventi sportivi.

**1. OGGETTO:** la società Centro Servizi Courmayeur S.r.l. (di seguito, CSC) intende esperire un procedimento di istruttoria per l'assegnazione in affitto delle seguenti aziende commerciali correnti nel Comune di Courmayeur, via Dello Stadio n. 2:

- esercizio di bar all'insegna "Ice Bar";
- esercizio di attività di ristorazione all'insegna "Sunny Side".

CSC assegnerà, preferibilmente, entrambe le aziende al medesimo operatore economico; solo ove non pervengano offerte per entrambi gli esercizi commerciali, CSC valuterà se assegnare le due aziende a due soggetti distinti.

Il contratto avrà la durata di tre anni rinnovabili di tre dalla data di stipula del medesimo, ad insindacabile giudizio di CSC.

- BAR "ICE BAR":

Il complesso aziendale, che si trova in buono stato, organizzato con impianti e attrezzature idonee allo svolgimento della suddetta attività commerciale, è costituito da un immobile in cui lo stesso è gestito, situato in Comune di Courmayeur, Via Dello Stadio n. 2, composto:

un bancone bar con sala, un retro-bar adibito in precedenza a magazzino e ora, tramite scia del gestore uscente a zona lavorazione e cucina, un locale adibito a servizio igienico.

Costituiscono altresì a formare parte integrante del patrimonio aziendale concesso in affitto tutti gli elementi (attrezzature, arredi, mobilia, ecc.), che verranno riportati nell'inventario che sarà redatto in contraddittorio tra le Parti in vista della sottoscrizione del contratto.

Durante gli eventi all'interno dell'arena ghiaccio, dovranno essere rimossi tutti i tavoli del bar, in quando le porte del bar costituiscono via di fuga dell'arena.

La capienza massima del locale Piano Terra quota +112 = 50 occupanti (40 posti bar + 10 personale)

RISTORANTE "SUNNY SIDE":

L'immobile, che si trova in buono stato di funzionamento e manutenzione, con impianti ed attrezzature idonee allo svolgimento dell'attività cui lo stesso è destinato, è costituito da un immobile in cui lo stesso è gestito, situato in Comune di Courmayeur,

Via Dello Studio n. 2, primo piano, composto da una sala ristorante con bancone bar, oltre ad un'area multiuso da adibire a sala riunioni, sala piccole conferenze, mini salottino o eventuali altre attività compatibili con l'esercizio del ristorante, una cucina, 1 servizi uomo, donna/ disabili oltre a 4 magazzini.

Si precisa che i predetti servizi vengono utilizzati anche dagli utenti del predetto muro di arrampicata.

La capienza massima del locale Piano Primo quota +116 = 108 occupanti (98 posti ristorante + 10 personale)

Il tutto come meglio specificato nello schema di contratto e nei suoi allegati.

Il tutto potrà essere visionato in sede di sopralluogo.

**2. DOCUMENTAZIONE COMPLEMENTARE:** la documentazione complementare al presente avviso ("schema di contratto") è disponibile presso il sito internet di CSC.

**3. PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI:** il contratto di affitto di azienda sarà stipulato in conformità alle disposizioni contenute negli articoli 2555 e seguenti del codice civile nello schema di contratto richiamato nel punto 2.

**4. OBBLIGAZIONI ACCESSORIE E FACOLTA' DELL'AFFITTUARIO:**

Per quanto riguarda il fabbricato ed i suoi impianti:

- le spese di manutenzione ordinaria sono a carico dell'AFFITTUARIO;

- le spese di manutenzione straordinaria dell'immobile invece restano a carico della CSC;

- le parti, in deroga a quanto previsto dall'articolo 2561 comma 4 del codice civile, convengono che l'obbligo di conservare l'efficienza del fabbricato e degli impianti in cui l'azienda è gestita, ferme restando le spese di manutenzione ordinaria a carico dell'AFFITTUARIO, compete alla Società concedente, motivo per cui le quote di

ammortamento relative al fabbricato ed ai suoi impianti continueranno ad essere dedotte da quest'ultima ai sensi dell'articolo 102 ultima parte del D.P.R. 22 dicembre 1986 numero 917.

Per quanto riguarda i cespiti mobiliari (mobili, arredamento e attrezzature):

- le parti dichiarano che fanno parte del complesso aziendale i cespiti che risultano dall'inventario che sarà redatto in contraddittorio tra le parti stesse, in vista del contratto;

- le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei cespiti mobiliari, nessuno eccettuato e/o escluso sono a carico dell'AFFITTUARIO, che è tenuto a mantenere la loro efficienza.

- i beni mobili che dovessero essere acquistati dall'AFFITTUARIO durante il periodo di vigenza del contratto e immessi nell'azienda in sostituzione e/o rinnovamento di quelli di cui all'inventario di cui sopra potranno essere acquisiti dall'azienda al valore residuo del cespite o potranno essere rimossi dall'AFFITTUARIO al termine del contratto. Sarà facoltà dell'AFFITTUARIO domandare a CSC il consenso scritto prima di effettuare dette sostituzioni e/o rinnovamenti, al fine di diversamente disciplinarne gli aspetti economici;

- al momento del rilascio dell'azienda la differenza tra le consistenze dei cespiti mobiliari in inventario all'inizio e al termine del contratto sarà regolata in denaro sulla base dei valori correnti al termine del contratto, ai sensi dell'articolo 2561 del codice civile.

Alla stessa data l'affittuario dovrà altresì impegnarsi a mettere in condizioni CSC di esperire tutte le pratiche occorrenti affinché le licenze ed autorizzazioni relative all'esercizio dell'azienda tornino senza ritardo in capo alla stessa.

5. ULTERIORI OBBLIGHI A CARICO DELL'AFITTUARIO:

L’AFFITTUARIO dovrà garantire l’apertura del bar almeno 10 mesi l’anno, mentre per il ristorante è richiesta l’apertura per le attività a supporto dello Sport Center nei mesi di dicembre, febbraio e da giugno a settembre. Si dovranno prevedere aperture straordinarie in caso di eventi che interessino lo Sport Center comunicati da CSC con almeno una settimana di anticipo.

In considerazione della capienza del bar e della sua funzione è richiesto che in presenza di prenotazioni con più di 12 persone venga utilizzata l’area ristorante.

L’ AFFITTUARIO dovrà privilegiare l’utilizzo di materiali ecocompatibili.

L’AFFITTUARIO si impegna a non occupare con mobili/arredi/attrezzature/dotazioni tecniche aree dell’immobile non individuate nella planimetria allegata, così come a non espletare il servizio al di fuori dei locali affidati;

In caso di violazione degli obblighi di cui appena sopra, all’AFFITTUARIO verrà comminata una sanzione di €500,00/gg per ogni singola violazione.

L’AFFITTUARIO dovrà concedere l’utilizzo della cucina del ristorante ai soggetti con i quali CSC ha già sottoscritti accordi per l’organizzazione dei seguenti eventi:

Ultra trail du Mont Blanc – 1 giornata tra - dal 26/08/2024 al 30/08/24;

Tor des géants – settimana dal 08/09/2024 al 14/09/2024

In caso di sottoscrizione di nuovi eventi promossi da CSC e che implicino l’utilizzo della cucina, l’AFFITTUARIO si impegna a concedere una scontista

#### 6. CRITERI DI ASSEGNAZIONE:

Le aziende descritte nel punto 1. saranno affittate al soggetto individuato da una Commissione di Gara, all’uopo designata, sulla base degli elementi tecnici ed economici indicati nell’art. 9.

Verrà attribuito un punteggio massimo di 80 punti al progetto di gestione da allegare nella BUSTA TECNICA che dovrà contenere:

Una relazione in massimo 4 pagine:

- la descrizione delle modalità di gestione (esempio: organizzazione del personale, schema degli orari di apertura e chiusura, allestimento delle aree di pertinenza, scelta di tovagliati\posateria\arredi, scelta dell'offerta di bevande e vivande e altri dettagli a cura del proponente): 20 punti
- la descrizione della tipologia di bar/ristorante offerta: 10 punti
- progetti ed iniziative per attrarre nuovi flussi al Courmayeur Sport Center anche grazie all'attività del bar/ristorante: 10 punti
- sinergie che si intendono sviluppare con la realtà del Courmayeur Sport Center ed altre realtà della zona: 20 punti
- Curriculum vitae dell'operatore economico e dello staff impiegato dal quale si evinca l'esperienza maturata: 20 punti.

I restanti 20 punti saranno attribuiti in base al rialzo del canone mensile a base di gara da indicare nella BUSTA ECONOMICA.

Si precisa che, in caso di formulazione di offerta per la gestione di entrambe le aziende, è richiesta un'unica relazione descrittiva degli elementi sopra indicati.

Si precisa altresì che le offerte per aziende singole saranno analizzate soltanto ove non pervengano offerte per entrambe le aziende o se le offerte pervenute non siano conformi alle esigenze di CSC.

**7. CANONE POSTO A BASE D'ASTA:** il canone posto a base di gara viene stabilito in complessivi €700,00 mensili, oltre iva, quanto al bar ed € 1.250,00 mensili, oltre iva, quanto all'attività di ristorante.

- Il canone dovrà essere versato dal gestore a partire dal primo mese di attività, in rate bimestrali anticipate, da versare all'emissione della fattura.

Sono a carico dell’AFFITTUARIO le spese di acqua, riscaldamento, energia elettrica e condominiali che verranno addebitate da CSC.

Le spese di riscaldamento verranno conteggiate in millesimi, in base alle giornate di utilizzo dell’affittuario, le spese dell’energia elettrica in base alla lettura dei contatori.

Per quanto riguarda la raccolta rifiuti l’AFFITTUARIO dovrà comunicare l’avvio attività al Comune di Courmayeur pagando direttamente allo stesso la tassa.

CSC potrà richiedere all’AFFITTUARIO di organizzare coffee break, lunch, ecc in occasione di eventi organizzati direttamente da CSC o dal Comune di Courmayeur potendo contare su uno sconto del 10% sui prezzi di listino operati dall’AFFITTUARIO.

**8. SOGGETTI AMMESSI ALL’ISTRUTTORIA:** possono partecipare all’istruttoria le persone fisiche, maggiorenni alla data di scadenza del termine indicato nel successivo punto 9, ovvero le persone giuridiche, in possesso delle autorizzazioni amministrative per attività di somministrazione di alimenti e bevande, le quali abbiano gestito attività di somministrazione di cibi e bevande di dimensioni analoghe a quella in argomento ovvero che abbiano nella propria struttura operativa personale qualificato.

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura di gara, esclusivamente i soggetti:

a) che rivestono una forma giuridica fra quelle elencate nell’art. 65 del D.Lgs n. 36/2023;

b) che non versano nelle cause di esclusione di cui agli articoli 94 e 95 del D.Lgs n. 36/2023;

c) che nell’anno antecedente la data di pubblicazione del presente avviso non hanno reso false dichiarazioni in merito ai requisiti ed alle condizioni rilevanti per la partecipazione alle procedure di gara;

d) nei cui confronti non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo dell'8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 36-bis, comma 1, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006 n. 248;

e) nei cui confronti non sono stati elevati, nell'ultimo quinquennio, protesti cambiari e/o di assegni dello straniero;

f) che garantiscono l'osservanza degli obblighi di sicurezza previsti dalla vigente normativa;

g) che sono iscritti alla Camera di Commercio Industria e Artigianato per attività inerenti all'oggetto del contratto di affitto di azienda;

h) che non ritrovano in situazione di controllo diretto o come controllante o come controllato con nessuna impresa ovvero che si trovano in situazione di controllo diretto o come controllato o come controllante con le imprese indicate nella domanda di partecipazione alla presente procedura concorsuale, ma che hanno formulato autonomamente l'offerta.

## **9. NORME DI PARTECIPAZIONE, MODALITA' E TERMINE DI**

**PRESENTAZIONE DELLE CANDIDATURE:** le candidature, da confezionarsi in conformità alle prescrizioni contenute nel presente articolo, dovranno essere presentate, a pena di esclusione dalla procedura, presso la sede di CSC, Piazzale Monte Bianco 10, Courmayeur, cap 11013, **entro e non oltre le ore 17.00 del 22/04/2024.**

Pena l'esclusione dalla procedura, il plico deve essere idoneamente chiuso e deve recare all'esterno l'indicazione del nominativo, ragione sociale/denominazione del mittente nonché la dicitura: AFFITTO AZIENDE COMMERCIALE AVENTI AD

OGGETTO LA GESTIONE DEL BAR E DEL RISTORANTE DEL  
COURMAYEUR SPORT CENTER-NON APRIRE.

Il plico deve, pena l'esclusione, contenere al suo interno **tre buste**, a loro volta idoneamente chiuse, riportanti il/la nominativo, la ragione sociale/denominazione del mittente e le diciture, rispettivamente, "A - Documentazione", "B - Offerta tecnica" e "C - Offerta economica.

9.1 Nella busta "A - Documentazione" deve essere inserita, pena l'esclusione:

9.1.1) Istanza di partecipazione e Dichiarazione temporaneamente sostitutiva redatta su carta libera, conforme al modello di "dichiarazione generale" allegato alle presenti norme di partecipazione, completata e sottoscritta. Alla predetta dichiarazione deve essere allegata, pena l'esclusione, copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore. La dichiarazione deve essere prodotta dal legale rappresentante del concorrente o da suo procuratore ed in tal caso va trasmessa la relativa procura in originale o in copia autentica.

9.1.2) Dichiarazione temporaneamente sostitutiva redatta su carta libera, conforme al modello di "dichiarazione personale" allegato alle presenti norme di partecipazione, completata e sottoscritta. Alla predetta dichiarazione deve essere allegata, pena l'esclusione, copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore. La dichiarazione deve essere prodotta da: titolare e direttore tecnico (impresa individuale); socio e direttore tecnico (società in nome collettivo); socio accomandatario e direttore tecnico (società in accomandita semplice); amministratori muniti di poteri di rappresentanza, institori e direttore tecnico (altro tipo di società).

9.1.3) Contratto di affitto di azienda siglato su ciascun foglio e sottoscritto in calce dal legale rappresentante del soggetto partecipante in segno di accettazione delle condizioni contrattuali in esso contenute.

9.2 Nel/la busta “B – Offerta tecnica” deve essere inserita, pena l’esclusione:

1) Relazione illustrativa di massimo **4 pagine contenente:**

- la descrizione delle modalità di gestione (esempio: organizzazione del personale, schema degli orari di apertura e chiusura, allestimento delle aree di pertinenza, scelta di tovagliati\posateria\arredi, scelta dell’offerta di bevande e vivande e altri dettagli a cura del proponente)
- la descrizione della tipologia di bar e/o ristorante;
- la descrizione di progetti ed iniziative per attrarre nuovi flussi a Courmayeur Sport Center anche grazie all’attività del bar
- sinergie che si intendono sviluppare con la realtà del Courmayeur Sport Center ed altre realtà della zona.

2) Curriculum vitae dell’operatore economico e dello staff impiegato dal quale si evinca l’esperienza maturata.

L’offerta tecnica, a pena di esclusione, deve essere priva di qualsivoglia indicazione diretta ed essenziale di carattere strettamente economico, che possa in qualunque modo anticipare quanto proposto nell’offerta economica.

9.3 Nella busta “C - Offerta economica” deve essere inserita, pena l’esclusione:

Dichiarazione in carta semplice, contenente l’indicazione, in cifre ed in lettere della percentuale unica di rialzo offerta rispetto al canone fisso di affitto posto a base di gara, così come quantificato all’articolo 7.

Le dichiarazioni di cui al presente punto devono essere sottoscritte, pena l’esclusione, dal legale rappresentante del concorrente o da suo procuratore ed in tal caso va trasmessa la relativa procura in originale o in copia autentica. In caso di partecipazione in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti, costituito o da costituirsi, la dichiarazione deve essere prodotta, pena l’esclusione, dal legale rappresentante o dal

procuratore di tutti i soggetti componenti il raggruppamento od il consorzio ordinario di concorrenti.

Si procederà all'**apertura delle offerte il 23.04.2024 alle ore 10.00** presso uffici amministrativi di CSC siti in Piazzale Monte Bianco, 13 - Courmayeur.

Le operazioni di gara potranno essere aggiornate dalla Commissione di Gara ad altra ora o ai giorni successivi.

Alle suddette operazioni possono assistere i concorrenti o i loro rappresentanti o soggetti muniti di delega idonea a comprovare la loro legittimazione a presentare, in nome e per conto dei concorrenti, le osservazioni ed i chiarimenti eventualmente richiesti dalla Commissione di Gara.

Nel luogo, giorno ed ora sopra stabiliti, la Commissione di gara procede in seduta pubblica:

a) a verificare l'integrità e la tempestività dei plichi pervenuti e la compresenza in essi delle buste "A-Documentazione", "B- Offerta tecnica" e "C-Offerta economica" ed in caso negativo ad escludere il concorrente dalla gara;

b) ad accertare l'esistenza e la regolarità della documentazione contenuta nella busta "A-Documentazione" ed in caso negativo ad escludere il concorrente dalla gara. In caso di irregolarità formali, non compromettenti la "par condicio" fra i concorrenti né l'interesse della Stazione Appaltante, la Commissione di gara inviterà il legale rappresentante del concorrente o suo delegato, se presenti, a regolarizzare il documento od a fornire gli opportuni chiarimenti;

c) ad aprire la busta "B – Offerta tecnica" al solo fine di accertare la presenza e la regolarità della documentazione richiesta;

d) a valutare le offerte tecniche in seduta riservata sulla base dei criteri sopra indicati.

La Commissione giudicatrice in seconda seduta pubblica – che potrà avere luogo lo stesso giorno in cui vengono valutate la documentazione amministrativa e le offerte tecniche – procede:

a) ad aprire la busta “C- offerta economica” e accertata l’esistenza e la regolarità della documentazione ivi contenuta, a dare lettura dei rialzi offerti;

b) a redigere la graduatoria delle offerte.

All’aggiudicazione definitiva non equivale ad accettazione dell’offerta e diventa efficace dopo la verifica dell’aggiudicazione provvisoria, la Società provvede all’aggiudicazione definitiva.

L’aggiudicazione definitiva non equivale ad accettazione dell’offerta e diventa efficace dopo la verifica del possesso da parte dell’aggiudicatario dei requisiti morali ai sensi degli articoli 43, 71 e 72 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000.

Il soggetto aggiudicatario dovrà presentarsi nei giorni che saranno fissati dall’amministrazione aggiudicatrice per la stipula del contratto di affitto di azienda in conformità allo schema di contratto.

Tutti gli oneri e le spese relative alla stipula del contratto sono a carico dell’aggiudicatario.

#### 10. INFORMAZIONI COMPLEMENTARI:

a) le eventuali concessioni, licenze ed autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per la gestione dell’azienda da parte dell’assegnatario, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dello stesso senza che il provvedimento di assegnazione configuri impegno al rilascio delle stesse da parte degli organi amministrativi competenti;

b) l’assegnazione avverrà anche in presenza di una sola candidatura, purché valida;

c) il trattamento dei dati personali avverrà nel rispetto del D. Lgs n. 196/03;

d) eventuali richieste di chiarimento pervenute non oltre 5 giorni dalla scadenza saranno inoltrabili e riscontrabili esclusivamente a mezzo mail all'indirizzo [info@csc.vda.it](mailto:info@csc.vda.it) specificando nell'oggetto: "Avviso affitto complesso aziendale bar e ristorante Courmayeur Sport Center". Tutte le richieste di informazioni con le relative risposte sono pubblicate, in forma anonima, sul sito di CSC. I dati personali, ai sensi di Legge, saranno acquisiti dalla Società CSC e trattati, anche con l'ausilio di mezzi elettronici, esclusivamente per le finalità connesse al procedimento di istruttoria o per dare esecuzione ad obblighi di legge;

e) CSC si riserva di sospendere, revocare o annullare il procedimento di istruttoria qualora, per insindacabili motivi, lo ritenesse opportuno nel suo interesse, senza che i partecipanti possano avanzare richieste di danni, indennità o compensi anche ai sensi degli artt. 1337 e 1338 c.c.;

f) le spese e gli oneri connessi e conseguenti alla stipula del contratto di affitto di azienda sono a carico dell'affidatario;

g) non sono ammesse offerte economiche al ribasso rispetto al canone di affitto indicato nello schema di contratto richiamato nel punto 2.;

h) responsabile del procedimento di istruttoria Marta Castori;

i) il presente avviso è pubblicato sul sito istituzionale della Società [www.csc.vda.it](http://www.csc.vda.it)

l) è obbligatorio il sopralluogo, che dovrà essere effettuato entro il 19.04.2024 , previo appuntamento telefonico al numero 0165 841612

