

**CERVINO S.P.A.**

Località Bardoney – 11028 Breuil Cervinia (AO)

Tel. +390166.944311 – Telefax +39.0166.944399

[www.cervinia.it](http://www.cervinia.it)

**INVITO A PRESENTARE OFFERTE**

**PER L'ASSEGNAZIONE IN AFFITTO DELL'AZIENDA  
COMMERCIALE AVENTE AD OGGETTO L'ATTIVITA' DI BAR  
TAVOLA CALDA SOTTO L'INSEGNA "BAR LO STAMBECCO"  
CORRENTE IN VALTOURNENCHE, LOCALITA' PLAN MAISON.**

1. OGGETTO: la società Cervino S.p.a. (di seguito, CERVINO) intende procedere con l'assegnazione in affitto dell'azienda commerciale corrente nel Comune di Valtournenche (AO), Località Plan Maison, avente ad oggetto l'esercizio di un bar tavola calda all'insegna "Bar Lo Stambecco".

L'affitto dell'azienda avrà durata a decorrere dalla data di stipula del contratto fino al 31/5/2027.

Esclusivamente dopo il primo anno di vigenza del contratto è ammesso il recesso ad *nutum* da parte di Cervino, purché la disdetta sia fatta pervenire alla controparte a mezzo posta elettronica certificata almeno tre mesi prima della scadenza del primo anno.

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 composto da: un locale bar, un locale denominato "retro bar", un ripostiglio, un locale magazzino situato nei pressi dello sbarco della funivia "Breuil- Plan Maison".

Il tutto viene concesso in affitto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;

eventuali integrazioni di beni ed attrezzature potranno essere effettuate dall’AFFITTUARIO, a proprie cura e spese.

Il tutto come meglio descritto nella planimetria visionabile sul sito internet [www.cervinia.it](http://www.cervinia.it), sezione “bandi di gara e avvisi”; costituiscono altresì a formare parte integrante del patrimonio aziendale concesso in affitto tutti gli elementi (attrezzature, arredi, mobilia, ecc....), riportati nell’inventario qui allegato sotto la lettera A).

Si precisa che l’affittuario, in vista della sottoscrizione del contratto, dovrà acquistare i beni presenti in magazzino alla data della sottoscrizione del medesimo, valorizzati al costo di acquisto in base alle giacenze presenti alla fine dello scorso mese di aprile. A tal fine si allega sotto la lettera B), il “Documento di Valorizzazione del Magazzino” recante l’indicazione dell’entità e della composizione attuale del magazzino, sul presupposto che potrà subire variazioni in diminuzione, in funzione dell’andamento dell’azienda.

Per l’esercizio dell’attività aziendale, CERVINO è in possesso delle seguenti autorizzazioni amministrative rilasciate dalle competenti autorità:

- licenza per somministrazione al pubblico di cibi e bevande;
- licenza fiscale d’esercizio minuta vendita spiriti;
- licenza per la gestione della rivendita di generi di monopolio;
- licenza per il commercio al minuto in sede fissa.

DOCUMENTAZIONE COMPLEMENTARE: la documentazione complementare alla presente richiesta di offerta è disponibile nel sito internet [www.cervinia.it](http://www.cervinia.it)

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. **GARANZIA FIDEIUSSORIA:** come previsto all'art. 7 dello "schema di

contratto", l'AFFITTUARIO, prima della sottoscrizione del contratto, dovrà

consegnare alla CERVINO una polizza fideiussoria bancaria (oppure un

deposito cauzionale) dell'importo del canone annuo offerto, oltre I.V.A.,

escutibile a semplice richiesta, a garanzia del corretto adempimento degli

obblighi nascenti dal contratto di affitto azienda.

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

Per quanto riguarda le licenze amministrative:

l'AFFITTUARIO è tenuto a conseguirle e a mantenerle attive per tutta la durata

del contratto, sostenendo direttamente tutti i costi necessari a tale fine.

Per quanto riguarda il fabbricato:

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

- le spese di manutenzione straordinaria invece restano a carico della

CERVINO;

- 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 dei

cespiti mobiliari (esistenti), 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 e ai cespiti mobiliari

continueranno ad essere dedotte da quest'ultima ai sensi dell'articolo 102 ultima

parte del D.P.R. 22 dicembre 1986 numero 917.

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 verranno acquisiti senza

corrispettivo da CERVINO e saranno di competenza dell’AFFITTUARIO.

Sarà obbligo dell’AFFITTUARIO domandare a CERVINO il consenso scritto

prima di effettuare dette sostituzioni e/o rinnovi, al fine di diversamente

disciplinarne gli aspetti economici;

- eventuali altri cespiti mobiliari che dovessero essere immessi nell’azienda per

scelta dell’AFFITTUARIO, in eccedenza a quelli di cui l’azienda è dotata,

rimarranno di proprietà dello stesso affittuario, che al termine del contratto

provvederà ad asportarli. Sarà comunque facoltà di CERVINO trattenerli

all’interno del complesso aziendale, pagandone il giusto prezzo;

- 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 la

CERVINO di esperire tutte le pratiche occorrenti affinché le licenze ed

autorizzazioni relative all’esercizio dell’azienda tornino senza ritardo in capo

alla stessa.

6. CRITERI DI ASSEGNAZIONE: l’azienda descritta nel punto 1. sarà

affittata al soggetto individuato da una Commissione Giudicatrice all’uopo

designata, sulla base del criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa.

7. CANONE A BASE D’ASTA: Il canone annuo posto a base d’asta è pari

ad € 48.000,00 (quarantottomila/00), soggetto a rialzo.

Non sono ammesse offerte alla pari o al ribasso.

8. **REQUISITI DI PARTECIPAZIONE:** possono presentare offerte le persone fisiche, maggiorenni alla data di scadenza del termine indicato nel successivo punto 9., ovvero le persone giuridiche, in possesso dei requisiti di moralità necessari per contrarre con soggetti a partecipazione pubblica, nonché dei requisiti necessari al fine di conseguire le autorizzazioni amministrative per la somministrazione di alimenti e bevande.

Ai fini della partecipazione alla presente procedura selettiva è, inoltre, necessario, a pena di esclusione, che l'offerente abbia maturato un'esperienza lavorativa almeno triennale in aziende aventi caratteristiche analoghe a quella in argomento.

9. **MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:** le offerte dovranno essere presentate, a pena di esclusione dalla procedura, in un plico chiuso, presso la sede amministrativa di CERVINO, Località Bardoney, Breuil - Cervinia, cap 11028, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 19 settembre 2022.**

Non sono prese in considerazione le offerte presentate oltre il prefissato termine di scadenza.

Il plico dovrà recare all'esterno l'indicazione del nominativo e la sede del mittente, nonché la dicitura "OFFERTA PER L'AFFIDAMENTO IN AFFITTO DELL'AZIENDA CORRENTE IN BREUIL CERVINIA, LOCALITA' PLAN MAISON – NON APRIRE."

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

Nella busta “*A-Documentazione*” deve essere inserita, **pena esclusione**:

1) **Istanza di partecipazione e Dichiarazione temporaneamente sostitutiva redatta su carta libera**, conforme al modello allegato al presente avviso sotto la lettera D), completata e sottoscritta. Alla predetta dichiarazione deve essere allegata, **pena 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.

2) **Contratto di affitto di azienda** (Allegato C) siglato su ciascun foglio e sottoscritto in calce dal legale rappresentante del soggetto in segno di accettazione delle condizioni contrattuali in esso contenute.

3) Dichiarazione di impegno (Allegato E), sottoscritta dal legale rappresentante, ad eseguire i lavori di miglioria proposti entro giugno 2024.

Nella busta “**B- Offerta Tecnica**”, dovrà essere inserita la seguente documentazione:

- curriculum vitae dell’offerente, dal quale risultino le esperienze professionali del concorrente e tutti gli elementi utili alla valutazione dell’esperienza lavorativa maturata in aziende aventi caratteristiche analoghe a quella in argomento; nonché l’autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- proposta di lavori di miglioria delle strutture dei locali che si intendono apportare;
- descrizione delle eventuali migliorie nell’offerta commerciale che si intendono offrire.

Tutta la documentazione recante l'offerta tecnica dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'offerente o dal concorrente soggetto privato.

Si precisa che l'offerta tecnica non deve contenere alcun elemento di carattere economico.

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 di affitto offerto posto a base di gara, così come quantificato nel precedente art. 6).

In ipotesi di discordanza tra l'indicazione in cifre e quella in lettere, prevale la seconda.

La dichiarazione di cui al presente punto deve essere sottoscritta, **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.

10. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VALUTAZIONE: L'apertura delle buste pervenute avrà luogo pubblicamente il giorno **19 settembre 2022**, alle ore **14:30**, presso la sede di Cervino S.p.A.

Il Responsabile del Procedimento verificherà, in primo luogo, la correttezza della documentazione contenuta nella busta "A – Documentazione Amministrativa" e, ove necessario, domanderà i necessari chiarimenti agli offerenti.

La valutazione delle proposte tecniche verrà poi effettuata, in seduta privata, da una Commissione Giudicatrice all'uopo designata, la quale effettuerà una valutazione comparativa, sulla base dei seguenti criteri di valutazione:

- esperienza desumibile dai curricula vitae, punti 40;

- qualità della proposta di esecuzione di lavori di miglioria del locale sotto il profilo della durabilità dei materiali utilizzati, del livello delle finiture proposte, dell'eventuale efficientamento energetico conseguito  
punti 15;

- qualità dei servizi aggiuntivi offerti quali, ad esempio, l'offerta di servizi accessori, punti 15.

La valutazione relativa ai tre aspetti di cui si compone l'offerta tecnica avverrà distintamente per ciascuno degli elementi sopra indicati.

Si precisa che:

- in caso di mancata presentazione dell'offerta tecnica, al relativo concorrente è attribuito inderogabilmente un punteggio pari a zero in corrispondenza di tutti gli elementi di cui si compone l'offerta tecnica;

- nel caso in cui un'offerta tecnica sia parziale relativamente ad uno o più d'uno degli elementi di valutazione sopra indicati, al relativo concorrente è attribuito inderogabilmente un punteggio pari a zero in corrispondenza dell'elemento o degli elementi di valutazione non presentati;

Saranno ammessi alla valutazione dell'offerta economica, soltanto i proponenti che avranno conseguito un punteggio tecnico minimo pari a 35.

La Commissione Giudicatrice procederà alla valutazione delle offerte economiche ed alla assegnazione dei punteggi secondo la seguente formula:

$$C = \frac{P_i \times 30}{P_{max}}$$

P<sub>max</sub>

Dove:

C= coefficiente da applicare all'offerta economica.

Pi= canone di locazione offerto dal concorrente i-esimo.

Pmax= canone di locazione massimo offerto dai concorrenti.

La graduatoria per l'individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa è effettuata sommando i punteggi attribuiti a tutti i predetti elementi dell'offerta di ciascun concorrente.

Nel caso di mancato perfezionamento del contratto di affitto azienda con il miglior proponente, Cervino S.p.A. sarà libera di contrattare scorrendo la graduatoria.

La presentazione di una proposta di affitto azienda comporta l'integrale accettazione del contenuto del presente invito e dell'allegata documentazione.

11. 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 saranno inoltrabili e riscontrabili dalla CERVINO ai seguenti recapiti: telefono 0165.238328, indirizzo mail [segreteria@dffsrl.com](mailto:segreteria@dffsrl.com), specificando nell'oggetto della mail: "Avviso affitto d'azienda Bar Lo Stambecco"; e) CERVINO si riserva di sospendere, revocare o annullare il procedimento 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: Avv. Alessandra Favre i) il sopralluogo (obbligatorio) deve essere effettuato, previo appuntamento telefonico al numero 0166944311 o, in caso di assenza di risposta, inviando una mail a [chatriannadine@cervinospa.com](mailto:chatriannadine@cervinospa.com)