

AVVISO PUBBLICO
per la stipula di contratto di concessione con valorizzazione dei locali ad
uso brasserie e annessa area ludico sportiva, con oneri di gestione.
Periodo indicativo dal 01.08.2025 al 30.09.2040

Sommario

DATI ESSENZIALI DELLA PROCEDURA.....	2
PREMESSA	2
ART. 1 – FINALITÀ DELL’AVVISO E INQUADRAMENTO GIURIDICO.....	3
ART. 2 – OGGETTO E DURATA DEL CONTRATTO.....	3
ART. 3 – STATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.....	4
ART.4 - CONDUZIONE E GESTIONE DELL’ UNITA’ IMMOBILIARE	5
Art. 5 - DESTINAZIONE D’USO E DIVIETI	5
Art. 6 - RESPONSABILITÀ	5
Art. 7. RICONSEGNA	5
Modalità di svolgimento della procedura di selezione.	5
Art. 8 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE.....	5
Art. 9. - TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE.....	6
Art. 10 – MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.....	6
Art. 11 - CONTENUTO DELLE OFFERTE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE STESSE.....	7
Art. 12- SCRUTINIO DELLE CANDIDATURE.....	8
Art. 13 - SCRUTINIO DI VALUTAZIONE E DI SCELTA DEL CONCESSIONARIO	9
Art. 14 – REGOLE APPLICABILI ALLE COMUNICAZIONI.....	10
Art. 15 - TRATTAMENTO DEI DATI.....	10
Art. 16 - RICHIESTE DI CHIARIMENTI.....	10
Art. 17 – ALLEGATI	11

DATI ESSENZIALI DELLA PROCEDURA

Stazione concedente	Comune di Saint-Vincent con sede in Via Vuillerminaz n. 7 – 11027 Saint-Vincent (AO) - Codice Fiscale: 00124750076 - Partita Iva: 00124750076 - Telefono: 0166/525102
Natura dell'avviso	Avviso pubblico
Natura della Procedura	Pubblicazione ai sensi del Regio Decreto del 18/11/1923 - N. 2440
Termine di ricezione candidature	h. 12.00 – 21/07/2025
Criterio di aggiudicazione	Offerta economicamente più vantaggiosa
Termine richiesta di chiarimenti	h.16.00 – 15/07/2025
Responsabile Unico del Procedimento	dott. Riccardo Mantegari – Segretario comunale (segreteria@comune.saint-vincent.ao.it).
Responsabile dell'istruttoria	dott.ssa Elisa Ducourtil (tel. 0166/525102 – e.ducourtil@comune.saint-vincent.ao.it)
Indirizzo profilo informatico	https://www.comune.saint-vincent.ao.it/
Indirizzo posta elettronica	protocollo@pec.comune.saint-vincent.ao.it

PREMESSA

- il Comune di Saint-Vincent è proprietario presso il Col de Joux dello stabile adibito a bar/ristorante denominato “Brasserie del Col de Joux” nonché dell’area ludico sportiva ad esso adiacente (compresa zona laghetto e chalet punto/informativo) siti in località Chemin de Pallù e catastalmente individuati al Fg. 36 mappali 216 - 223 – 535 – 550 (escluso parcheggio) – 551 (chalet punto info) – 220, 223, 537 (impianti di risalita) e percorsi bike in fase di realizzazione;
- il comprensorio turistico del Col de Joux è attualmente interessato dalla realizzazione dei lavori di valorizzazione dell’area mediante la creazione di un bike-park, finanziati dal Fondo per lo sviluppo delle Montagne italiane - Fosmit (cfr DGR 1438 del 27/11/2023 e DGR 309 del 25/03/2024), calendarizzati nel periodo 2024/2026;
- è stato recentemente posizionato un percorso da “pump track” al servizio dell’area ludico sportiva e sarà altresì realizzato, nel corso dell’estate, uno “skill park” dedicato agli amanti del cicloturismo, il tutto come meglio descritto nelle planimetrie allegate (all. 3).
- in data 11/06/2025 (ns. prot. 0010653 in pari data) è pervenuta all’Amministrazione comunale una manifestazione di interessi per la concessione con valorizzazione del compendio immobiliare dell’area del Col de Joux, con proposta di effettuare attività di valorizzazione immobiliare, da considerarsi quale parziale pagamento del canone di concessione delle strutture;
- Le azioni inserite nella proposta prevedono:
 - a. la concessione con valorizzazione dell’area turistico/sportiva del Col de Joux, finalizzata alla “*rifunzionalizzazione, manutenzione e rilancio a fini turistici, sportivi, culturali e ricreativi*” delle strutture di proprietà comunale, unitamente alla gestione e all’assunzione delle responsabilità su tutte le strutture e gli impianti, sia quelli ad oggi esistenti, sia quelli in corso di realizzazione;
 - b. la realizzazione dei seguenti interventi di valorizzazione:
 - BRASSERIE: installazione copertura dehors esterno, acquisto attrezzature (piatti, bicchieri, arredi, accessori cucina ecc.);
 - BIKE PARK: realizzazione nuova pista mountain-bike (bike path) e area attrezzata per manutenzione e lavaggio bici;
 - AREA LUDICO-RICREATIVA: installazione di giochi realizzati con materiali ecocompatibili;
 - MARKETING: creazione identità visiva e di marchio coordinato;con assunzione, da parte dell’operatore economico di costi per € 65.000,00 lordi;
 - c. il soggetto promotore che ha formulato la proposta ha predisposto un Piano Economico Finanziario (PEF) a dimostrazione della sostenibilità degli interventi proposti, evidenziando il rapporto equilibrato tra costi di gestione e ricavi previsti;
 - d. la visione di lungo periodo del progetto “*mira a creare un polo turistico integrato che, oltre a generare occupazione e indotto economico, contribuisca a rafforzare l’identità del Col de Joux quale risorsa strategica per il Comune di Saint-Vincent*”.

- e. la proposta di concessione con valorizzazione comporta che le attività proposte e i relativi investimenti strutturali e infrastrutturali rimarrebbero a carico del privato e, in ragione dell'investimento, la proposta prevede una durata del contratto di 15 anni, in una logica di autofinanziamento del progetto di gestione;
- f. il proponente garantirebbe al Comune proprietario la proposta di concessione che prevede, oltre alla valorizzazione delle strutture, la corresponsione di un canone di concessione annuo, a partire dal secondo anno di gestione, pari a € 5.000,00 (oltre a IVA di legge) con aumenti incrementali sino al termine della concessione e fino all'importo presunto in sede di PEF pari a € 6.597,00 (oltre a IVA di legge);
- g. la proposta di gestione non comprende il costo dell'energia elettrica dell'impianto di risalita, che rimarrebbero a carico del Comune;
- h. il proponente garantirebbe la gestione degli impianti con personale proprio (capo-servizio e macchinisti), in possesso dei vigenti requisiti di legge;

L'amministrazione Comunale, nel rispetto dei principi di imparzialità, pubblicità, trasparenza, partecipazione e parità di trattamento, intende rendere contendibile la proposta pervenuta, al fine di individuare un soggetto, con cui sottoscrivere un contratto di concessione con valorizzazione in quanto sussiste un rilevante interesse pubblico a che le strutture di proprietà comunale siano utilizzate per la loro funzione naturale.

Poiché le spese di gestione e valorizzazione dei locali e delle strutture saranno a carico del soggetto affidatario, oltre agli oneri per le manutenzioni ordinarie necessarie, senza che alcun costo sia posto a carico del Comune di Saint-Vincent, fatta eccezione per le spese per l'energia elettrica dell'impianto di risalita, nel limite di € 50.000,00 annui la stipula di un contratto di concessione con valorizzazione rispetta il generale principio della redditività dell'immobile.

La presente procedura, che non consiste nell'affidamento di un servizio in appalto a fronte di un corrispettivo, è finalizzata ad attivare una collaborazione funzionale alla cura degli interessi pubblici declinati negli atti di gara. Pertanto, i requisiti di partecipazione sono stati fissati nel rispetto dei principi di proporzionalità e di ragionevolezza connessi con l'oggetto e le finalità dell'avviso, nel rispetto degli indirizzi declinati nella deliberazione di Giunta comunale n. 87 del 12/06/2025.

ART. 1 – FINALITÀ DELL'AVVISO E INQUADRAMENTO GIURIDICO.

1. Con determinazione del responsabile del servizio amministrativo n. 451 del 20.06.2026 è stato approvato il presente avviso per la stipula di un contratto di concessione con valorizzazione del compendio immobiliare del Col de Joux, e delle annesse strutture ludico-sportive, facente parte del patrimonio indisponibile dell'ente.
2. La presente procedura ad evidenza pubblica non rientra, ai sensi dell'art 12 comma 2 lettera e) del D.lgs. 36/2023, nell'ambito di applicazione del Codice dei Contratti pubblici, trattandosi di atto avente ad oggetto la stipula di un contratto di concessione con valorizzazione, ovvero di un contratto attivo per l'ente. Sono, comunque, fatte salve le disposizioni del D.lgs 36/2023 richiamate nel presente avviso, in quanto non incompatibili con la presente procedura.
3. La partecipazione al presente bando implica la conoscenza e l'accettazione, da parte dei concorrenti, non solo delle norme generali di contesto, ma anche di tutte le disposizioni particolari in esso contenute, nonché la conoscenza e l'accettazione, senza riserve, delle caratteristiche e condizioni del bene immobile proposto.
4. Il presente avviso è finalizzato ad individuare, attraverso la presente procedura selettiva pubblica, un soggetto privato con il quale stipulare un contratto di concessione con valorizzazione che comporti, da parte dello stesso, l'assunzione degli obblighi e degli oneri come meglio individuati nel presente avviso e nella bozza di convenzione allegata (all. 4).

ART. 2 – OGGETTO E DURATA DEL CONTRATTO.

1. Il contratto di concessione con valorizzazione avrà come oggetto:
 - la "Brasserie del Col de Joux" (servizio di somministrazione di alimenti e bevande aperto al pubblico) - Il concessionario dovrà altresì garantire l'approvvigionamento e il corretto funzionamento del distributore automatico di prodotti tipici latteo-caseari installato nel contesto del progetto GAL "Ciclovía dello Zerbion";
 - l'area ludico sportiva ad esso adiacente, compresa l'area verde adibita a giochi, relax e fruizione

turistica, la zona “pump track” e lo “skill park”, la zona laghetto, adibita a pesca sportiva, e lo chalet punto/informativo.

- le piste dedicate al cicloturismo (a far data dal loro completamento) e i percorsi pedonali nonché gli impianti di risalita ad essi dedicati e i locali tecnici attigui (locale mezzi battipista e fabbricato tecnico seggiovia);
 - lo snow-park invernale e i tapis roulant dedicati (utilizzabili anche d'estate);
 - Sono a disposizione del concessionario tutte le attrezzature ludico-sportive comunali, sia per la stagione estiva che per quella invernale, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: girelli elettrici, gonfiabili e motori associati, slittini, bob, ciambelle, materiali di sicurezza (reti, pali, materassi ecc.), mezzi battipista, ecc., disponibili nello stato in cui si trovano;
 - il parcheggio rimarrà ad uso pubblico;
2. I beni saranno assegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, fatte salve le opere di completamento delle strutture dedicate al bike park, da completarsi entro l'estate 2026 (n. 2 percorsi gravity, n. 1 percorso skill-park e n. 1 percorso pump-track – già allestito - cfr. PFTE approvato con DCC n. 15 del 17/04/2025). Ogni opera edile o impiantistica interferente e/o allacciata agli impianti esistenti, dovrà essere preventivamente autorizzata dall'amministrazione Comunale con apposito atto.
 3. Le utenze necessarie allo svolgimento delle attività commerciali e ricettive (elettrica, idrica, di riscaldamento) verranno volturate al concessionario, ad eccezione delle utenze per l'alimentazione dell'impianto di risalita che rimarranno intestate all'amministrazione Comunale, la quale si farà carico dei relativi costi nel limite dell'importo annuo di € 50.000,00, eventualmente soggetti a rivalutazione a fronte delle fluttuazioni del costo energetico, qualora richiesto ad istanza di parte. Nell'ipotesi di superamento di tale importo, l'amministrazione effettuerà comunicazione all'operatore economico e verranno valutate in contraddittorio modalità finalizzate al conseguimento del risparmio energetico ovvero l'assunzione di quota parte dei consumi da parte del concessionario.
 4. Il concessionario, oltre ad eseguire gli interventi di valorizzazione oggetto della proposta nei termini indicati nella stessa, che rimarranno di proprietà comunale al termine del periodo concessorio, dovrà sostenere gli oneri per le manutenzioni ordinarie, senza nulla pretendere nei confronti del Comune, farsi carico dei costi di gestione, pulizia, sfalcio regolare delle aree verdi e custodia delle strutture e degli impianti;
 5. Le strutture dovranno essere mantenute in esercizio, senza soluzione di continuità, per svolgere la loro funzione naturale, come meglio specificata nel contratto di concessione con valorizzazione, per tutta la durata contrattuale. In particolare le strutture dovranno rispettare i seguenti periodi minimi di apertura al pubblico:
 - STAGIONE ESTIVA: apertura garantita, tutti i giorni, a partire dal terzo week-end di giugno (a partire dal 2026) fino al secondo week-end di settembre;
 - STAGIONE INVERNALE: apertura continuativa dal 26 dicembre al 6 gennaio e successivamente apertura nei week-end e nei giorni festivi di gennaio, febbraio e marzo fino alla data del 15 marzo;
 - Il concessionario dovrà garantire l'apertura degli IMPIANTI DI RISALITA nei mesi estivi di luglio-agosto e settembre assicurando almeno 60 giornate di apertura complessive;
 6. Il contratto di concessione con valorizzazione avrà durata di anni 15 a decorrere dal giorno della sottoscrizione del contratto, eventualmente rinnovabile di pari periodo, anche in funzione disgiunta di 5 anni in 5 anni. In caso di rinnovo il canone applicato sarà pari a € 9.330,00 (oltre IVA di legge) poiché gli investimenti realizzati a parziale copertura del canone si intendono interamente ammortizzati.
 7. I rapporti che si instaureranno con il Comune saranno disciplinati dal presente avviso, dal contratto di comodato allegato allo stesso, dalle norme, regolamenti, disposizioni, in esso richiamate.
 8. I Documenti indicati sono disponibili sul sito istituzionale: <https://www.comune.saint-vincent.ao.it/> nella sezione “[Bandi e gare](#)”.

ART. 3 – STATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

1. I beni oggetto di contratto verranno consegnati al concessionario nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le accessioni, i diritti, le pertinenze, usi, servitù attive e passive, nulla escluso e riservato, senza responsabilità a carico del Comune.
2. Il compendio immobiliare verrà concesso nello stato manutentivo sussistente al momento della pubblicazione dell'avviso, accettato dall'offerente previo sopralluogo obbligatorio, fatte salve le opere di completamento del bike park, che verranno poste in essere dall'amministrazione entro l'estate 2026.
3. La manutenzione ordinaria delle strutture e degli impianti sarà a carico del soggetto aggiudicatario, per tutta la durata del rapporto giuridico. Rimangono altresì a carico del concessionario la manutenzione straordinaria qualora cagionate dal uso improprio o incuria ad esso imputabili, fatto salvo il diritto di

richiesta danni da parte dell'Amministrazione.

4. Rimarranno a carico del concessionario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso dell'immobile.

ART.4 - CONDUZIONE E GESTIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

1. Sono a carico del concessionario:
 - a. tutti gli obblighi previsti nel contratto, nonché il rispetto del progetto presentato in sede di offerta;
 - b. la manutenzione ordinaria dei locali oggetto del presente avviso;
 - c. le autorizzazioni, licenze, nullaosta o atti comunque denominati, necessari a svolgere l'attività per cui l'unità immobiliare è concessa;
 - d. le spese di gestione dell'intero compendio immobiliare, comprese le spese del personale;
 - e. le spese per le forniture e le utenze relative agli immobili oggetto di contratto, che dovranno essere volturate al concessionario, con la sola eccezione dell'utenza per il funzionamento dell'impianto di risalita funzionale al bike park, che rimarrà intestato al Comune;
 - f. le verifiche periodiche degli impianti installati (estintori compresi);
 - g. la custodia e la pulizia dei locali, degli impianti esterni, delle piste del bike park, e di ogni pertinenza del compendio, nessuna esclusa;
 - h. il rimborso all'amministrazione comunale delle spese per l'energia elettrica, laddove eccedenti il limite di 50.000 euro annui;

Art. 5 - DESTINAZIONE D'USO E DIVIETI

1. Le unità immobiliari sono concesse in concessione per le attività di bar ristorazione, parco giochi, bike park e gestione degli impianti di risalita.
2. Al concessionario spetta l'onere di conseguire ogni autorizzazione, licenza o atto comunque denominato, necessario alla destinazione del bene all'attività da svolgere, tenendo indenne l'amministrazione comunale da qualsiasi pretesa al riguardo.

Art. 6 - RESPONSABILITÀ

1. La concessione in uso del compendio immobiliare, trasferendo al concessionario la disponibilità della cosa in uso, comporta l'obbligo di custodia del bene in capo al concessionario stesso e la responsabilità a suo carico ex art. 2051 c.c. .
2. Il concessionario dovrà stipulare, per tutta la durata del contratto, apposite polizze meglio descritte nel contratto allegato (all. 4).

Art. 7. RICONSEGNA

1. Alla scadenza del contratto o, in ipotesi di risoluzione o recesso, la parte comodataria dovrà restituire al Comune il compendio immobiliare libero da cose e nella sua integrità, riconsegnando le strutture e le chiavi a seguito di sottoscrizione di apposito verbale, e impegnandosi comunque ad eseguire ogni intervento di pulizia e manutenzione ritenuto necessario per ripristinare l'immobile nelle condizioni iniziali, escluso il normale deperimento d'uso.

Modalità di svolgimento della procedura di selezione.

Art. 8 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE.

1. Sono ammessi a partecipare alla procedura selettiva i soggetti in possesso dei seguenti requisiti:
 - 8.1. Requisiti di ordine generale**
 - a. assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 94 del D.lgs. 36/2023, analogicamente applicato alla presente procedura in quanto compatibile, e di ogni altra situazione soggettiva che possa determinare l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;
 - b. regolarità nei versamenti contributivi e previdenziali nei confronti di eventuali lavoratori dipendenti;
 - c. non essere in stato di liquidazione giudiziale, di liquidazione, di concordato preventivo o in qualsiasi altra situazione equivalente;
 - d. dichiarazione di conoscenza e di impegno ad assumere tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art.3 della Legge 13 agosto 2010, n.136 e successive modifiche;
 - e. insussistenza di cause di inconferibilità e di incompatibilità rispetto al D.lgs. 39/2013 a carico del Legale rappresentante e degli associati con poteri decisionali

- f. sottoscrizione per accettazione della Bozza della Contratto allegato al presente avviso;
- g. realizzazione di un sopralluogo presso le strutture, messa a disposizione dal Comune secondo convenzione, al fine di accertare le condizioni manutentive e di acquisire tutti gli elementi tecnici e oggettivi necessari per la formulazione della propria proposta di adesione, da concordare con l'ufficio tecnico comunale (tecnico@comune.saint-vincent.ao.it – tel. 0166.525139 – 0166.525174 – 0166.525110).

I requisiti devono sussistere, a pena di inammissibilità, al momento della presentazione della domanda di partecipazione e permanere per tutta la durata del contratto.

8.2. Requisiti di idoneità tecnico-professionale

Il Legale rappresentante deve rendere un'autodichiarazione, ai sensi del D.P.R.n.445/2000 e ss.mm., in cui dichiara le esperienze pregresse nella gestione di attività ludico-sportive.

Il concorrente che nell'offerta progettuale proponga interventi riconducibili alla categoria lavori, dovrà dimostrare di essere in possesso direttamente ovvero ricorrendo all'istituto dell'avvalimento (art. 104 Codice Appalti) o del subappalto qualificante dei requisiti necessari all'esecuzione degli stessi. In particolare:

- per lavori di importo complessivo inferiore ad euro 150.000 iva esclusa dovrà alternativamente dichiarare:
 - a. il possesso di attestazione di qualificazione SOA con iscrizione nella categoria di lavori proposti e classifica di riferimento;
 - b. oppure in assenza di SOA
 - b1) l'ammontare dei lavori analoghi eseguiti direttamente nel quinquennio antecedente la data di pubblicazione del disciplinare (non inferiore all'importo dei lavori da eseguire in concessione);
 - b2) il costo complessivo sostenuto per il personale dipendente (non inferiore al 15% dell'importo dei lavori eseguiti nel quinquennio antecedente la data di pubblicazione del disciplinare; nel caso in cui il rapporto tra il suddetto costo e l'importo dei lavori sia inferiore a quanto richiesto, l'importo dei lavori è figurativamente e proporzionalmente ridotto in modo da ristabilire la percentuale richiesta; l'importo dei lavori così figurativamente ridotto vale per la dimostrazione del possesso del requisito;
 - b3) l'adeguata attrezzatura tecnica, di cui fornisce IN ALLEGATO l'elenco esaustivo;
- per lavori di importo complessivo superiore ad euro 150.000 iva esclusa dovrà dichiarare il possesso di attestazione di qualificazione SOA con iscrizione nella categoria di lavori proposti e classifica di riferimento in merito alla realizzazione negli ultimi tre anni di attività e di interventi analoghi a quelli del presente Avviso.

Art. 9. - TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE.

1. **Il termine per la presentazione delle domande è fissato alle ore 12.00 del 21 luglio 2025 all'Ufficio Protocollo del Comune situato in Via Aurora Vuillerminaz n. 7 – piano 1°.**
2. I plichi potranno essere recapitati a mano o a mezzo posta o agenzie di recapito, a rischio del mittente.
3. La consegna a mezzo posta raccomandata A.R. sarà accettata solo se i plichi perverranno entro il termine indicato.
4. I plichi inviati per posta o a mezzo di terze persone pervenuti in ritardo non saranno ammessi e per essi non sono accettati reclami.
5. Dopo la chiusura del termine per la ricezione delle domande, il Responsabile del procedimento con l'assistenza della Commissione verificherà **il giorno 22 luglio 2025**, in seduta pubblica, la regolarità formale delle domande presentate e delle relative autodichiarazioni rese dai soggetti interessati.
6. Quindi la Commissione procederà alla valutazione delle domande ammesse quanto a requisiti secondo i criteri di seguito stabiliti.
7. L'apertura delle buste contenenti la proposta progettuale avverrà in seduta pubblica; la valutazione delle proposte progettuali in seduta riservata. Data e ora della seduta pubblica saranno comunicati a tutti i partecipanti tramite Pec o mail.

Art. 10 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. La domanda di partecipazione dovrà essere presentata in plico chiuso, che ne assicuri l'integrità, controfirmata sui lembi di chiusura, che dovrà essere consegnata entro il termine di presentazione delle domande.
2. All'esterno il plico deve indicare – oltre all'intestazione del mittente e dell'indirizzo dello stesso – la seguente dicitura **“AVVISO PUBBLICO PER CONCESSIONE CON VALORIZZAZIONE DI LOCALI AD USO BRASSERIE E AREA LUDICO SPORTIVA DEL COL DE JOUX”**.

Art. 11 - CONTENUTO DELLE OFFERTE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE STESSE.

Gli interessati in possesso dei requisiti di cui all'articolo precedente, a seguito di sopralluogo obbligatorio presso il comprensorio del Col de Joux, dovranno presentare, a mezzo lettera raccomandata o consegna a mano al protocollo di questo Ente, la seguente documentazione:

- A. "BUSTA A-DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"**
- B. "BUSTA B-PROPOSTA PROGETTUALE"**
- C. "BUSTA C – OFFERTA ECONOMICA"**

A) All'interno della **Busta A** dovrà essere inserita:

A.1) Dichiarazione da redigersi come da Format MODULO 1 "Istanza di Candidatura", o altra dichiarazione dallo stesso contenuto, redatta in bollo.

La domanda di partecipazione, debitamente compilata, deve essere sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante dell'operatore e si configura quale dichiarazione ai sensi del D.P.R. 445/2000 e smi.

La dichiarazione deve essere compilata e allegata da parte di ogni singolo operatore in caso di concorrente gruppo (intendendo per tale il soggetto costituito ai sensi dell'art. 68 del D.lgs. 36/2023).

La dichiarazione deve attestare:

- a. il possesso dei requisiti di onorabilità e professionali e la capacità dell'offerente a contrattare nonché della capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- b. di aver effettuato il sopralluogo dell'immobile oggetto del presente avviso e di avere piena cognizione dello stato del medesimo;
- a. di aver preso visione del presente avviso, dello schema di contratto e degli allegati dello stesso, e di accettarne il contenuto e gli effetti;
- b. di impegnarsi a produrre, prima della sottoscrizione del contratto di comodato: polizza RCT ed RCO inerente l'esercizio dell'attività svolta nell'unità immobiliare;
- c. di impegnarsi a prestare una cauzione di importo pari a **€ 5.000,00** oppure una fidejussione bancaria o assicurativa di durata corrispondente al contratto che garantisca l'esatto adempimento delle obbligazioni contrattualmente assunte.

A.2) Atto costitutivo e Statuto o impegno a costituire soggetto giuridico.

A.3) Documento di identità di ogni sottoscrittore sopra indicato. Copia fotostatica di un documento di riconoscimento di ogni sottoscrittore, in corso di validità.

A.4) curriculum del candidato in cui siano evidenziate le attività svolte nel corso degli ultimi 3 anni che riguardino progetti e attività attinenti l'oggetto del presente avviso;

A.5) Bozza della Convenzione firmata per accettazione (Allegato 4)

A.6) Verbale di sopralluogo obbligatorio avvenuto in presenza di personale del Comune

A.7) Attestazione SOA con iscrizione nella categoria di lavori proposti e classifica di riferimento;

B) All'interno della **Busta B** dovrà essere inserita la proposta progettuale delle opere e forniture di valorizzazione.

La proposta progettuale dovrà essere elaborata tenendo conto della Bozza della Convenzione allegata, specie quanto ad attività minime proposte con indicazione di una proposta di programmazione e che dovrà seguire l'ordine dei criteri di valutazione previsti nel presente avviso.

In particolare, è richiesto all'operatore, di fornire:

- 1) l'indicazione puntuale degli arredi da fornire presso le due strutture, con il relativo inventario e i costi dettagliati;
- 2) la predisposizione di un progetto per le opere di valorizzazione, con CME dettagliato e cronoprogramma;
- 3) l'elaborazione di un progetto gestionale dettagliato, declinato nel periodo di durata del contratto
- 4) La descrizione dei periodi di apertura e chiusura, la vigilanza sulla sicurezza, la vigilanza e la gestione delle attività accessorie (gestione bike park)
- 5) Il progetto dovrà contenere il numero (anche indicativo) delle persone impegnate nelle attività, le coperture assicurative, eventuali rapporti di collaborazione con associazioni sportive e con associazioni del territorio.

Le precitate informazioni dovranno essere contenute nei seguenti elaborati:

1) Relazione Generale.

Si tratta di un documento contenente le linee guida, la tempistica e le modalità organizzative della complessiva operazione di valorizzazione, tenuto conto delle finalità di utilizzo espresse con l'avviso, con riferimento in particolare:

- a) agli obiettivi generali e specifici del progetto di riqualificazione,
- b) alla coerenza degli interventi da realizzare sul compendio immobiliare rispetto all'attività di gestione che vi sarà svolta, indicando tra l'altro le attività complementari finalizzate a garantire l'elevato livello qualitativo dell'operazione di valorizzazione, complessivamente considerata,
- c) agli obiettivi gestionali, il tutto tenuto conto in particolare:
 - della caratterizzazione proposta in termini progettuali,
 - della coerenza del progetto proposto rispetto al contesto ambientale e storico di riferimento,
 - della valorizzazione dei principi di qualità enogastronomica in coerenza con l'identità progettuale e le previsioni gestorie dell'attività ristorativa,
 - delle modalità di coinvolgimento dei turisti nella scoperta e valorizzazione dei luoghi oggetto di contratto,
 - modalità di valorizzazione degli immobili e del contesto di riferimento, tenuto conto della capacità di promozione esterna del luogo e del contesto limitrofo,
 - degli eventuali interventi tesi a migliorarne la fruibilità pubblica e privata;
 - degli elementi capaci di garantire la qualità dell'accoglienza e del soggiorno, anche in termini migliorativi rispetto agli standard minimi previsti dalla vigente normativa.

L'offerta dovrà specificare quali servizi siano resi a titolo gratuito o a pagamento, se sono riservati agli ospiti della brasserie o aperti al pubblico.

2) Il Progetto tecnico dovrà essere costituito da:

- una nota introduttiva;
- progetto tecnico con eventuali elaborati grafici
- CME (computo metrico estimativo)

tutti gli elaborati dovranno essere riferiti agli interventi che l'offerente intende realizzare.

Il Progetto Tecnico dovrà prevedere necessariamente la realizzazione di tutti gli interventi necessari per il raggiungimento degli scopi offerti.

L'elaborato dovrà essere redatto in massimo 5 pagine formato A4 10 facciate), escluse intestazione ed allegati e dovrà essere sottoscritto dal legale rappresentante del candidato.

La proposta progettuale dovrà essere elaborata tenendo conto della Bozza della Convenzione allegata, specie quanto ad attività minime proposte con indicazione di una proposta di programmazione e che dovrà seguire l'ordine dei criteri di valutazione previsti nel presente avviso.

C) all'interno della **Busta C – Offerta economica**, inserita in apposita busta sigillata e redatta in bollo, dovrà essere formulata l'offerta a rialzo sul canone di concessione e dovranno essere contenuti l'importo dei lavori e il piano economico e finanziario.

La busta dovrà contenere:

- a. Canone offerto
- b. Importo Lavori
- c. Piano economico finanziario attestante la sostenibilità degli investimenti e della gestione

L'Offerta dovrà essere incondizionata.

Per i precedenti punti a e b in caso di discordanza tra il valore espresso in cifre e quello espresso in lettere, si considererà valida l'offerta più favorevole per l'Amministrazione.

Art. 12- SCRUTINIO DELLE CANDIDATURE.

1. Dopo la chiusura del termine per la ricezione delle domande, il Responsabile del procedimento con l'assistenza della Commissione verificherà il giorno **22 luglio 2025** in seduta pubblica, la regolarità formale delle domande presentate e delle relative autodichiarazioni res e dai soggetti interessati.
2. Quindi la Commissione procederà alla valutazione delle domande ammesse quanto a requisiti secondo i criteri di seguito stabiliti.

3. L'apertura delle buste contenenti la proposta progettuale avverrà in seduta pubblica, la valutazione delle proposte progettuali in seduta riservata.
4. La valutazione delle offerte economiche verrà effettuata in seduta pubblica.
5. Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio di cui all'art. 101 del D.lgs. 36/2023, al quale si rinvia.

Art. 13 - SCRUTINIO DI VALUTAZIONE E DI SCELTA DEL CONCESSIONARIO

1. Si precisa che, dal momento che l'obiettivo perseguito dall'ente è la stipula di un contratto di concessione con valorizzazione, sarà tenuta in considerazione l'ammontare dell'investimento di cui si farà carico il contraente, in relazione alla durata del contratto e il canone offerto.
2. Saranno, quindi, premiati l'investimento maggiore in relazione al periodo di concessione, purché coerente con le esigenze declinate dall'Amministrazione, e il canone offerto.
3. La Commissione, composta da tre (3) membri, avrà a disposizione il punteggio totale di 100 punti, ciascun commissario assegnerà la propria valutazione individuando la proposta più rispondente agli interessi pubblici perseguiti descritti nel presente avviso e nella convenzione allegata, secondo la seguente scala di valori:

Codice	Criteri di valutazione		Grado di Importanza	
A	Coerenza progettuale con le finalità pubbliche	Sarà valutata la coerenza delle offerte progettuali con l'obiettivo di sviluppare il ciclo-turismo di località e di de-stagionalizzare l'offerta turistica, nel rispetto del contesto ambientale e storico di riferimento	1	Max 40 punti
B	Qualità e articolazione del progetto	Sarà valutata la qualità delle attività progettuali e degli investimenti proposti in relazione alla loro sostenibilità in capo alla gestione privata	2	Max 30 punti
C	Esperienza del soggetto proponente	Esperienze pregresse documentate in ambito di gestione impianti ludico-sportivi da parte del proponente e del suo team	3	Max20 punti
D	Apertura al pubblico e impatto sulla comunità	Accessibilità delle attività ai turisti, eventuale gratuità per associazioni, inclusività di fasce deboli o giovani, eventuali accordi di gestione con associazioni del territorio	4	Max 10 punti

4. Il punteggio relativo al singolo criterio si ottiene moltiplicando il peso A per uno dei seguenti coefficienti B che tengono conto dei relativi giudizi:
1,00 = ottimo;
0,80 = buono;
0,70 = discreto;
0,50 = sufficiente;
0,30 = parzialmente sufficiente
0,00 = insufficiente.
Il punteggio finale da attribuire alla proposta è dato dalla somma dei punteggi attribuiti a ciascun criterio, fino a un massimo di 100 punti.
5. Il Contratto di concessione verrà stipulato con il soggetto che avrà conseguito il migliore punteggio totale e verrà assegnato anche in presenza di una sola domanda, purché ritenuta rispondente agli obiettivi perseguiti dall'Ente.

6. In caso di punteggi equivalenti si provvederà ad un colloquio con i soggetti al fine di acquisire informazioni più esaustive sui progetti. Il Comune in tale fase opererà nel rispetto della massima segretezza e riservatezza.
7. Il Presidente della commissione si riserva di esprimere la valutazione finale del progetto offerto sulla base del punteggio di ciascun membro della commissione stessa anche in presenza di un solo progetto valido, il quale per poter essere ammesso alla valutazione discrezionale finale da parte del Presidente e dei membri della commissione, dovrà aver ottenuto un punteggio minimo di 60 punti, al di sopra del quale il progetto può essere accettato oppure rifiutato a piena discrezione del Presidente della Commissione, se non conforme al progetto di massima e alle disposizioni previste nella convenzione.
8. Se non esplicitamente nominato in apposito atto di istituzione della Commissione di valutazione, il Segretario verbalizzante è il Presidente della commissione stessa.
9. Criterio di aggiudicazione: la concessione sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo. La valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica è effettuata in base ai seguenti punteggi:

	PUNTEGGIO MASSIMO
Offerta progettuale	80
Offerta economica	20
TOTALE	100

10. **Canone concessorio annuo posto a base di gara**, da sottoporre a rialzo, è pari ad €5.000,00 (oltre a IVA di legge), annualmente adeguato all'indice ISTAT. A parità di valore dell'offerta economica, l'assegnazione avverrà tramite asta al rialzo; l'aggiudicatario sarà chi avrà offerto il valore economico più alto. Non saranno accettate offerte economiche al ribasso, nemmeno a fronte di un'unica offerta e nel caso l'Amministrazione si riserva la facoltà di non aggiudicare.

Art. 14 – REGOLE APPLICABILI ALLE COMUNICAZIONI

1. Le comunicazioni avverranno agli indirizzi PEC indicati in sede di candidatura.

Art. 15 - TRATTAMENTO DEI DATI

1. Il trattamento dei dati trasmessi dagli Operatori si svolge, conformemente alle disposizioni del D.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, come integrato e modificato dal D.lgs 10 agosto 2018, n. 101 e del Regolamento (UE) 2016/679 sulla tutela dei dati personali, per le finalità connesse e conseguenti all'espletamento della procedura e del successivo rapporto contrattuale.
2. Ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del Regolamento UE 679/2016, le informative relative alla protezione dei dati personali sono reperibili al seguente link: <https://www.comune.saint-vincent.ao.it/privacy>.
3. Si comunica che:
 - Titolare del trattamento è questa Amministrazione, con sede in Saint-Vincent (AO), via Aurora Vuillerminaz 7. E-mail: info@saint-vincent.ao.it;
 - Responsabile del Trattamento dei dati personali è il Segretario comunale dott. Riccardo Mantegari - E-mail: ri.mantegari@comune.saint-vincent.ao.it - domiciliato per la carica presso la sede del Titolare;
 - Responsabile della Protezione dei dati personali è l'avv. Paolo Recla, domiciliato per la carica presso la sede di questa Amministrazione. PEC: paolorecla.dpo@legalmail.it

Art. 16 - RICHIESTE DI CHIARIMENTI

1. È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti inviati tramite mail all'amministrazione Comunale al seguente indirizzo segreteria@comune.saint-vincent.ao.it.
2. Le richieste di chiarimenti devono essere formulate esclusivamente in lingua italiana. Le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile almeno 4 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, vengono pubblicate sul portale "Amministrazione trasparente" dell'amministrazione Comunale, sezione "Bandi e avvisi". La risposta ai quesiti non costituisce consulenza ai fini della corretta partecipazione alla procedura, restando in capo al concorrente la corretta valutazione sulle modalità di partecipazione.

Art. 17 – ALLEGATI

Allegato 1 – mod. DP “Istanza di Candidatura”

Allegato 2 – mod. OE “Offerta economica” (in bollo)

Allegato 3 (a-b-c-d-e-f-g) – Elaborati planimetrici e catastali;

Allegato 4 – Schema di contratto

Saint-Vincent, 20 giugno 2025

Il RUP
(dott. Riccardo Mantegari)
In originale f.to