



Comune di Garniga Terme
Provincia di Trento

AVVISO PUBBLICO

per la raccolta di manifestazioni di interesse finalizzate al futuro affidamento del servizio di gestione del nuovo complesso turistico-ricettivo “Malga Albi”.

IL SEGRETARIO COMUNALE

rende noto

il Comune di Garniga Terme intende avviare un'indagine esplorativa di mercato finalizzata ad individuare operatori economici interessati alla gestione della struttura turistico-ricettiva denominata “Malga Albi”, di proprietà comunale.

A fronte di un investimento pubblico stimato in circa 2,5 milioni di euro, l'Amministrazione comunale ricerca un operatore economico qualificato per la gestione della struttura. Si intende procedere all'affidamento mediante concessione di servizi, finalizzata alla creazione di un presidio di ospitalità attivo, qualificato e capace di operare durante l'intero arco dell'anno.

L'iniziativa è volta a verificare l'interesse del mercato e ad acquisire elementi utili per la successiva definizione della procedura di affidamento della gestione mediante concessione di servizi, ai sensi del D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36 – Codice dei contratti pubblici.

La presente manifestazione di interesse non costituisce procedura di gara né proposta contrattuale e ha esclusivamente finalità conoscitiva e preparatoria rispetto ad una eventuale successiva procedura ad evidenza pubblica.

1. Finalità dell'iniziativa

Il Comune di Garniga Terme ha recentemente avviato un importante intervento di recupero e valorizzazione della struttura denominata Malga Albi, situata a 1.267 metri in un contesto montano di elevato pregio paesaggistico.

L'Amministrazione comunale intende affidare la gestione della struttura ad un operatore economico qualificato, in grado di sviluppare un'offerta turistica e gastronomica coerente con il territorio e di garantire una presenza stabile e qualificata a presidio dell'area.

La gestione dovrà contribuire alla valorizzazione del patrimonio montano comunale, favorendo lo sviluppo di servizi di accoglienza, ristorazione e ospitalità rivolti sia ai visitatori sia alla comunità locale.

L'obiettivo generale è offrire alla collettività e ai visitatori un servizio di accoglienza e ristorazione capace di valorizzare la zona di Albi e il patrimonio montano comunale, assicurando una presenza stabile e affidabile della struttura sul territorio.

2. Visione dell'Amministrazione

Il Comune non cerca un mero esercente commerciale, ma un partner strategico e un "custode del territorio". Il gestore ideale dovrà:

- **garantire continuità:** Assicurare un'apertura annuale (tutti i giorni da marzo a settembre e nel mese di dicembre; nei fine settimana da ottobre a febbraio).
- **valorizzare l'identità:** Sviluppare un'offerta turistica e gastronomica che esalti le produzioni locali e l'autentica identità alpina.
- **presidiare l'area:** Esercitare una vigilanza attiva sull'immobile, diventando un punto di riferimento per residenti, escursionisti e turisti.

3. Oggetto della futura concessione

La futura concessione avrà ad oggetto la gestione del complesso denominato "Malga Albi", destinato alle seguenti attività: bar e ristorazione; attività ricettiva extra-alberghiera; eventuali iniziative turistiche, culturali o promozionali coerenti con il contesto territoriale e montano. La struttura, accessibile tutto l'anno tramite strada asfaltata (con sgombero neve garantito dal Comune), è sviluppata su due livelli ed è così articolata:

- **area ristorazione (piano terra):** bar-ristorante con capienza interna di circa 65 posti, estendibili a 80 per eventi;
- **terrazza panoramica:** spazio esterno di grande respiro destinato ad incrementare i coperti nella stagione estiva;
- **area ricettiva (piano primo):** n. 7 camere doppie con servizi privati, con possibilità di terzo letto;
- **zona wellness/SPA:** area dedicata al relax degli ospiti, con possibilità di accesso anche da parte di utenti esterni non alloggiati presso la struttura, secondo modalità organizzative definite dal gestore;
- **sostenibilità:** impianto fotovoltaico in copertura di potenza indicativa pari a 15–20 kW, a supporto dell'efficientamento energetico della struttura;
- **alloggio gestore:** disponibilità di un alloggio per il gestore o il personale, utilizzabile anche, se compatibile con il servizio, come ulteriore unità ricettiva.

La struttura sarà consegnata **completa e funzionante**, comprensiva degli arredi, con esclusione delle attrezzature e delle suppellettili, che resteranno a carico del concessionario.

L'inventario dei beni sarà reso disponibile tra la documentazione di gara.

Eventuali proposte di miglioria potranno essere valutate in sede di successiva procedura, fermo restando che non saranno considerate "in conto affitto" o comunque scomputabili dal canone, salvo diversa e puntuale previsione nei documenti di gara.

La gestione sarà affidata mediante **contratto di concessione di servizi**, con assunzione in capo al concessionario del rischio operativo connesso allo svolgimento dell'attività.

Il concessionario avrà il diritto di gestire e sfruttare economicamente la struttura, corrispondendo all'Amministrazione comunale un **canone di concessione**, secondo condizioni che saranno definite nella successiva procedura di gara.

4. Valore aggiunto dell'intervento

Per ridurre i costi di avvio e garantire un allestimento coerente con il progetto gestionale, l'Amministrazione ha previsto lo stanziamento di un budget pari a circa € 700.000 per finiture, arredi e attrezzature.

Si precisa che la progettazione degli arredi è già stata affidata dall'Amministrazione comunale. È intenzione dell'Ente coinvolgere il gestore che verrà individuato nella successiva procedura nelle scelte relative alle finiture, agli arredi e alle dotazioni, al fine di garantire la migliore funzionalità degli spazi rispetto al modello di gestione proposto e alle esigenze operative.

5. Condizioni economiche e contrattuali

Le condizioni di base sono orientate a favorire la sostenibilità e la stabilità dell'iniziativa:

- **durata della concessione:** 6 anni, con possibilità di rinnovo per ulteriori 6 anni (6 + 6), garantendo il tempo necessario per ammortizzare gli sforzi e fidelizzare la clientela;
- **canone annuo:** agevolato per lo start-up, con base d'asta indicativa tra € 18.000 e € 24.000; è previsto un canone fisso iniziale e, dal terzo anno, una componente maggiorativa. Il rischio d'impresa resta a carico del concessionario.

Le condizioni economiche definitive saranno stabilite nella successiva procedura di affidamento.

L'affidamento avverrà mediante procedura negoziata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

6. Specifiche del servizio

La gestione del complesso comporta l'esercizio di attività commerciale comprensiva di somministrazione di alimenti e bevande e di attività ricettiva extra-alberghiera, soggette al rispetto della normativa di settore e al possesso delle relative autorizzazioni.

La manutenzione ordinaria, le utenze e la pulizia dell'immobile e delle aree esterne sono a carico del gestore, mentre la manutenzione straordinaria resta a carico del Comune.

L'apertura della struttura dovrà essere garantita:

- ininterrottamente nel periodo giugno – settembre (alta stagione);
- per almeno due giorni a settimana nel restante periodo dell'anno.

È consentita una chiusura fino ad un massimo di un mese nel periodo di bassa stagione, da concordare preventivamente con l'Amministrazione, per esigenze di manutenzione, ferie o altre necessità del gestore.

A carico del gestore compete altresì la custodia dell'immobile e l'obbligo di stipulare idonea polizza assicurativa per la copertura della responsabilità civile verso terzi.

Il concessionario dovrà garantire lo sviluppo di un'offerta turistica coerente con il contesto alpino, da illustrare in sede di futura procedura di gara, nonché la valorizzazione dei prodotti locali e della gastronomia del territorio.

Alla data della stipula del contratto di affidamento, il gestore dovrà presentare idonea garanzia fideiussoria a tutela del corretto adempimento degli obblighi contrattuali, secondo quanto previsto dal successivo bando di gara.

7. Profilo del gestore ricercato

Con la presente indagine il Comune intende individuare operatori economici in grado di garantire:

- esperienza nel settore della ristorazione e/o dell'ospitalità turistica;
- affidabilità organizzativa e solidità economica;
- capacità di sviluppare un'offerta coerente con il contesto montano e turistico del territorio;
- disponibilità ad assicurare una gestione continuativa della struttura, con apertura tendenzialmente annuale.

8. Requisiti di partecipazione

Possono presentare manifestazione di interesse operatori economici in possesso dei requisiti generali per la contrattazione con la pubblica amministrazione previsti dagli articoli 94 e seguenti del D.Lgs. 36/2023.

Al fine di garantire l'idoneità dei partecipanti, sono richiesti i seguenti requisiti (dichiareabili in autocertificazione):

- esperienza di almeno 10 anni nel ruolo di proprietario, direttore o gestore di strutture ricettive quali alberghi, ristoranti o B&B, con un fatturato annuo di almeno € 100.000;
- adeguata solidità economico-finanziaria a sostenere il progetto.

L'iscrizione alla Camera di Commercio per attività coerenti con l'oggetto della concessione sarà richiesta al momento dell'eventuale affidamento.

9. Modalità di presentazione della manifestazione di interesse

Gli operatori economici interessati sono invitati a presentare la propria manifestazione di interesse entro e non oltre le ore _____ del giorno _____, mediante invio a mezzo PEC all'indirizzo comune@pec.comune.garnigaterme.tn.it oppure mediante consegna al protocollo del Comune.

La manifestazione di interesse potrà essere redatta in forma libera e dovrà contenere una documentazione sintetica (massimo 4 pagine formato A4, esclusi eventuali allegati anagrafici), comprendente:

- dati identificativi dell'operatore economico e dichiarazione di possesso dei requisiti;
- curriculum vitae professionale e/o aziendale, con indicazione dell'esperienza maturata nel settore;
- una breve descrizione della proposta gestionale (lettera di intenti), con indicazione del format di ristorazione e accoglienza che si intende sviluppare, delle modalità di apertura stagionale, del presidio del territorio e di eventuali indicazioni utili alla definizione degli allestimenti interni;
- recapiti per eventuali comunicazioni.

10. Procedura successiva

L'Amministrazione comunale, sulla base delle manifestazioni ricevute, potrà procedere all'avvio di una successiva procedura di affidamento mediante concessione di servizi.

Il presente avviso non comporta alcun obbligo per il Comune né attribuisce ai partecipanti alcun diritto.

11. Avvertenze

Il presente avviso ha natura esclusivamente esplorativa ed è finalizzato ad un'indagine di mercato. Esso non costituisce proposta contrattuale né offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. o promessa al pubblico ex art. 1989 c.c., né invito a offrire.

Pertanto, gli operatori economici interessati non dovranno formulare, in questa fase, alcuna offerta, ma esclusivamente manifestare il proprio interesse ad essere eventualmente invitati alla successiva procedura di affidamento.

Il presente avviso non vincola in alcun modo il Comune di Garniga Terme, che si riserva la facoltà di non procedere all'affidamento o di avviare anche altre e diverse procedure.

La presentazione della manifestazione di interesse non genera alcun diritto né automatismo di partecipazione ad altre procedure di affidamento e non comporta per l'Amministrazione alcun obbligo nei confronti dei soggetti partecipanti.

Le manifestazioni di interesse pervenute potranno essere utilizzate dall'Ente al fine di individuare gli operatori economici da invitare alla successiva procedura negoziata.

12. Trattamento dei dati personali

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, come modificato dal D.Lgs. 101/2018, i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura.

Il conferimento dei dati è obbligatorio ai fini della partecipazione; il mancato conferimento comporta l'esclusione dalla procedura.

I dati potranno essere comunicati ai soggetti competenti per le verifiche di legge.

Titolare del trattamento è il Comune di Garniga Terme.

13. Ulteriori informazioni

Per ulteriori informazioni e chiarimenti è possibile contattare il Comune di Garniga Terme ai seguenti recapiti:

- telefono: 0461 - 852295
- e-mail: segreteria@comune.garnigaterme.tn.it
- PEC: comune@pec.comune.garnigaterme.tn.it

[\[INSERIRE LINK AL SITO PER SCARICARE PLANIMETRIE E MODULISTICA ALLEGATA\]](#)