

## Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

Naturns  
**KULTUR &  
FREIZEIT**

### VERÖFFENTLICHUNG

#### UNTERVERPACHTUNG GASTRONOMIE ERLEBNISTHERME VORAUSSICHTLICH AB DEZEMBER 2024

##### Gegenstand

Diese Ausschreibung hat folgendes zum Gegenstand: Unterverpachtung der Gastronomie Erlebnistherme, mit Sitz in 39025 Naturns. Kugelgasse 5 bestehend aus: den Liegenschaften der Bp. 1468 in E.ZI 1863/II K.G. Naturns, Feldgasse 5, bestehend aus Bar und Speiseraum, Küche mit Nebenräumen, zwei Abstellräume, Wintergarten, Terrasse, Damen-, Herren- und Personal-WC, sowie zwei Kellerräumen; den gemeinschaftlich genutzten Flächen/ Räumlichkeiten: dem Aufzug, dem Treppenhaus sowie dem Zugang zum Keller, welche vom Pächter gemeinsam mit der Führungskörperschaft der Erlebnistherme Naturns genutzt werden.

##### Dauer der Pacht

Vertragsdauer: Die Unterverpachtung hat eine Dauer von 1 (einem) Jahr mit Beginn ab dem Datum der Vertragsunterzeichnung, und verlängert sich automatisch um 5 (fünf) Jahre (vorbehaltlich der Auflösung des Vertrages gemäß Art. 8 des Lastenhefts). Für alle weiteren Fälligkeiten gilt Folgendes: Der Vertrag verlängert sich automatisch und stillschweigend jeweils um weitere fünf Jahre zu den im Vertrag vorgesehenen Bedingungen, sofern nicht eine der beiden Vertragsparteien mindestens sechs

### PUBBLICAZIONE

#### SUBAFFITTO GASTRONOMIA DELLE TERMEAVVENTURA A PARTIRE PROBABILMENTE A DICEMBRE 2024

##### Oggetto

Il presente disciplinare ha per oggetto il seguente servizio: Subaffitto della gastronomia delle Termeavventura, con sede a 39025 Naturno, via dei Campi 5, composto dagli immobili sub p.ed. 1468 in P.T. 1863/II C.C. Naturno, via dei Campi 5, consistenti in bar e sala da pranzo, cucina con vani accessori, due ripostigli, giardino d'inverno, terrazzo, servizi per signore e signori e personale e due cantine dai vani utilizzati in condivisione, cioè dall'ascensore, dalle scale e dall'accesso alla cantina che vengono utilizzati in condivisione con la corporazione di gestione della Termeavventura Naturno dalle licenze d'esercizio.

##### Durata dell'affitto

Durata del contratto: Il contratto di subaffitto ha la durata di 1 (uno) anno a partire dalla data della firma del contratto e si rinnova automaticamente per 5 (cinque) anni (con riserva risoluzione del contratto secondo l'art. 8 del capitolato oneri). Tutte le successive scadenze saranno così regolate: Il contratto si rinnova automaticamente e tacitamente per altri 5 (cinque) anni alle stesse condizioni previste nel contratto, qualora una delle parti contrattuali non dichiarò almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza per iscritto tramite

## Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

Naturns  
**KULTUR &  
FREIZEIT**

Monate vor Vertragsablauf mit eingeschriebenem Brief mit Rückantwort oder über PEC-Mail erklärt, das Pachtverhältnis nicht mehr verlängern zu wollen.

### Mindestpachtzins

Jährlicher Mindestpachtzins: Euro 30.000,00 zzgl. Mwst.

2.500,00 Euro/Monat (+Mwst.)

### Öffentlicher Wettbewerb

Die Auswahl des Pächters erfolgt mittels Verhandlungsverfahren auf der Basis des wirtschaftlich günstigsten Angebotes (Preis/Qualität).

KRITERIEN	GEWICHT-UNGEN
1. Preis	40 Punkte
2. Bericht über das Konzept für das gastronomische Angebot	30 Punkte
3. Bericht über das Konzept für die Betriebsführung:	30 Punkte
a) Zusammensetzung und Organisation Küchenteam	15 Punkte
b) Zusammensetzung und Organisation Servicebereich	15 Punkte

Es ist folgende Schwellenwerthürde vorgesehen:

Die angebotene Dienstleistung muss bei anderweitigem Ausschluss den Vorgaben der Ausschreibungsunterlagen und insbesondere des technischen Leistungsverzeichnisses entsprechen.

Raccomandata con A.R. o PEC-mail, di non voler procedere al rinnovamento del contratto.

### Canone d'affitto minimo

Canone annuale di affitto minimo euro 30.000,00 + IVA

2.500,00 euro al mese (+IVA.)

### Concorso pubblico

La scelta dell'affittuario avviene tramite procedura negoziata sulla base dell'offerta economicamente più vantaggiosa (prezzo/qualità).

CRITERI	PESI
1. Prezzo	40 punti
2. Relazione sul concetto per la proposta gastronomica	30 punti
3. Relazione sul concetto per la gestione dell'esercizio:	30 punti
a) struttura ed organizzazione del personale di cucina	15 punti
b) struttura ed organizzazione del personale di sala	15 punti

È prevista la seguente soglia di sbarramento:

A pena di esclusione il servizio offerto deve essere conforme alle prescrizioni dei documenti di gara e, in particolare, al capitolato tecnico.

## Abtretung des Freizeivertrages/srl und Unterverpachtung

Rathausstraße/ Via Municipio 1

39025 Naturns/Naturno

Der Pächter muss den Betrieb persönlich führen und darf diesen ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters weder aus irgendeinem Rechtstitel abtreten noch unterverpachten.

### Abgabefrist des Angebotes

Die Angebote müssen in einem verschlossenen Umschlag mit den nachstehend verlangten Unterlagen **innerhalb 15. September 2024 12:00 Uhr** bei der Naturns Kultur & Freizeit GmbH abgegeben werden. Bei Nichtbeachtung wird der Teilnehmer von der Ausschreibung ausgeschlossen; der Umschlag ist an folgende Anschrift zu richten:

#### Naturns Kultur & Freizeit GmbH

Rathausstraße 1

39025 Naturns (BZ)

### Beizubringende Unterlagen:

Die Angebote müssen in einem einzigen versiegelten Umschlag eingereicht werden, der folgende drei Umschläge enthält, die ihrerseits einzeln versiegelt sein müssen: das Verwaltungs-, das technische und das wirtschaftliche Angebot.

Um die Herkunft des Umschlags mit dem Angebot feststellen zu können, muss diese folgenden Angaben enthalten:

Name des Bieters; bei gegründeten oder zu gründenden Bietergemeinschaften ist die Bezeichnung des federführenden Unternehmens, bzw. jenes das hierfür designiert wurde anzuführen;

Folgende Aufschrift: **„ANGEBOT – Ausschreibung der Unterverpachtung Gastronomie Erlebnistherme – NICHT ÖFFNEN“**;

## Cessione del contratto e subaffitto

Naturns

**KULTUR & FREIZEIT**

L'affittuario deve gestire l'azienda personalmente e non può cederla a qualsiasi titolo né subaffittarla senza previo consenso scritto da parte del concedente.

### Presentazione dell'offerta

Le offerte devono pervenire al Naturns Kultur & Freizeit Srl in un plico chiuso contenente l'offerta e la documentazione richiesta **entro il 15 settembre 2024 ore 12:00**, il quale dovrà essere recapitato al seguente indirizzo; in caso di non conformità, il partecipante verrà escluso dal concorso;

#### Naturns Kultur & Freizeit Srl

Via Municipio 1

39025 Naturns (BZ)

### Documentazione da presentare

Le offerte dovranno essere consegnate in un unico plico sigillato contenente le tre buste amministrativa, tecnica ed economica, a loro volta singolarmente sigillate.

Al fine di identificare la provenienza del plico contenente l'offerta, questo dovrà recare le seguenti indicazioni:

il nome dell'offerente; in caso di R.T.I. costituiti o costituendi dovrà recare l'intestazione dell'impresa mandataria o designata come tale;

La seguente dicitura: **“OFFERTA – Subaffitto della Gastronomia delle Termeavventura – NON APRIRE”**;

## Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

Naturns  
**KULTUR &  
FREIZEIT**

### Inhalt der Umschläge:

#### Umschlag 1: Verwaltungsunterlagen

Veröffentlichung, auf jeder Seite vom gesetzlichen Vertreter des Bieters unterzeichnet.

- **Auflagenheft**, auf jeder Seite vom gesetzlichen Vertreter des Bieters unterzeichnet.
- **Ersatzerklärung** „Anlage A“ im PDF Format, vollständig ausgefüllt und unterzeichnet vom gesetzlichen Vertreter des Bieters (oder mehrere Erklärungen bei bereits gegründeten oder zu gründenden Bietergemeinschaften, Konsortium, EWIV oder Vernetzung von Unternehmen).

#### Umschlag 2: Technisches Angebot (Anlage B)

- Bericht über das Konzept für das gastronomische Angebot.
- Bericht über das Konzept für die Betriebsführung mit Organisation und Logistik:

Dieser muss folgende Inhalte umfassen:

- Zusammensetzung und Organisation der Küchenmannschaft.
- Zusammensetzung und Organisation des Servicebereichs.

Das technische Angebot, abgefasst gemäß obgenannten Angaben und speziell des Leistungsverzeichnisses und vom gesetzlichen Vertreter des Bieters unterzeichnet.

### Contenuto delle buste:

#### Busta 1: documentazione amministrativa

Pubblicazione, sottoscritta su ogni pagina dal legale rappresentante del soggetto concorrente.

- **Capitolato d'oneri**, sottoscritto su ogni pagina dal legale rappresentante del soggetto concorrente.
- La **dichiarazione sostitutive** "Allegato A", compilata in ogni sua parte e sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto concorrente (ovvero più dichiarazioni nel caso in cui il concorrente si presenti in forma di RTI, consorzio, GEIE o rete di imprese, costituiti o costituendi).

#### Busta 2: offerta tecnica (allegato B):

- Relazione sul concetto per la proposta gastronomica.
- Relazione sul concetto per la gestione dell'esercizio con l'organizzazione e la logistica:

La relazione deve necessariamente contenere:

- Struttura ed organizzazione del personale di cucina.
- Struttura ed organizzazione del personale di sala.

L'offerta tecnica, redatta secondo le indicazioni contenute nella documentazione di gara e in particolare nel Capitolato tecnico e firmata dal legale rappresentante del soggetto concorrente.

## Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

Naturns  
**KULTUR &  
FREIZEIT**

Alle technischen Unterlagen müssen auf jeder Seite vom gesetzlichen Vertreter des Bieters unterzeichnet sein.

### **Umschlag 3: wirtschaftliches Angebot:**

#### **Preisangebot (Anlage C):**

Das wirtschaftliche Angebot, ausgefüllt und vom gesetzlichen Vertreter unterzeichnet. Jeder Bieter darf nur ein wirtschaftliches Angebot abgeben.

Zulässig sind nur Angebote mit Preisaufschlag oder die zumindest den Betrag der Ausschreibung beinhalten. Die für einen niederen Betrag gegenüber dem der Ausschreibung zugrunde gelegten Betrag vorgelegten Angebote werden vom Wettbewerb ausgeschlossen. Bei anderweitigem Ausschluss sind Teil-, Mehrfach- u bedingte Angebote ausdrücklich untersagt.

#### **Abwicklung des Wettbewerbs und Bewertungskriterium – Öffnung der Umschläge**

Die Öffnung der Angebote findet in einer öffentlichen Sitzung am Gesellschaftssitz der Naturns Kultur & Freizeit GmbH am **08. Oktober 2024 um 10 Uhr** statt. Bei den öffentlichen Sitzungen können der Rechtsträger oder gesetzliche Vertreter des Bieters oder Personen mit einer entsprechenden Bevollmächtigung teilnehmen.

In der Sitzung prüft die Wettbewerbsbehörde, ob die Angebote rechtzeitig eingegangen sind, und kontrolliert anschließend die von den Bietern beigebrachten Verwaltungsunterlagen und deren korrekte Erstellung.

In der Folge vertagt der Vorsitz der Wettbewerbsbehörde die Vergabe und leitet die technische und qualitative Bewertung der Angebote in die Wege; er übergibt zu diesem

Tutta la documentazione tecnica deve essere sottoscritta su ogni pagina dal legale rappresentante del soggetto concorrente.

### **Busta 3: offerta economica:**

#### **L'offerta economica (allegato C)**

munita compilata e firmata dal legale rappresentante.

Ciascun concorrente potrà presentare una sola offerta economica.

Sono ammesse solo offerte in aumento oppure offerte che contengono almeno il prezzo della gara. Verranno escluse le offerte presentate per importo più basso al valore a base di gara. È fatto espresso divieto, pena l'esclusione, di offerte parziali, plurime e/o condizionate.

#### **Svolgimento della gara e criterio di valutazione – Apertura delle offerte**

L'apertura delle offerte avrà luogo in una seduta pubblica presso la sede sociale della Naturns Kultur & Freizeit Srl il **08 ottobre 2024 alle ore 10**. Alla seduta pubblica potrà assistere il titolare o legale rappresentante del soggetto concorrente ovvero persone munite di specifica delega.

Nella seduta l'autorità di gara dopo aver provveduto alla verifica della trasmissione tempestiva delle offerte prevenute procederà al controllo della documentazione amministrativa prodotta dai concorrenti e della corretta predisposizione della stessa.

Di seguito il presidente dell'autorità di gara sospende la seduta e dispone la valutazione tecnico/qualitativa delle offerte e consegna a tale scopo la busta B all'apposita commissione

## Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

Naturns  
**KULTUR &  
FREIZEIT**

Zweck die Umschläge B der technischen Kommission. Bei dieser Sitzung werden die in den Umschlägen enthaltenden technischen Angebote geöffnet und deren Ordnungsmäßigkeit geprüft. Auf diese Phase folgt die Bewertung der technischen Angebote seitens der technischen Kommission in geheimen Sitzungen.

Nach Abschluss der Prüfung der technischen Angebote übermittelt die Kommission der Wettbewerbsbehörde eine vorläufige, sich aus der technischen Bewertung ergebende Rangliste.

Danach öffnet die Wettbewerbsbehörde in öffentlicher Sitzung die Umschläge, die die Preisangebote enthalten, und der Vorsitzende liest den von jedem Bieter gebotenen Gesamtbetrag bzw. Preisaufschlag vor.

Für die Vergabe der Punktezahl für das Element „Preis“ wird folgende Formel angewandt:

### Umgekehrte Proportionalität

$$C_i = O_{\min}/O_i$$

### Punktzahl/punteggio:

$$PE_i = C_i \cdot P_{\max}$$

Dabei sind:

$C_i$  = dem n-ten Bieter zugewiesener Koeffizient

$O_{\min}$  = Betrag günstigstes Angebot

$O_i$  = Betrag des zu bewertenden Angebots

$PE_i$  = Punktezahl für das Element Preis

$P_{\max}$  = Höchstpunktzahl]

tecnica. In tale seduta saranno aperte le buste contenenti le offerte tecniche e controllerà la regolarità delle medesime. Seguirà la fase di valutazione delle offerte tecniche da parte della commissione tecnica in sedute riservate.

Al termine dell'esame delle offerte tecniche la commissione provvederà a rilasciare al seggio di gara la graduatoria provvisoria risultante dalla valutazione tecnica.

Successivamente, in seduta pubblica l'autorità di gara aprirà le buste contenenti le offerte economiche, ed il Presidente leggerà l'imposto complessivo rispettivamente l'aumento offerto da ciascun concorrente.

La formula utilizzata per l'attribuzione del punteggio per l'elemento "prezzo" è il seguente:

### Proporzionalità inversa:

$$C_i = O_{\min}/O_i$$

### Punktzahl/punteggio:

$$PE_i = C_i \cdot P_{\max}$$

Dove:

$C_i$  = coefficiente attribuito al concorrente i-esimo

$O_{\min}$  = importo offerta migliore

$O_i$  = importo offerta migliore

$PE_i$  = punteggio economico

$P_{\max}$  = punteggio massimo]

## Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

Naturns  
**KULTUR &  
FREIZEIT**

### Angebote mit gleicher Punktezahl:

Bei Angeboten, welche die gleiche Gesamtpunktezahl aufweisen, wird der Zuschlag dem Angebot erteilt, das eine höhere technische Punktezahl bekommen hat. Wenn auch die technische Punktezahl gleich ist, entscheidet das Los.

Der Zuschlag kann auch bei nur einem gültigen Angebot erteilt werden.

Die Verpächterin behält sich vor, den Wettbewerb auszusetzen, neu auszuschreiben oder keinen Zuschlag zu erteilen. In jedem Fall steht den Anbietern keine Entschädigung oder Ersatz der Kosten, Spesen usw. zu.

Die Zuschlagserteilung ist lediglich für den Anbieter verbindlich und wird erst nach Überprüfung der erforderlichen Voraussetzungen wirksam.

Der Zuschlag wird annulliert, wenn der Zuschlagsempfänger:

- a) nicht innerhalb des vom Auftraggeber gesetzten Termins zum Vertragsabschluss erscheint;
- b) nicht die endgültige Kautions beibringt;
- c) nicht die verlangten Unterlagen übermittelt hat;
- d) im Ausschreibungsverfahren unwahre Erklärungen abgegeben hat.

Wenn notwendig, fordert die Verpächterin den Zuschlagsempfänger dazu auf, die geforderten Bescheinigungen und Dokumente innerhalb einer Frist von nicht mehr als zehn Tagen inhaltlich zu vervollständigen und zu erläutern.

### Offerte con medesimo punteggio:

In caso di offerte con medesimo punteggio complessivo si procederà all'aggiudicazione in favore dell'offerta che abbia ottenuto un punteggio tecnico maggiore e, se anche il punteggio tecnico sia uguale, si procederà per sorteggio.

La gara può essere aggiudicata anche in presenza di una sola offerta valida.

Il concedente si riserva il diritto di: sospendere, reindire o non aggiudicare la gara. In ogni caso gli offerenti non hanno diritto a compensi, indennizzi, spese o altro.

L'aggiudicazione è vincolante soltanto per l'offerente e diventa efficace solo dopo la verifica del possesso dei requisiti richiesti.

L'aggiudicazione viene annullata, qualora l'aggiudicatario:

- a) entro il termine fissato dall'amministrazione committente, non si presenti per la stipulazione del contratto d'appalto;
- b) non abbia costituito la cauzione definitiva;
- c) non abbia trasmesso i documenti richiesti;
- d) che abbia reso false dichiarazioni in sede di gara.

Il concedente invita, se necessario, l'aggiudicatario a completare o a fornire, entro un termine non superiore a dieci giorni, chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati e dei documenti richiesti.



## Naturns Kultur & Freizeit GmbH/srl

Rathausstraße/Via Municipio 1  
39025 Naturns/Naturno

T +39 0473 667 099

F +39 0473 672 724

M info@naturnskultur.eu

Naturns  
**KULTUR &  
FREIZEIT**

Verläuft die Überprüfung nicht zufriedenstellend, erteilt die Verpächterin gegebenenfalls einen neuen Zuschlag oder sie erklärt, dass bei der Ausschreibung kein gültiges Angebot abgegeben wurde. In jedem Fall wird die Zuschlagserteilung erst rechtswirksam, nachdem überprüft wurde, dass der Zuschlagsempfänger die Anforderungen erfüllt.

### Verarbeitung personenbezogener Daten

Hinsichtlich der Verarbeitung personenbezogener Daten wird auf die Informationen gemäß Art. 12, 13 und 14 der EU-Verordnung Nr. 679 vom 27.04.2016 verwiesen, welches auf der Internetseite der Gemeinde Naturns ([www.naturns.eu](http://www.naturns.eu)) unter dem Menüpunkt „Verwaltung / Web / Datenschutz“ abrufbar ist.

Anlagen:

1. Auflagenheft
2. Anlage A: Ersatzerklärung
3. Anlage B: technisches Angebot mit Konzepten
4. Anlage C: wirtschaftliches Angebot
5. Planunterlagen

Nel caso che tale verifica non dia esito positivo il concedente procede alla conseguente eventuale nuova aggiudicazione, oppure a dichiarare deserta la gara. In ogni caso l'aggiudicazione diverrà efficace solo dopo la verifica del possesso dei requisiti sull'aggiudicatario.

### Trattamento dei dati personali

Per quanto riguarda il trattamento dei dati personali si rinvia all'informativa ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del Regolamento UE n. 679 del 27.04.2016 il quale è disponibile sul sito internet del Comune di Naturno ([www.naturno.eu](http://www.naturno.eu)) nella rubrica "Amministrazione / Web / Privacy".

Allegati

1. Disciplinare di gara
2. Allegato A: Dichiarazione sostitutiva
3. Allegato B: offerta tecnica con concetti
4. Allegato C: Offerta economica
5. Planimetria

Der Präsident/Il Presidente