

# AVVISO DI INDIZIONE DI GARA

## CONCESSIONE DEL RISTORANTE GRISSINO

### “ALLEGATO 1 – RAPPORTO CON I DATI PRINCIPALI DELLA CONCESSIONE”

#### ASM BRESSANONE SPA

**Acquarena**



**Ente appaltante:**

ASM Bressanone SpA  
Via Alfred Ammon 24  
I-39042 Bressanone  
T +39 0472 823 500  
F +39 0472 823666  
mail@asmb.it

**Destinatari:**

Soggetti interessati come  
potenziali concessionari  
dell'esercizio di ristorazione  
Grissino

**Data:**

Data: 06 luglio 2018



stadtwerke **asm**  
BRIXEN | BRESSANONE

## INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. UBICAZIONE E ZONA.....	4
3. DATI PRINCIPALI DELL'ACQUARENA DI BRESSANONE.....	5
4. DATI PRINCIPALI DEL GRISSINO.....	6
5. ENTITÀ DELLA CONCESSIONE.....	6

# 1. PREMESSA

L'ASM Bressanone SpA gestisce la piscina coperta e scoperta Acquarena in via Mercato Vecchio a Bressanone. Direttamente adiacenti agli impianti sono situati il Bodywell (centro fitness con sale per trattamenti) e un ampio esercizio di ristorazione, il "Grissino". Quest'ultimo non è gestito direttamente dall'ASM Bressanone SpA, ma da un locatario / concessionario esterno. Dal momento che il vecchio contratto sta per scadere, l'ASM bandisce una gara d'appalto per la concessione per i prossimi dieci anni.

Questo documento delinea i dati principali dell'oggetto della concessione e mira a fornire ai potenziali concessionari un primo quadro dell'oggetto della gara.

**Il presente documento e le informazioni in esso contenute sono destinati all'uso personale e quindi confidenziale. È espressamente vietata qualsiasi forma di comunicazione esterna in merito al contenuto e all'ambito di applicazione con persone estranee al progetto.  
Tutte le informazioni fornite sono state raccolte dall'ASM secondo scienza e coscienza.**

## 2. UBICAZIONE E ZONA

Il Grissino ha sede nella città di Bressanone, in Alto Adige, situata al centro del triangolo costituito dall'asse Bolzano-Brunico-Vipiteno.

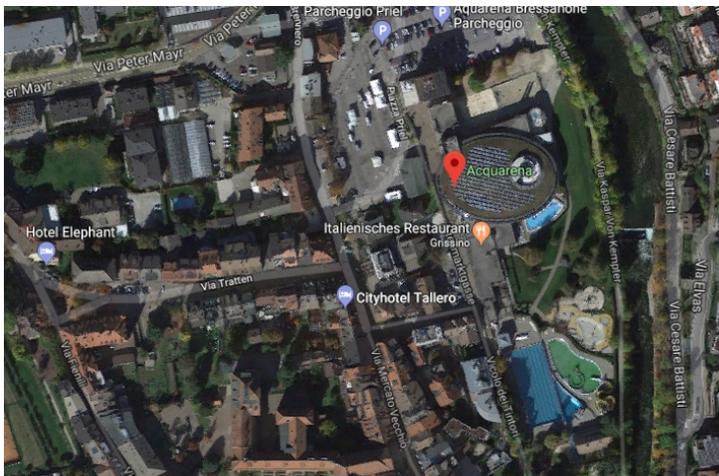


Google maps

Con circa 21'000 abitanti, il Comune di Bressanone è la terza città dell'Alto Adige. Bressanone è diventata celebre come città dello shopping e località di villeggiatura ed è nota quindi a livello extraregionale.

Dal punto di vista turistico, il comune dispone di circa 4'500 posti letto, che generano circa 740'000 pernottamenti all'anno.

L'Acquarena rappresenta una delle più importanti offerte turistiche per il tempo libero a Bressanone. Oltre a distinguersi per la sua vasta offerta di prodotti (piscina coperta, sauna, piscina scoperta, centro fitness e trattamenti adiacente ecc.), gode anche di una posizione centrale.



Direttamente adiacente all'Acquarena è situato un parcheggio pubblico con circa 350 posti auto. Il parcheggio è a pagamento ed è gestito dalla città di Bressanone. Le tariffe di parcheggio rientrano in una fascia di prezzi moderati, per cui il servizio è ampiamente utilizzato. Grazie alle dimensioni del parcheggio, non si creano quasi mai congestioni.

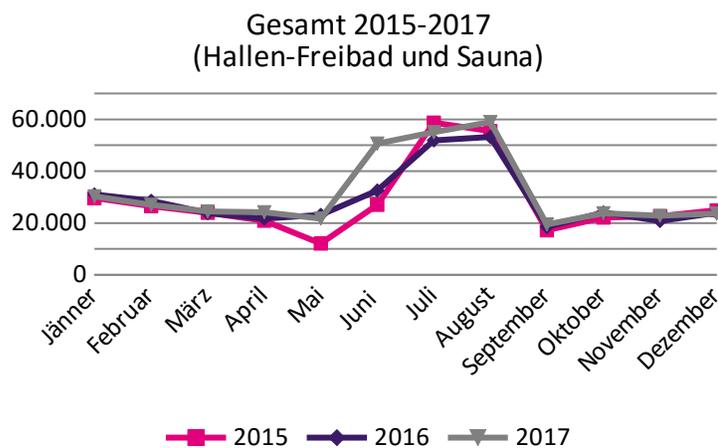
Al posto del parcheggio, il Comune di Bressanone intende costruire un autosilo con almeno 375 posti auto accessibili gratuitamente.

### 3. DATI PRINCIPALI DELL'ACQUARENA DI BRESSANONE

- Orari di apertura degli impianti: dal lunedì alla domenica, dalle ore 09:00 alle 22:00 (sauna: dalle ore 14:00 alle 23:00)
- Offerte del centro Bodywell: massaggi e offerte di trattamenti, centro fitness con sale attrezzi e cardio



- Affluenza: con circa 350'000 ingressi all'anno, il flusso di visitatori dell'Acquarena è relativamente costante.



- Oltre che dall'affluenza di visitatori dell'Acquarena, il Grissino attinge anche dal potenziale bacino di utenza dei circa 21'000 abitanti di Bressanone (più pendolari) e da un volume di circa 740'000 pernottamenti all'anno.

## 4. DATI PRINCIPALI DEL GRISSINO

Il Grissino è saldamente affermato sul mercato anche come marchio indipendente e gode di un'ottima reputazione. Offre pertanto una base eccellente, oltre alla possibilità di sviluppare ulteriormente il prodotto.



- Aree e posti a sedere:
  - Esercizio di ristorazione Grissino (area ristorazione e bar, più il giardino d'inverno) – ca. 200 posti a sedere
  - Terrazza esterna – ca. 150 posti a sedere
  - Pista da bowling a 6 corsie – con salotto adiacente
  - Bistrò piscina interno – ca. 45 posti a sedere
  - Bistrò piscina esterno – ca. 75 posti a sedere
- Attualmente il Grissino è aperto tutto l'anno.

Il concedente dell'ASM Bressanone SpA auspica che anche in futuro il Grissino sia gestito come esercizio di ristorazione con offerte corrispondenti (cibi e bevande) e in orari di apertura adeguati. A questo proposito si presume che l'esercizio sia operativo tutto l'anno.

Sono inclusi nella concessione anche la pista da bowling e i bistrò destinati alla ristorazione dei bagnanti.

Dal momento che l'ASM Bressanone SpA opera in conformità a un sistema di gestione della qualità e dell'ambiente integrato e secondo un sistema di gestione della sicurezza sul lavoro e della salute, in futuro dovranno essere valutati (ed eventualmente certificati) anche i relativi componenti aziendali. Si garantisce in questo modo la qualità totale.

## 5. ENTITÀ DELLA CONCESSIONE

Il valore della concessione oggetto della gara si basa su un volume di entrate annuo pari ad almeno 2,5 milioni di euro.

Konssionsberechnung	Summe (in TEUR)	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
Erlöse (ohne MWSt.)	27.374	2.500 100 %	2.550 100 %	2.601 100 %	2.653 100 %	2.706 100 %	2.760 100 %	2.815 100 %	2.872 100 %	2.929 100 %	2.988 100 %

Il valore della concessione oggetto della gara ammonta quindi in totale a circa 27,4 milioni di euro o, previa detrazione dell'indicizzazione annuale, a un valore in contanti di 25 milioni di euro (calcolato su un periodo di 10 anni e in base a un volume di entrate annuo di 2,5 milioni di euro).