

**BANDO DI GARA PER L’AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE DEL RAMO
D’AZIENDA DELL’IMMOBILE E DELLE PERTINENZE DEL RIFUGIO DE GASPERI
DI PROPRIETA’ DEL CAI TOLMEZZO**

Premesso che:

- la Sezione di Tolmezzo del Club Alpino Italiano, è proprietaria del ramo d’azienda denominato “Rifugio De Gasperi”, esercitato in Comune di Prato Carnico, località Clap Grande, nell’immobile pure di sua proprietà censito al N.C.T. al Fg. 56, mapp. 61, avente per oggetto l’attività di rifugio alpino (rifugio di categoria “C” con ricovero invernale);
- è intenzione della Sezione di Tolmezzo affidarne la gestione a terzi, mediante contratto di affitto di ramo d’azienda;
- è intendimento e aspettativa della Sezione di Tolmezzo che la conduzione in affitto d’azienda del suddetto Rifugio alpino rispecchi una concezione innovativa di approccio alla montagna, coerente con i principi del CAI, affinché i fruitori della rinnovata struttura non siano solo alpinisti ed escursionisti, ma per esempio scolaresche e gruppi organizzati da associazioni, per l’ospitalità dei quali esiste una domanda legata anche alle attività turistiche del Comune di Prato Carnico, con un’offerta di ospitalità con un ottimo rapporto qualità/prezzo;

Ciò premesso, la Sezione di Tolmezzo comunica la propria disponibilità a valutare offerte di conduzione in affitto di ramo d’azienda del “Rifugio De Gasperi” come sopra identificato, anche sollecitando una corretta e trasparente competizione tra gli offerenti interessati.

1 OGGETTO DEL CONTRATTO DI AFFITTO

Il Rifugio De Gasperi, sito in Comune di Prato Carnico, località Clap Grande, censito al N.C.T. al Fg. 56, mapp. 61, con relative pertinenze, le cui caratteristiche sono le seguenti:

| PIANI | VANI ABITABILI | ALTRI VANI |
|---------------|---|---|
| Scantinato | | 3 depositi |
| Piano terra | -Bivacco invernale -Sala -Bar - Saletta - Sala pranzo - cucina | - legnaia - 2 locali teleferica - WC - disimpegno + scale - Terrazzo lastricato esterno |
| Primo piano | - n. 8 camere | - ripostiglio - n. 2 WC + 1 doccia - corridoio + vano scale |
| Secondo piano | - n. 6 camere | - ripostiglio - n. 2 WC + 1 doccia - corridoio + vano scale |
| Sottotetto | | - 3 soffitte - Vano scale |

Il tutto per un totale di n. 64 posti letto.

Fanno parte del rifugio e del relativo contratto d’affitto d’azienda le attrezzature e gli impianti di esercizio nonché tutto il mobilio e l’arredo, le licenze e autorizzazioni costituenti il ramo di azienda per la ristorazione e per l’alloggio degli alpinisti, degli escursionisti e altri frequentatori.

Il rifugio è di categoria “C”.

Fanno altresì parte del relativo contratto d'affitto d'azienda la teleferica per il trasporto materiale da/verso valle, assieme alle infrastrutture ad essa funzionali, e il locale invernale adiacente al Rifugio.

Gli impianti e la struttura sono stati oggetto di adeguamento ai sensi della recente normativa sulla sicurezza antincendi.

L'immobile sarà eventualmente visitabile a richiesta, compatibilmente con le condizioni di accesso al Rifugio (presenza di neve e/o ghiaccio), e in una giornata che verrà concordata con la Sezione.

L'attestato di prestazione energetica (APE) è disponibile presso la sede della Sezione.

2 DURATA CONTRATTUALE

La durata del contratto d'affitto di ramo d'azienda sarà di 6 anni, a decorrere dalla stipula dello stesso, con rinnovazione tacita alla prima scadenza, salvo disdetta da comunicarsi da una delle parti con almeno 6 mesi di preavviso, per ulteriori 6 anni. In tal caso si farà riferimento all'ultimo canone annuo in vigore in relazione a quanto di seguito previsto all'art.3, con possibilità di rinegoziazione dello stesso.

3 IMPORTO CONTRATTO

L'importo minimo del canone d'affitto richiesto viene indicato in complessivi annui € 3.000,00 per il primo anno di gestione, € 4.000,00 per il secondo anno di gestione, € 5.000,00 per il terzo anno di gestione ed € 6.000,00 dal quarto anno di gestione, da pagarsi entro il 30/11 di ogni anno. Gli importi sono al netto dell'Iva. Il canone verrà aggiornato di anno in anno sulla base degli indici Istat.

In caso di rinnovo la sezione si riserva la possibilità di rinegoziazione del canone in oggetto.

3 CONDIZIONE ATTUALE STRUTTURA

Il ramo d'azienda denominato "Rifugio De Gasperi" era stato dato precedentemente in affitto alla Ditta Nilo Pravisano", con contratto scaduto il 31.12.2016 (per il quale è stata data regolare disdetta).

La procedura di cui al presente bando vedrà la sua conclusione con la sottoscrizione di nuovo contratto, nelle forme della scrittura privata autenticata.

4 REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE AL BANDO

Possono partecipare al bando: imprenditori individuali, imprese (comprese le cooperative), associazioni, purchè, per norma statutaria, possano gestire direttamente la struttura e siano in possesso dei requisiti necessari per esercitare l'attività prevista. Le associazioni non potranno limitare la fruizione della struttura ai soli soci.

Gli interessati dovranno:

- a) Possedere i requisiti personali, morali e professionali previsti dalla normativa per la gestione dei rifugi alpini.
- b) Possedere un attestato di frequenza in materia di prevenzione incendi, lotta antincendio e gestione delle emergenze (oppure iscrizione ad un corso che lo fornisca), ai sensi del Decreto Legislativo 81/2008 e Decreto Ministeriale 10/03/98 per attività a rischio di incendio medio/basso, e del corso in materia di primo soccorso (BIs)
- c) Possedere i requisiti previsti dalla normativa per la somministrazione di alimenti e bevande ed essere in possesso o effettuare l'iscrizione alla Camera di Commercio.

Il possesso dei requisiti dei punti a) b) e c) dovrà essere indicato in sede di presentazione dell'offerta. Gli attestati di frequenza dei corsi indicati o i certificati delle iscrizioni richieste devono essere posseduti al più tardi al momento dell'inizio della gestione. In mancanza degli stessi si procederà alla risoluzione del contratto. In sede di presentazione dell'offerta l'interessato dovrà dichiarare l'impegno a dotarsi degli attestati richiesti.

- d) Presentare, nella domanda di partecipazione, un progetto di gestione, con inclusa la strategia di rilancio del rifugio.
- e) Presentare un “Curriculum Vitae“ relativo a esperienze di gestione di rifugi, alberghi, ostelli, ecc. e di attività alpinistica escursionistica e montana in genere
- f) Dichiarare di provvedere personalmente alla trattativa per l’eventuale acquisto dei beni di proprietà dell’attuale gestore ancora presenti presso il rifugio, esonerando CAI Tolmezzo da qualsiasi intervento o responsabilità nella trattativa stessa.
- g) Essere in regola con la posizione fiscale e assicurativa propria e di eventuali dipendenti.
- h) Presentare, a garanzia dell’offerta, una cauzione provvisoria pari al 1% del minimo dell’importo complessivo di affitto posto a base di gara (pari a € 30.000,00) nelle forme di legge, con assegno circolare intestato alla sezione o mediante polizza fideiussoria (non sono ammessi contanti). La garanzia copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto della controparte ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo.
Ai non aggiudicatari la cauzione verrà restituita entro 30 giorni dall'aggiudicazione..

Requisiti preferenziali (ma non obbligatori):

- a) Conoscenza delle caratteristiche ambientali, della sentieristica e delle vie di accesso al rifugio, compresi i collegamenti con altri rifugi/strutture della zona.
- b) Conoscenza delle tecniche di primo soccorso in caso di incidenti e malori in montagna.
- c) Disponibilità a svolgere attività relative all'escursionismo, all'alpinismo, alla promozione della cultura tradizionale delle aree montane e della conservazione dell'ambiente e del paesaggio.
- d) Possesso di licenza di Guida Alpina o Aspirante Guida Alpina o membro del CNSAS
- e) Iscrizione al CAI.
- f) Conoscenza della lingua inglese.
- g) Entità dell’offerta economica in aumento rispetto a quella di base, importo minimo di cui all’art. 3 del presente.

5 CONDIZIONI PREVISTE PER LA GESTIONE

La gestione del rifugio si baserà sulle seguenti condizioni.

Obblighi del gestore:

- 1) Utilizzo della struttura, e delle sue pertinenze, per le finalità cui la stessa è destinata.
- 2) Versamento al CAI Tolmezzo del canone di affitto determinato in sede di aggiudicazione.
- 3) Stipula di una fidejussione bancaria per tutta la durata del contratto, a favore del CAI Tolmezzo, a garanzia del versamento del canone e del rispetto degli obblighi contrattuali, d’importo pari al canone annuo dell’ultimo anno del periodo di contratto.
- 4) Premesso che il Cai Tolmezzo ha già stipulato idonea polizza di assicurazione sia per il fabbricato oggetto della presente concessione, sia per il contenuto, il gestore si obbliga a stipulare idonea polizza assicurativa a copertura dei rischi di RCT/O per ogni rischio derivante dalla conduzione e gestione dell’immobile indicato e del relativo contenuto (comprendente anche i rischi derivanti dall’uso dell’impianto teleferica), nonché nei confronti dei propri dipendenti, collaboratori e/o assimilati, almeno per il massimale di € 3.000.000,00.

Il gestore si impegna altresì a provvedere alla stipula di una polizza assicurativa (incendio-danneggiamenti) con garanzia “rischio locativo” per un valore immobiliare di Euro 1.000.000,00 per l’intera durata del contratto.

Il gestore dovrà consegnare alla sezione copia delle suddette polizze nonché di tutte le quietanze annuali per attestare l’avvenuto pagamento del premio.

- 5) Garantire la custodia, la cura e la conservazione del rifugio (oltre che del ricovero invernale) e delle pertinenze in condizioni di decoro ed efficienza, attuando a proprie spese la pulizia e la manutenzione ordinaria dell’intera struttura, delle attrezzature e mobili e arredi di dotazione,

nonché dell'area esterna di pertinenza, provvedendo alla raccolta differenziata e smaltimento rifiuti con relativo trasporto a valle, alle operazioni igieniche di disinfestazione e disinfezione del materiale e dei locali ad uso pubblico, nonché le operazioni periodiche di pulizia delle fosse biologiche.

Il gestore sarà tenuto a dotare l'esercizio, a sue spese, di quanto altro occorre per la buona e decorosa conduzione del medesimo. I mobili e le attrezzature facenti parte del fabbricato oggetto della gestione dovranno essere restituiti al cessare della concessione nello stato risultante all'atto della consegna, salvo l'inevitabile deperimento d'uso.

6) Segnalare tempestivamente al CAI Tolmezzo la presenza di danni alla struttura e la necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

7) Non procedere ad opere di trasformazione, modifica e/o miglioria di locali, impianti, attrezzature, arredi, ecc. senza la preventiva autorizzazione scritta del CAI Tolmezzo, che si riserva di accertarne la necessità e l'opportunità.

8) Garantire una facile reperibilità, dotandosi, a proprie spese, di adeguati strumenti di comunicazione presso il rifugio (telefono, cellulare, posta elettronica).

9) Garantire un'apertura stagionale della struttura più ampia e continuativa possibile e di almeno 90 (novanta) giorni (salvo condizioni metereologiche avverse), a stagione.

10) Segnalare l'apertura del rifugio, mediante apposizione di opportuni cartelli all'inizio dei sentieri di accesso.

11) Custodire il materiale sanitario di primo soccorso in dotazione.

12) Mantenere in buone condizioni igieniche coperte, materassi, biancheria e sacchi lenzuolo.

13) Comunicare preventivamente al CAI Tolmezzo tutte le iniziative (manifestazioni, raduni, convegni, ecc.) per ottenerne la necessaria autorizzazione.

14) Consentire le verifiche sulla gestione del rifugio e presentare mensilmente i dati di afflusso al rifugio e dei pernottamenti.

15) Provvedere a proprie cura e spese, al rinnovo delle licenze, autorizzazioni, permessi, canoni, utenze, ecc. a scadenza periodica.

16) Volturare a proprio nome tutte le utenze del rifugio: elettricità, telefono, gas, acqua.

17) Sono a carico del gestore tutte le spese di gestione, nessuna esclusa ed eccettuata (a titolo esemplificativo: energia elettrica, gas, telefono, riscaldamento, servizio idrico, manutenzione semestrale estintori, trasporti, premi assicurativi, approvvigionamenti, manutenzioni ordinarie beni mobili ed immobili, ecc.)

18) Provvedere alla SCIA per l'inizio attività e per la sicurezza antincendio come titolare dell'attività e mantenere in efficienza i presidi antincendio previsti.

19) Provvedere alla manutenzione ordinaria di tutti gli impianti in dotazione del Rifugio (impianto idrico, elettrico, teleferica).

20) Provvedere al costante controllo ed alla minuta manutenzione delle tratte prefissate dei sentieri di accesso al rifugio.

Spettano al gestore tutti i proventi derivanti dalla gestione dei locali oggetto del presente bando.

Resta a carico della Sezione :

1) Pagamento imposte terreni e fabbricati e relative assicurazioni globali fabbricati.

2) I lavori di adeguamento tecnico e normativo del rifugio.

3) La manutenzione straordinaria della struttura e degli impianti.

4) Adeguata informazione pubblicitaria e divulgativa dell'apertura del rifugio.

5) Divulgazione e promozione nell'ambito delle proprie pubblicazioni e del sito Internet, delle attività e iniziative proprie del rifugio.

6. DIVIETO SUB AFFITTO

Non possono essere ceduti a terzi diritti e doveri derivanti dal contratto. Il gestore non potrà cedere o subaffittare in tutto od in parte l'esercizio, come pure non potrà servirsi dei locali, delle pertinenze e delle dipendenze per adibirli ad uso diverso da quello indicato nel contratto.

7. APERTURA STAGIONALE

E' prevista l'apertura stagionale del rifugio, continuativamente dal 2° sabato di Giugno alla seconda domenica di Settembre.

E' facoltà del gestore tenere aperto per un maggior numero di giorni ed anche in modo continuo.

8. PREZZI E TARIFFE

I costi delle consumazioni e dei servizi offerti saranno stabiliti annualmente con il TARIFFARIO CAI emanato dalla Commissione Centrale Rifugi e Opere Alpine del CAI centrale.

L' affittuario deve tassativamente esporre in posizione di immediata e comoda visione e consultazione:

- Regolamento Generale Rifugi.
- Tariffario dell'anno in corso.
- Libro dei visitatori.

9. DOMANDA E AGGIUDICAZIONE

9.1 Domanda

La domanda di partecipazione al presente bando contenente l'offerta e i documenti richiesti dovrà pervenire presso la sede della Sezione di Tolmezzo del Club Alpino Italiano con in via Val di Gorto n°19 (Tolmezzo UD) oppure a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo tolmezzo@pec.cai.it entro le ore 19:00 il giorno **03 marzo 2017**.

La domanda dovrà contenere:

- 1) Dichiarazione di possesso dei requisiti di cui al punto 4) del bando, con eventuali allegati attestanti gli stessi.
- 2) Il progetto di gestione, con inclusa la strategia di rilancio del rifugio. Questo non dovrà essere superiore a pagine 5, formato A4 (non scritta fronte e retro, carattere leggibile)
- 3) Il "Curriculum Vitae" relativo a esperienze di gestione di rifugi, alberghi, ostelli, ecc. e di attività alpinistica escursionistica e montana in genere.
- 4) Dichiarazione di accettazione senza riserve delle condizioni del presente bando, che faranno parte integrante del contratto, che specifichi altresì l'irrevocabilità dell'offerta fino alla data di aggiudicazione definitiva della gestione del rifugio.
- 5) Offerta economica relativa ai canoni annui, completa di annualità per ciascun anno di contratto, non inferiore ai minimi indicati al punto 3) del presente bando.

E' facoltà della Commissione richiedere integrazioni laddove ritenuto necessario.

L'offerente resta vincolato alla propria offerta per n. 180 giorni dal termine ultimo di ricevimento delle offerte

9.2 Aggiudicazione

La valutazione delle offerte verrà effettuata da apposita commissione nominata dal Consiglio Direttivo, e si si riserva la più ampia libertà nella valutazione delle offerte, valorizzando nel modo che più riterrà opportuno i requisiti tecnico e professionali dell'offerente, il contenuto della proposta gestionale (con particolare riguardo alla sua compatibilità con il progetto gestionale illustrato in premessa), l'offerta economica, nonché si riserva di sollecitare offerte migliorative anche mediante i meccanismi di gara che riterrà più opportuni e altresì di eventualmente intavolare

singolarmente trattative con l'offerente o gli offerenti che abbiano presentato le offerte ritenute più interessanti.

La Commissione si riunirà entro il 10.03.2017 e concluderà i lavori, con aggiudicazione, entro il 30.03.2017, salvo diversa comunicazione ai partecipanti.

- 1) La valutazione terrà conto di:
 - Organizzazione di personale con cui si intende provvedere alla gestione del Rifugio
 - Strategia di rilancio del Rifugio
 - strategie di promozione e marketing (con particolare riferimento alla qualità della ristorazione nel suo insieme, forme pubblicitarie, organizzazione manifestazioni, eventi, inserimenti pagine web e quant'altro ritenuto)
 - tipologia delle attività che si intendono realizzare nel periodo estivo 15.06/30.09, con particolare riferimento al periodo d'apertura/orari/manutenzioni ordinarie, attività e quant'altro ritenuto (eventuale apertura in altri periodi)
- 2) Successivamente proporrà al Consiglio Direttivo l'affidamento della gestione sulla base delle suindicate valutazioni. Il Consiglio Direttivo della Sezione procederà all'affidamento definitivo dell'incarico.
- 3) L'offerente resta vincolato alla propria offerta per n. 180 giorni dal termine ultimo di ricevimento delle offerte.
- 4) La sezione si riserva la possibilità di non aggiudicare la gestione qualora nessuna delle offerte fosse giudicata idonea.
- 5) l'aggiudicatario sarà tenuto a stipulare polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi ed l'assicurazione di rischio locativo.
- 6) A garanzia del contratto e prima della relativa sottoscrizione dello stesso, il gestore presenterà una cauzione definitiva di entità pari a una annualità del corrispettivo, presentata mediante fideiussione bancaria.
- 7) In caso di mancata prova della sussistenza anche di una sola delle condizioni di partecipazione dichiarate, verrà disposta la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento – anche a mezzo escussione – della cauzione provvisoria.
- 8) Le parti si danno reciprocamente atto che, ai sensi del D. Lgs. 196/2003 “Codice in materia di protezione dei dati personali”, cui si rinvia, i dati come sopra forniti saranno trattati dalla Sezione Cai di Tolmezzo quale titolare, per le finalità connesse alla presente procedura e della successiva della stipula del contratto di gestione, mediante strumenti, anche informatici, idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza, e comunicati, per le stesse finalità, ai soggetti individuati dalle norme. Gli interessati hanno facoltà di esercitare i diritti di cui all'art. 7 della legge citata.
- 9) Le parti hanno facoltà di esercitare il diritto di recesso dal contratto, da comunicarsi con un preavviso minimo di dodici mesi mediante P.E.C. o lettera A/R.
- 10) Il mancato rispetto anche di una sola delle condizioni di cui agli articoli precedenti, nonché la diversa destinazione del bene in oggetto, in base alla gravità dello stesso, costituisce causa di risoluzione del contratto.
- 11) E' facoltà della sezione procedere alla risoluzione del contratto nei seguenti casi di violazione degli obblighi da parte del gestore:
 - gravi o ripetute violazioni degli obblighi contrattuali, da parte del gestore, delle condizioni del contratto nonostante formali contestazioni della Sezione;

- Inadempienze gravi della gestione quali insufficienza di mezzi e/o di personale, insufficienza nella frequenza e qualità della gestione come prescritto nel successivo contratto.

Informazioni

Sezione di Tolmezzo del Club Alpino Italiano – Via Val di Gorto, 19 33028 Tolmezzo (Ud) -
Tel. 0433 466446 (martedì e venerdì ore 17:30-19:00)
E-Mail: info@caitolmezzo.it; presidente@caitolmezzo.it
PEC: tolmezzo@pec.cai.it