



CLUB ALPINO ITALIANO SEZIONE “MONTE NERO” CIVIDALE DEL FRIULI

INVITO AD OFFRIRE per l’affidamento della gestione del rifugio escursionistico¹ “Guglielmo e Giovanni PELIZZO” a mezzo contratto di affitto di ramo d’azienda

Premesso che la Sezione del Club Alpino Italiano “Monte Nero” di Cividale del Friuli, con sede in via Carraria n. 101 a Cividale del Friuli (di seguito anche “la Proprietà”), è proprietaria del ramo d’azienda denominato “Rifugio Guglielmo e Giovanni PELIZZO” (di seguito anche “il Rifugio”) avente per oggetto l’attività di rifugio alpino escursionistico di categoria “A” secondo la classificazione di cui al Regolamento Generale Rifugi del Club Alpino Italiano (scaricabile dal sito www.cai.it), esercitato nell’immobile di sua proprietà in comune di Savogna (UD), località Montemaggiore, a quota mt. 1320 slm, individuato al Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 264;

premessato che è intenzione della Proprietà affidarne la gestione a terzi mediante contratto di affitto di ramo d’azienda;

premessato che è intenzione della Proprietà sollecitare la presentazione di offerte d’affitto al fine di individuare i soggetti con i quali intavolare la trattativa per la conclusione del contratto di affitto di ramo d’azienda;

premessato che è intendimento e aspettativa della Proprietà che la conduzione in affitto d’azienda del Rifugio rispecchi una concezione innovativa di tale tipo di struttura ricettiva, affinché ne siano fruitori, non solo gli alpinisti ed escursionisti, ma anche cicloturisti, mototuristi, scolaresche, gruppi organizzati, associazioni (in quest’ultimo caso con l’ulteriore obiettivo che il Rifugio divenga anche uno strumento per favorire la conoscenza dell’ambiente montano e delle sue risorse, della storia, della cultura, del patrimonio rurale, anche attraverso lo sviluppo di attività culturali sul tema dell’ambiente montano e delle attività alpinistiche ed escursionistiche, a fini divulgativi, didattici e scientifici, attraverso mostre, convegni, lezioni, stage), rispondendo a una domanda di ospitalità a costi contenuti, ma con un ottimo rapporto qualità/prezzo, la quale non può essere soddisfatta né dalle strutture alberghiere che a causa della propria struttura di costi si collocano sul mercato ad una fascia di prezzo superiore, né dai rifugi alpini d’alta quota, destinati a un’ospitalità necessariamente spartana;

ciò premesso, la Sezione del Club Alpino Italiano “Monte Nero” di Cividale del Friuli comunica la propria disponibilità a valutare offerte di conduzione in affitto di ramo d’azienda del “Rifugio Guglielmo e Giovanni PELIZZO” e, anche al fine di sollecitare una corretta e trasparente competizione tra gli interessati,

invita a presentare offerte d’affitto del suddetto ramo d’azienda

con l’espressa precisazione che dal presente invito ad offrire non deriva alcun vincolo a carico della Proprietà, la quale si riserva la più piena libertà di valutare la convenienza delle offerte, valorizzando nel modo che riterrà più opportuno i requisiti tecnico-professionali dell’offerente, l’offerta economica e il contenuto della proposta gestionale, anche in relazione alla sua compatibilità con il progetto gestionale illustrato in premessa, nonché si riserva di sollecitare offerte migliorative anche mediante i meccanismi competitivi che riterrà più opportuni e idonei e altresì di intavolare singolarmente trattative con l’offerente o gli offerenti che abbiano presentato le offerte ritenute più interessanti.

1 Regolamento Generale Rifugi Categoria A: rifugi raggiungibili con strada rotabile aperta al traffico ordinario o comunque ubicati in prossimità di questa. Per i rifugi di categoria A è ammessa, ai soli fini del tariffario, una differente classificazione per il periodo invernale qualora la situazione ambientale risulti condizionare le possibilità di rifornimento



CLUB ALPINO ITALIANO SEZIONE "MONTE NERO" CIVIDALE DEL FRIULI

A tal riguardo si precisa quanto segue.

Caratteristiche del Rifugio

Il Rifugio "Guglielmo e Giovanni PELIZZO" è situato a quota mt. 1320 slm ed è raggiungibile per strada carrozzabile, ma non nella stagione invernale in presenza di neve.

L'edificio è dotato di riscaldamento centralizzato con caldaia e serbatoio di accumulo, di circolazione di acqua (da verificare in loco), di allacciamento per l'energia elettrica ENEL con potenzialità max di 25 Kw (contratto da stipulare a cura del locatario, da verificare in loco), di rifornimento idrico da sorgente a monte con sistema di captazione recintato e alimentazione a gravità con acquedotto di adduzione interrato (analisi di potabilità a cura del locatario).

L'immobile è provvisto di certificazione APE.

La struttura è composta da:

piano terra

- ingresso, servizi igienici;
- bar con bancone, tavoli e sedie in legno massello;
- sala pranzo da 110 posti arredata con armadi, tavoli e sedie in legno massello;
- cucina completamente in inox con mobilio, piastra 6 fuochi, cappa di aspirazione, lavastoviglie, lavello in inox, ecc.;

piano primo

- n. 24 posti letto completi di arredi, materassi e coperte;
- n. 1 locale per Affittuario (per tre persone) completamente arredata con servizio igienico;
- n. 1 servizi igienici (uomini/donne).

pertinenze ed esterni del rifugio

- area esterna con n. 3 tavoli , n. 6 panche; 4 panche addossate al muro perimetrale del rifugio;
- area di rispetto su tutto il perimetro del rifugio.

attrezzature, arredo, vettovagliamenti e beni in genere, come da inventario.

Soggetti

Verranno prese in considerazione offerte presentate da imprese individuali, società commerciali, cooperative, consorzi, raggruppamenti d'imprese, purché in possesso i requisiti previsti dagli artt. 87 e 88, L.R. 2/2002.

ART. 87 L.r. 2/2002

(Iscrizione nel registro delle imprese)

1. Ai fini dell'esercizio delle strutture ricettive in forma di impresa, i titolari o gestori si iscrivono nel registro delle imprese, istituito presso la Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di cui alla legge 29 dicembre 1993, n. 580 (Riordinamento delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura).

Art. 88 L.r. 2/2002

(Requisiti professionali)

1. Ai fini dell'esercizio dell'attività di impresa ricettiva e per le finalità di tutela del consumatore, il titolare o il legale rappresentante ovvero, in alternativa, la persona specificatamente preposta all'attività di impresa ricettiva, devono essere in possesso di uno dei seguenti requisiti professionali:

a) aver superato l'esame di idoneità all'esercizio di attività di impresa ricettiva di cui all'articolo 89;



CLUB ALPINO ITALIANO SEZIONE "MONTE NERO" CIVIDALE DEL FRIULI

b) essere stato iscritto nella sezione speciale del registro degli esercenti il commercio istituita dall' articolo 5, secondo comma, della legge 17 maggio 1983, n. 217 (Legge quadro per il turismo e interventi per il potenziamento e la qualificazione dell'offerta turistica), ovvero al ruolo di cui all' articolo 2 della legge 3 febbraio 1989, n. 39 (Modifiche ed integrazioni alla legge 21 marzo 1958, n. 253 , concernente la disciplina della professione di mediatore), sezione agenti immobiliari e agenti muniti di mandato a titolo oneroso, limitatamente all'attività di gestione di case e appartamenti per vacanze.

Durata del contratto

L'offerta dovrà indicare la durata per la quale si intende prendere in affitto il ramo d'azienda, con decorrenza dall'1 dicembre 2021.

Non verranno prese in considerazione offerte di affitto per periodi inferiori a quattro anni.

Canone

L'offerta dovrà indicare l'importo del canone di affitto.

Non verranno prese in considerazione offerte di affitto che prevedano un canone, sull'intera durata contrattuale, inferiore a euro 15.600,00 annui (oltre all'iva di legge). Non verranno prese in considerazione offerte che non prevedano la consegna, al momento della conclusione del contratto, di una fideiussione bancaria escutibile a prima richiesta per importo pari ad almeno tre mensilità di canone.

Proposta gestionale

All'offerta dovrà essere allegata una relazione nella quale l'offerente dovrà indicare:

- i requisiti tecnici e professionali posseduti;
- le pregresse esperienze nella gestione di rifugi alpini e/o di strutture ricettive;
- il suo concetto di gestione del rifugio e le modalità con cui intende attuarlo, specificando le risorse umane e strumentali che prevede di impiegare, la tipologia delle attività che intende realizzare e il programma in base al quale prevede di attuarle, le strategie di promozione e marketing che verranno poste in essere.

L'offerta dovrà altresì enunciare l'impegno ad osservare il Regolamento Generale Rifugi del Club Alpino Italiano.

Periodo di apertura

La Proprietà considera essenziale che l'affittuario garantisca l'apertura continuata del Rifugio, per sette giorni settimanali, nel periodo compreso tra il giorno di Pasqua e il 31 ottobre e dal 20 dicembre al 7 gennaio di ciascun anno e che nella rimanente parte dell'anno venga garantita l'apertura in almeno dieci fine settimana.

Termini e modalità di presentazione

Le offerte dovranno pervenire entro il 30 settembre 2021 presso la sede della Sezione del Club Alpino Italiano "Monte Nero" di Cividale del Friuli, in via Carraria n. 101 a Cividale del Friuli, a mezzo lettera raccomandata a.r. o consegna a mani; sull'esterno della busta dovrà essere riportata la denominazione/ragione sociale dell'offerente e la dicitura "Offerta per l'affitto di ramo d'azienda del Rifugio "Guglielmo e Giovanni PELIZZO".

All'offerta dovrà essere unita la visura storica dell'offerente estratta dal Registro delle Imprese e/o curriculum professionale ed una copia del documento di identità del titolare o legale rappresentante.

L'offerta migliore sarà aggiudicata entro il 30 ottobre 2021.

Per ogni eventuale informazione ulteriore si può contattare i referenti per il Consiglio Direttivo della sezione "Monte Nero" del CAI di Cividale del Friuli:

Sig.ra Arianna Cita, tel. 347 0496243,

Sig. Andrea Zuliani, tel. 338 6980108.



CLUB ALPINO ITALIANO
SEZIONE "MONTE NERO" CIVIDALE DEL FRIULI

Cividale del Friuli, lì 14 luglio 2021

Club Alpino Italiano

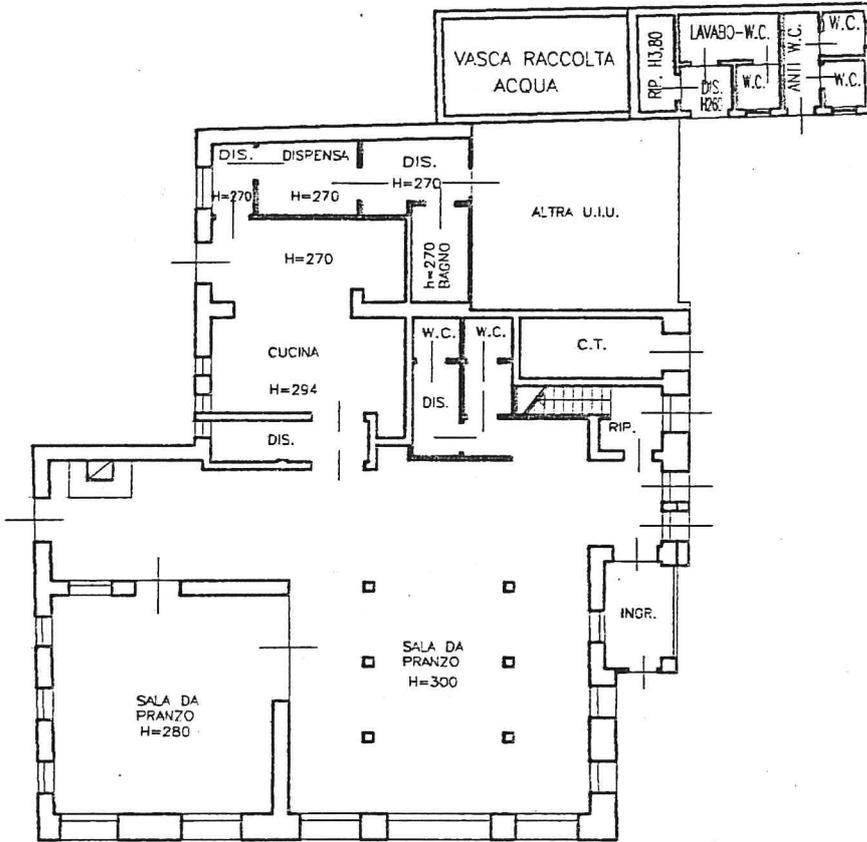
Sez. di Cividale del Friuli

Il Presidente

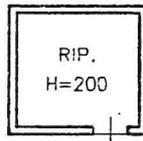
Paolo Cozzarolo



Planimetria di u.i.u. in Comune di SAVOGNA via LOCALITA' MONTE MATAJUR civ.

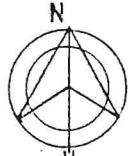


PIANO TERRA



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

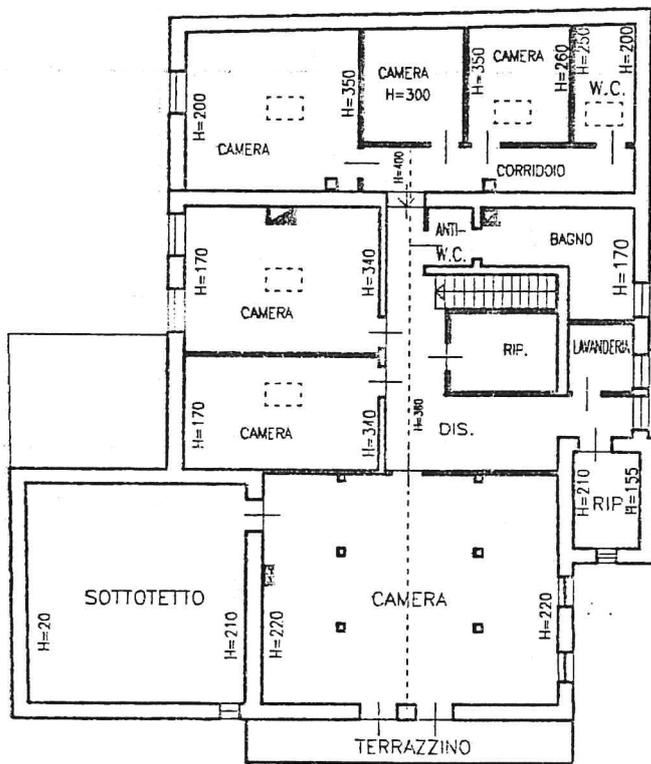
Dichiarazione di N.C.
Renuncia di variazione

Compilata dal geom. COCCOLO Luca
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
2
264 sub. 2

Iscritto all'albo dei geometri
della provincia di Udine n. 2608
data 10.07.2000 Firma



PIANO PRIMO



Ufficio Tecnico Erariale di UDINE

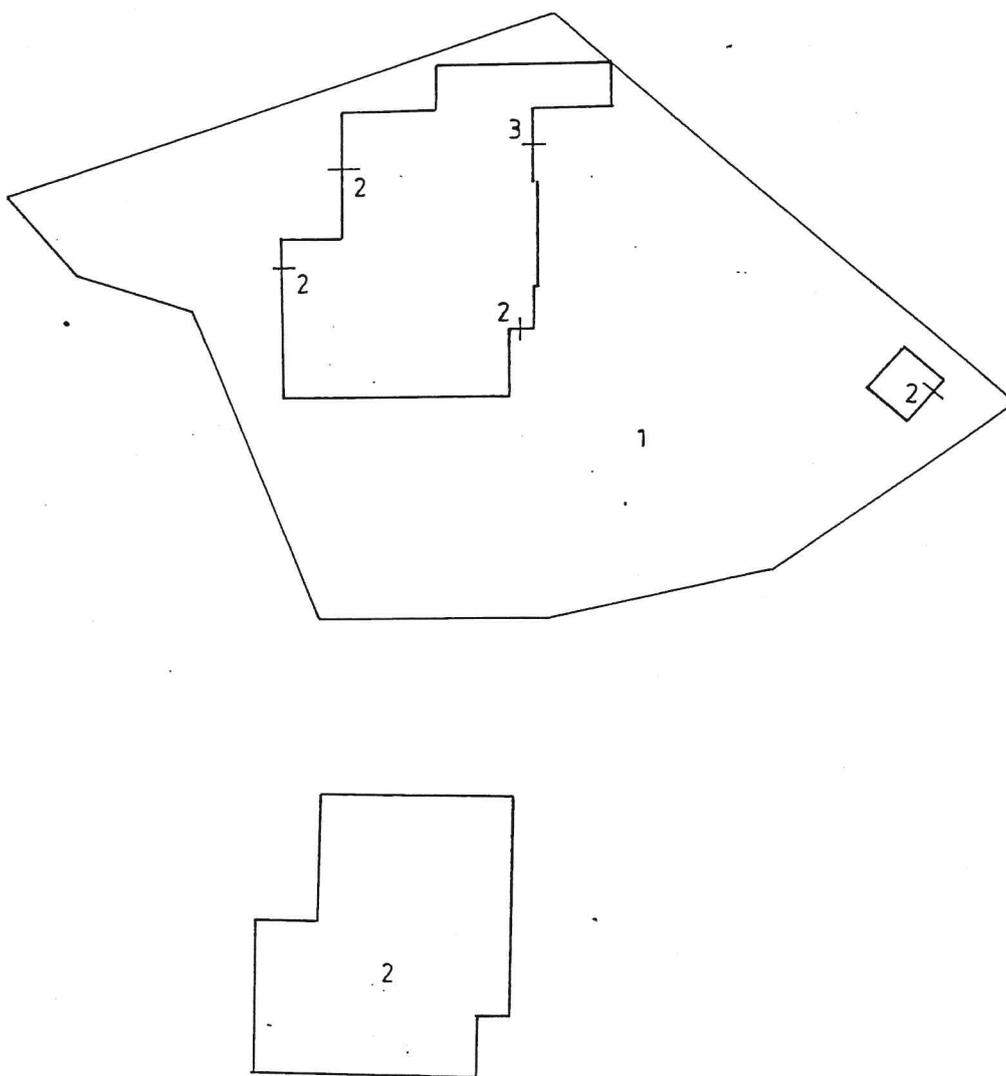
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Comune SAVOGNA	Sezione	Foglio 2	Numero 264	Tipo mappale n. 66877	del 23 06 1993
-------------------	---------	-------------	---------------	--------------------------	-------------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo _____

data

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. _____

Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot. _____

firma e timbro



REGIONE
AUTONOMA
FRIULI
VENEZIA
GIULIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 19234-2018-UD-APE-DEF

VALIDO FINO AL: 12/07/2028



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E1(3) edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari**

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro:

Dati identificativi



Regione: FRIULI-VENEZIA GIULIA

Comune: SAVOGNA quota 1320

Indirizzo: monte Matajur

Piano: 0-1

Interno:

Coordinate GIS: Lat: 46,202992 Long: 13,538562

Zona climatica: E

Anno di costruzione: 1975

Superficie utile riscaldata (m²): 383,59

Superficie utile raffrescata (m²): 0,00

Volume lordo riscaldato (m³): 1519,25

Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale	SAVOGNA (UD) - 1478		Sezione	Foglio	2	Particella	264
Subaltemi	da	a	da	a	da	a	
Altri subaltemi							

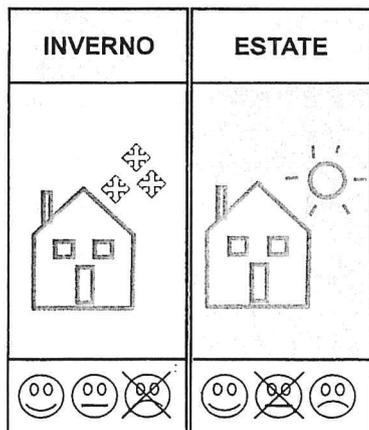
Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Climatizzazione estiva
 Ventilazione meccanica
 Prod. acqua calda sanitaria
 Illuminazione
 Trasporto di persone o cose

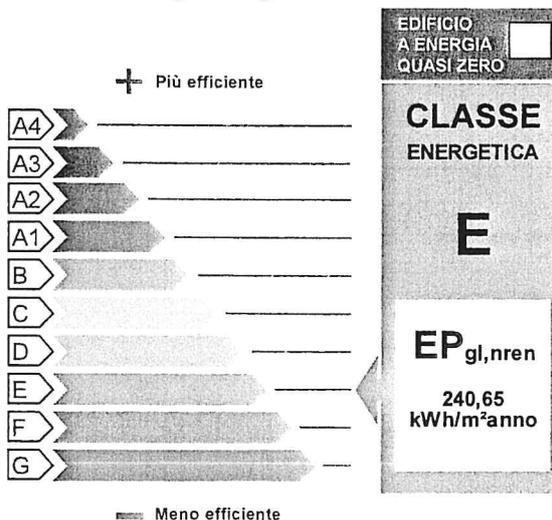
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

C (114,34)

Se esistenti:



CLUB ALPINO ITALIANO
SEZIONE "MONTE NERO" CIVIDALE DEL FRIULI

INVENTARIO
delle attrezzature, dell'arredo, dei vettovagliamenti e dei beni in genere
del rifugio "Guglielmo e Giovanni PELIZZO"

Descrizione	Note
n. 1 pentola a pressione "Tefal" da lt. 18	
n.150 fondine	
n. 100 piatti piani	
n. 100 piatti piccoli	
n. 4 piatti tondi da portata	
n. 30 scodelle da caffelatte	
n. 4 banchi la lavoro in acciaio	
n. 1 banco self-service	
n.1 scalda bevande in acciaio a tre scomparti	
n.1 cucina industriale a gas a sei fuochi in acciaio	
n.1 lavastoviglie industriale	
n.1 lavello in inox	
n.1 scaldabagno Baltur	
n. 1 pressurizzatore a servizio	
n. 1 armadio cucina in acciaio a tre ante	
n. 28 tovaglie verdi	
n. x tende bianche con cuoricini	
n. 19 tavoli in legno (sala pranzo e saletta)	
n.113 sedie nuove in faggio	
n. 6 sedie impagliate	
n.14 lampadari	
n. 2 fotografie con vedute del Natisone	
n.1 aquila in legno scolpito	
n.16 letti a castello	
n.4 reti per letto ad una piazza	
n. 52 coperte	



CLUB ALPINO ITALIANO
SEZIONE "MONTE NERO" CIVIDALE DEL FRIULI

n. 10 piumini ad una piazza con relativo copripiumino	
n. 95 lenzuola bianche ad una piazza	
n. 36 cuscini con relative federe	
n.26 asciugamani a strisce	
n.4 panche da esterno in legno massiccio	

Cividale del Friuli li, 14 luglio 2021

Club Alpino Italiano

Sez. di Cividale del Friuli

Il Presidente

Paolo Cozzarolo