



CLUB ALPINO ITALIANO | SEZIONE DI TOLMEZZO

**Manifestazione di interesse finalizzata all'individuazione di un operatore economico da invitare a successiva procedura di affidamento incarico per la gestione del ramo d'azienda dell'immobile e delle pertinenze del Rifugio De Gasperi di proprietà del CAI Tolmezzo in Comune di Prato Carnico (Ud)**

**Scadenza: 19/02/2023 - ore 17:00**

*la Sezione di Tolmezzo del Club Alpino Italiano* intende individuare gli operatori economici, in possesso di adeguati requisiti, interessati all'affitto del ramo d'azienda denominato "Rifugio De Gasperi", sito in Comune di Prato Carnico, località Clap Grande.

**A tal fine si specifica quanto segue:**

- 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, con il presente avviso la Sezione di Tolmezzo, chiede di manifestare il proprio interesse ad essere invitati alla successiva procedura per l'affidamento della 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.



CLUB ALPINO ITALIANO | SEZIONE DI TOLMEZZO

Via Val di Gorto, 19 | 33028 Tolmezzo (UD) | tel/fax: +39 0433 466446  
e-mail: segreteria@caitolmezzo.it | PEC: tolmezzo@pec.cai.it | C.F.: 84004770305  
WWW.CAITOLMEZZO.IT



## CLUB ALPINO ITALIANO | SEZIONE DI TOLMEZZO

### **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.

Si precisa che negli ultimi due anni sono stati effettuati una serie di lavori di manutenzione straordinaria, quali il rinnovo del sistema di captazione dell'acqua e del relativo trasporto in quota (pompa e tubazioni), un sistema di potabilizzazione dell'acqua, il rinnovo della copertura (tetto) del Rifugio (oltre che della adiacente cappelletta), sostituzione di tutti i serramenti (con serramenti in legno e alluminio ad altissima efficienza energetica)





## CLUB ALPINO ITALIANO | SEZIONE DI TOLMEZZO

### **Destinazione d'uso**

La struttura ha destinazione ricettiva-turistica e non è consentito in alcun modo modificare tale destinazione d'uso.

### **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 stimato/presunto del canone d'affitto richiesto viene indicato in complessivi annui € 4.500,00. Gli importi sono al netto dell'Iva. Il canone verrà aggiornato di anno in anno sulla base degli indici Istat. L'importo definitivo sarà quello di offerta a conclusione della presente procedura. In caso di rinnovo la sezione si riserva la possibilità di rinegoziazione del canone in oggetto.

### **4 CONDIZIONE ATTUALE STRUTTURA**

Il ramo d'azienda denominato "Rifugio De Gasperi" è stato dato precedentemente in affitto alla Ditta Simone Gonano, con contratto che è scaduto il 31.12.2022.

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

### **5 REQUISITI PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E SUCCESSIVA PARTECIPAZIONE AL BANDO**

Possono presentare la manifestazione di interesse: imprenditori individuali, imprese (comprese le cooperative), associazioni, purché, 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 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 BLS-D (Basic Life Support Defibrillation, ovvero manovre di primo soccorso con l'impiego di defibrillatore)
- 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 della manifestazione di interesse. 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 della manifestazione di interesse l'interessato dovrà dichiarare l'impegno a dotarsi degli attestati richiesti.





## CLUB ALPINO ITALIANO | SEZIONE DI TOLMEZZO

- d) Presentare, nella domanda di partecipazione, un progetto di gestione del rifugio. Lo stesso dovrà contenere le proposte relative al “corso roccia” annuale che viene regolarmente organizzato dalla Sezione di Tolmezzo, oltre che le proposte per eventuali attività con il Gruppo Escursionistico e il Gruppo di Alpinismo giovanile della medesima sezione.
- 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) Essere in regola con la posizione fiscale e assicurativa propria e di eventuali dipendenti.

Requisiti preferenziali (ma non obbligatori):

- g) Conoscenza delle caratteristiche ambientali, della sentieristica e delle vie di accesso al rifugio, compresi i collegamenti con altri rifugi/strutture della zona.
- h) 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.
- i) Esercizio di una delle professioni turistiche riconosciute dalla Legge Regionale 16 gennaio 2002 n. 2 (così come modificata dalla Legge Regionale 9 dicembre 2016 n. 21)
- j) Iscrizione al CAI.
- k) Conoscenza della lingua inglese e/o tedesca.
- l) Entità dell'offerta economica in aumento rispetto a quella di base, importo minimo di cui all'art. 3 del presente.

### **6 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,



CLUB ALPINO ITALIANO | SEZIONE DI TOLMEZZO

Via Val di Gorto, 19 | 33028 Tolmezzo (UD) | tel/fax: +39 0433 466446  
e-mail: segreteria@caitolmezzo.it | PEC: tolmezzo@pec.cai.it | C.F.: 84004770305

WWW.CAITOLMEZZO.IT



## CLUB ALPINO ITALIANO | SEZIONE DI TOLMEZZO

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, gas, acqua.

17) Sono a carico del gestore tutte le spese di gestione, nessuna esclusa ed eccettuata (a titolo esemplificativo: energia elettrica, gas, 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 ordinaria manutenzione delle tratte prefissate dei sentieri di accesso al rifugio.

21) Applicare il "Regolamento Strutture Ricettive del CLUB ALPINO ITALIANO"

**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.





## CLUB ALPINO ITALIANO | SEZIONE DI TOLMEZZO

- 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.

### **7. DIVIETO SUBAFFITTO**

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.

### **8. APERTURA STAGIONALE**

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

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

### **9. 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.

### **10. MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

La manifestazione di interesse contenente le indicazioni 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](mailto:tolmezzo@pec.cai.it) entro le ore 17:00 del giorno **19 febbraio 2023**.

La manifestazione di interesse 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: dovranno essere descritti gli aspetti organizzativi e le modalità di gestione della struttura come di seguito declinati. Questo non dovrà essere superiore a pagine 5, formato A4 (non scritta fronte e retro, carattere leggibile).
  - Proposta del periodo di apertura
  - Promozione di eventi a carattere ambientale, turistico, sportivo, culturale anche rivolto alle nuove generazioni (alpinismo giovanile, associazioni sportive per attività estive);





## CLUB ALPINO ITALIANO | SEZIONE DI TOLMEZZO

- Proposta di gestione delle attività di bar, ristorativa, di accoglienza e degli spazi esterni.
  - Proposta di valorizzazione di percorsi come il Sentiero del Gallo e il sentiero Corbellini
  - gestione dei posti letto, accoglienza degli ospiti, agevolazioni per famiglie/gruppi;
  - gestione del Corso Roccia della sezione di Tolmezzo: proposta di eventuali agevolazioni
  - proposte per eventuali attività con il Gruppo Escursionistico e il Gruppo di Alpinismo giovanile della medesima sezione
  - scelta materiali e prodotti con riferimento ai temi del riciclo e dell'economia circolare
  - proposta culinaria, valorizzazione prodotti stagionali e del territorio;
  - gestione degli spazi esterni e proposta di progetti di valorizzazione
- 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.

La valutazione delle manifestazioni di interesse verrà effettuata da apposita commissione nominata dal Consiglio Direttivo, riservandosi la più ampia libertà nell'esame delle stesse, 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).

La valutazione verrà presentata al Consiglio Direttivo della Sezione. Sulla base delle manifestazioni di interesse ricevute, la Sezione procederà ad invitare, mediante posta elettronica certificata dichiarata nella manifestazione di interesse, i soggetti qualificati che abbiano validamente manifestato il loro interesse a partecipare alla successiva procedura di affidamento ed abbiano dichiarato il possesso dei requisiti di cui al punto 4 che precede.

Gli inviti saranno finalizzati allo svolgimento di consultazioni tra la Sezione procedente e i soggetti interessati all'affidamento del Rifugio, per l'individuazione della soluzione organizzativa e gestionale ritenuta più opportuna.

La sezione si riserva la possibilità di instaurare una trattativa diretta con l'operatore economico che avrà presentato il migliore progetto a insindacabile giudizio del Consiglio Direttivo stesso, anche a fronte di un solo soggetto interessato all'affidamento del servizio di gestione.

La sezione si riserva la possibilità di non invitare nessuno dei soggetti interessati alla gestione qualora nessuna delle manifestazioni di interesse fosse giudicata idonea.





## CLUB ALPINO ITALIANO | SEZIONE DI TOLMEZZO

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)

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.

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 che verrà richiesta nel proseguio.

Si precisa che, ai sensi del *Reg. 679/16* (regolamento dell'Unione europea in materia di trattamento dei dati personali e di privacy ), 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.

### **Informazioni**

Sezione di Tolmezzo del Club Alpino Italiano – Via Val di Gorto, 19 33028 Tolmezzo (UD) - Tel. 0433 466446 (lunedì e venerdì ore 17:30-19:00)

E-Mail: [presidente@caitolmezzo.it](mailto:presidente@caitolmezzo.it)

PEC: [tolmezzo@pec.cai.it](mailto:tolmezzo@pec.cai.it)



CLUB ALPINO ITALIANO | SEZIONE DI TOLMEZZO

Via Val di Gorto, 19 | 33028 Tolmezzo (UD) | tel/fax: +39 0433 466446

e-mail: [segreteria@caitolmezzo.it](mailto:segreteria@caitolmezzo.it) | PEC: [tolmezzo@pec.cai.it](mailto:tolmezzo@pec.cai.it) | C.F.: 84004770305

[WWW.CAITOLMEZZO.IT](http://WWW.CAITOLMEZZO.IT)