



## CONDIZIONI DEL CONCORSO PER LA GESTIONE DELLA CAPANNA CRISTALLINA DEL CAS - SEZIONE TICINO SITUATA IN VALLE BEDRETTO

### 1. Oggetto del concorso

- 1.1. Con il presente concorso, il Club Alpino Svizzero (CAS), Sezione Ticino, Associazione senza scopo di lucro secondo gli art. 60 e ss. del Codice Civile Svizzero, con sede a Lugano, intende trovare un gestore per la Capanna CRISTALLINA di sua proprietà, sita alla quota di 2572 m. s/m. in Val Bedretto nel territorio del Comune di Bedretto (coord. 683.550/147.300).
- 1.2. La capanna è raggiungibile unicamente a piedi da Ossasco in ca. 3 ore e 30 min. di cammino, oppure dalla diga lago Naret (val di Peccia) in 2 ore e 30 min. Nel periodo invernale con pelli di foca da Ossasco o da All'Acqua in 3-4 ore.
- 1.3. La capanna è allacciata alla rete elettrica e dispone di connessione dati/telefono satellitare.
- 1.4. La capanna dispone di una superficie complessiva di ca. 600 mq, su tre piani così distribuiti:
  - a) Piano terreno, con ingresso, deposito, locale deposito scarponi, essiccatoio, magazzino, dispensa, congelatore e frigo industriali, lavanderia e stenditoio, servizi igienici.
  - b) Primo piano, con un grande refettorio con capacità per 120 posti a sedere, cucina professionale, alloggio del guardiano (stanza guardiano + stanza collaboratori, servizio privato).
  - c) Piani superiori, 8 camere con 8 letti , 8 camere con 4 letti e 2 dormitori 12 letti per un totale di 120 posti letto.
- 1.5. Nel quinquennio 2012-2017, si sono registrate in media le seguenti cifre:
  - pernottamenti: ca. 3'300 nelle diverse categorie.
  - cifra d'affari per le consumazioni: ca. 200'000 CHF.
- 1.6. La capanna è fornita di arredamento e attrezzatura di base, come da inventario, che verrà consegnato al momento della sottoscrizione del contratto.
- 1.7. Ulteriori informazioni sulla Capanna CRISTALLINA sono consultabili al sito [www.casticino.ch](http://www.casticino.ch)

### 2. Requisiti

Il concorso é aperto a persone fisiche o giuridiche, con esperienza nella gestione di esercizi pubblici, guardiani di capanne alpine o strutture analoghe.  
E' richiesta la padronanza della lingua italiana e tedesca.

È pure richiesta un'ottima conoscenza ed esperienza in montagna e capacità di spostamento anche in inverno con sci da escursionismo.

### **3. Termini contrattuali**

#### **3.1. Tipo di contratto**

La gestione della capanna sarà retta da un contratto di locazione commerciale ai sensi degli art. 253 e ss. del Codice delle obbligazioni tra il gestore e il CAS Sezione Ticino.

#### **3.2. Obblighi del gestore**

- a) Il gestore si impegna a mantenere aperta e in servizio la capanna durante la stagione estiva così come deciso dal comitato della sezione (di regola da fine giugno a inizio ottobre). Nella stagione invernale il gestore s'impegna a mantenere aperta e in servizio la capanna durante le vacanze scolastiche (Natale, carnevale e Pasqua), durante i fine settimana ed i ponti festivi a dipendenza delle condizioni meteo/nivologiche.
- b) Durante il periodo di apertura, la capanna dovrà fornire un duraturo servizio di ristorazione (pasti caldi), con qualsiasi condizione meteorologica. Nel periodo da novembre a maggio è richiesta la disponibilità a fornire servizi di vitto e alloggio su prenotazione, giunte in tempo utile (8 giorni), per gruppi di almeno 10 persone.
- c) Nel periodo di chiusura e in assenza del guardiano la capanna deve essere accessibile in regime invernale. Dovrà essere approntata una piccola scorta di vivande e bibite a uso di eventuali visitatori (a pagamento).
- d) La capanna dovrà essere gestita in conformità del regolamento capanne del CAS centrale (stato 2017).
- e) I prezzi per la ristorazione dovranno comprendere anche un'offerta di base nel menù a costo contenuto (ad esempio: piatto di risotto o di pasta a CHF 15; minestrone a CHF 12; polenta con carne a CHF 25; colazione a CHF 10).
- f) I prezzi di pernottamento sono definiti dal CAS e sono compresi tra CHF 11 e CHF 33. La riscossione ed il pagamento delle tasse di pernottamento è a carico del gestore, il quale dovrà utilizzare il sistema di riservazione online del CAS.
- g) La biancheria da letto dovrà essere lavata a cura del gestore in funzione dell'occupazione, per i letti occupati con regolarità, almeno una volta al mese.
- h) Il gestore è responsabile del buon funzionamento delle installazioni, nel rispetto delle indicazioni, compreso il controllo e la pulizia dei vari sistemi interni ed esterni alla capanna (approvvigionamento e smaltimento).

#### **3.3. Durata**

Il contratto di locazione avrà inizio al 1° novembre 2018 (eventualmente 1° giugno 2019) e sarà a tempo determinato per un periodo di 3 anni ed avrà la sua scadenza il 31 ottobre 2021 (eventualmente 31 maggio 2022) con successiva possibilità di proroga. Il primo anno di locazione sarà considerato periodo di prova, durante il quale entrambe le parti avranno facoltà di disdetta in qualsiasi momento per la fine di ogni mese e con un preavviso di 3 mesi. Il periodo di proroga potrà essere prorogato di ulteriori 6 mesi in caso di eventi straordinari.

Allorché le parti contrattuali dovessero mantenere il rapporto di locazione oltre la scadenza e salvo diverso esplicito accordo, lo stesso verrà successivamente considerato di durata indeterminata.

#### 3.4. Canone di locazione

Per la locazione il gestore pagherà un importo annuo fisso, pagabile in 12 rate mensili e un importo variabile dell'incasso derivante dai pernottamenti, pagabile alla fine di ogni trimestre di locazione.

L'offerta minima per l'importo fisso del canone annuo non potrà essere inferiore a CHF 18'000 (+ IVA 7.7%).

In occasione della concretizzazione del contratto potranno essere discusse altre modalità e/o condizioni.

#### 3.5. I prezzi per i pernottamenti sono stabiliti dal locatore, il quale avrà la facoltà di modificarli in qualsiasi momento. La riscossione ed il pagamento delle tasse di pernottamento è a carico del guardiano.

L'incasso dei pernottamenti è a favore della Sezione nella misura dell'80% mentre il restante 20% è a favore del guardiano.

Il guardiano dovrà utilizzare il sistema di riservazione online del CAS.

#### 3.6. Spese accessorie

Tutte le spese accessorie, in particolare per il consumo di legna, di gas, di energia elettrica e per lo smaltimento dei rifiuti non sono comprese nella pigione e sono a carico del gestore. La spesa media per il quinquennio 2012-2017 si attesta a ca. 12'000 CHF.

Il guardiano si assume le spese di trasporto con elicottero delle derrate alimentari e dei rifiuti (costo rotazione ca. 250 CHF + ev. spese trasferta).

Il CAS si assume esclusivamente le spese di assicurazione, le spese per l'abbonamento internet e telefono e quelle per le manutenzioni straordinarie.

#### 3.7. Manutenzione della capanna

a) Qualsiasi modifica all'infrastruttura è vietata, salvo se approvata dal CAS.

b) Il gestore dovrà attenersi alle disposizioni del responsabile tecnico incaricato dal CAS per tutto quanto attiene alla gestione tecnica della capanna. Il mancato ossequio a tali condizioni potrà essere considerato una causa grave comportante la rescissione immediata del contratto.

c) Gli oneri e le spese di ordinaria manutenzione incombono al locatore, il quale è tenuto ad usare l'edificio e gli impianti con la massima cura e a rispondere per gli eventuali danni.

d) Al gerente sarà richiesto il deposito di una garanzia per un importo pari a 3 mensilità della parte fissa del canone di locazione.

e) In deroga e a complemento di quanto previsto dall'art. 260a CO, alla fine della locazione il gestore, a scelta del CAS, è tenuto a ripristinare lo stato precedente, oppure a lasciare le modifiche senza corresponsione di indennità.

### 3.8. Accesso

- a) L'utilizzo dell'elicottero per l'approvvigionamento della capanna é subordinato alle normative comunali e cantonali.

### 3.9. Presentazione e pubblicizzazione della capanna

- a) Il CAS mettere a disposizione del gestore un sito internet e una pagina Facebook dedicati alla capanna, di cui si riserva il dominio. Il gestore sar  tenuto ad allestire e a mantenere aggiornato il sito internet e la pagina Facebook. Il contenuto e la grafica del sito sono definiti dal CAS, che si riserva il diritto di includervi contenuti propri.
- b) Il gestore   autorizzato a pubblicizzare i servizi offerti alla capanna per proprio conto e a proprie spese. Le modalit  e i contenuti della pubblicit  dovranno essere preventivamente sottoposti per approvazione al CAS.

## 4. **Candidature**

### 4.1. Termine e contenuto

Il concorrente   invitato ad inviare la propria candidatura per iscritto entro il **15 luglio 2018** al seguente indirizzo: Club Alpino Svizzero (CAS), Sezione Ticino, Casella postale 4612, 6904 Lugano. Alla candidatura dovr  essere allegato un progetto di gestione della capanna, contenente proposte e idee di sviluppo dell'offerta, dei servizi e dell'attrattivit  della capanna. I concorrenti potranno essere convocati dal CAS per un colloquio di approfondimento sul progetto di gestione.

Per maggiori informazioni scrivere a: [info@casticino.ch](mailto:info@casticino.ch)

### 4.2. Documentazione

Le candidature dovranno contenere:

- a) un esemplare delle presenti condizioni di concorso, validamente sottoscritte;
- b) un progetto di gestione;
- c) un'offerta per l'importo fisso della pigione;
- d) una presentazione del concorrente; per le persone fisiche il curriculum vitae con indicazioni sulle esperienze di montagna in particolare scialpinistiche;
- e) l'eventuale diploma cantonale di esercente o titolo equivalente;
- f) l'eventuale certificato del corso CAS per guardiani di capanne;
- g) una dichiarazione dell'Ufficio esecuzione e fallimenti attuale;
- h) l'estratto del casellario giudiziale per le persone fisiche e per gli amministratori delle persone giuridiche;
- i) eventuali referenze nel settore della ristorazione, come guardiano di capanne o strutture analoghe.

**5. Decisione**

La scelta del gestore tra le candidature presentate avverrà ad esclusivo giudizio del Comitato del CAS Sezione Ticino, tenuto conto dell'ammontare dell'offerta economica, della validità del progetto, delle referenze presentante e delle garanzie di qualità e di solidità finanziaria dei concorrenti. Il Comitato del CAS non è tenuto a motivare la sua scelta e si riserva la facoltà di annullare o modificare il concorso qualora il suo esito risultasse insoddisfacente o inadeguato.

**6. Firma del contratto di locazione**

Il contratto di locazione dovrà essere sottoscritto entro il **31 agosto 2018**. Il contenuto del contratto riprenderà gli elementi del presente capitolato, con la riserva di aggiunte o modifiche in base agli accordi tra le parti.

Lugano, il 29 maggio 2018

**Per il comitato del CLUB ALPINO SVIZZERO (CAS)  
Sezione Ticino**

**Il Presidente  
(Giovanni Galli)**



**Responsabile capanne  
(Edgardo Bulloni)**

