



CONDIZIONI DEL CONCORSO PER LA GESTIONE DELLA CAPANNA DEL MONTE BAR NEL COMUNE DI CAPRIASCA DEL CLUB ALPINO SVIZZERO (CAS) SEZIONE TICINO

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 di sua proprietà, sita alla quota di 1620 m. s.m. sulle pendici del Monte Bar nel territorio del Comune di Capriasca (coord. 721.800/106.600).
- 1.2. La capanna dispone di una superficie complessiva di 580 mq, su quattro piani così distribuiti:
 - a) Piano seminterrato, con ingresso, deposito, locale per biciclette, essiccatoio, magazzino, dispensa e servizi igienici.
 - b) Piano terra, con una grande sala ristorazione panoramica, con capacità per circa 60 posti a sedere, camino centrale a legna, cucina professionale e accesso ad una grande terrazza, con una capacità per 80 posti a sedere.
 - c) Primo e secondo piano, con mini-appartamento per il guardiano, camera e servizi privati per il personale (4 posti letto) e una sala multiuso per riunioni, workshop, ecc.. con una capacità di circa 20 posti a sedere.
 - d) 11 stanze da 2, 4 e 6 posti, per un totale di 42 posti letto.
- 1.3. La capanna viene fornita con arredamento e attrezzatura di base, come da inventario che verrà allestito al momento della sottoscrizione del contratto.
- 1.4. Ulteriori informazioni sulla nuova capanna del Monte Bar sono visionabili al sito della capanna dal sito: <http://capannamontebar.casticino.ch/>

2. Requisiti

Il concorso è aperto a persone fisiche e giuridiche con comprovata esperienza di gestione di esercizi pubblici o di guardiano di capanne alpine o di strutture analoghe.

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, con la presenza di un guardiano, durante tutto l'anno.
- b) Durante il periodo da inizio maggio a fine ottobre, nonché tutto l'anno durante i fine settimana e i giorni infrasettimanali riconosciuti festivi nel Canton Ticino, la capanna dovrà fornire un duraturo servizio di ristorazione (con disponibilità di pasti caldi) e albergo, con qualsiasi condizione meteorologica. Nel periodo da novembre ad aprile è richiesta la disponibilità a fornire servizi di vitto e alloggio infrasettimanali su prenotazione per gruppi di almeno 10 persone.
- c) La capanna dovrà essere gestita conformemente alle linee direttrici del CAS per un alpinismo responsabile e secondo la tradizione del CAS, che intende la capanna quale rifugio inserito in un paesaggio naturale che va rispettato e preservato. Non potranno essere organizzate attività, in particolar modo notturne, eccessivamente rumorose o che arrechino disturbo alla fauna o non siano rispettose dell'ambiente.
- d) 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).
- e) I prezzi indicativi per i pernottamenti sono compresi tra CHF 20 e CHF 40 (in base alla tipologia della camera e di eventuali riduzioni soci club alpini). La riscossione e il pagamento delle tasse di pernottamento è a carico del gestore. Il gestore dovrà utilizzare il sistema di riservazione online del CAS.
- f) 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. Sarà data la possibilità di offrire 4 stanze da letto con biancheria da letto e da bagno fresca ad un costo aggiuntivo.

3.3. Durata

Il contratto di locazione avrà inizio il 1° dicembre 2019 e sarà a tempo indeterminato. 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.

3.4. Canone di locazione

Per la locazione il gestore pagherà un importo annuo fisso di CHF 42'000, pagabile in 12 rate mensili, e un importo variabile corrispondente al 50% dell'incasso derivante dai pernottamenti, pagabile alla fine di ogni trimestre di locazione.

3.5. Spese accessorie

Tutte le spese accessorie, in particolare per il riscaldamento, il consumo di legna e di acqua, di elettricità, di canalizzazione e fognatura, gli abbonamenti di manutenzione, le spese di sgombero neve e di pulizia della capanna compresa la terrazza non sono comprese nella pigione e sono a carico del gestore. Il CAS si assume esclusivamente le spese di assicurazione, per l'abbonamento internet e di pulizia del bacino dell'acqua potabile.

3.6. 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.

3.7. Accesso

- a) La strada forestale di accesso alla capanna può essere utilizzata unicamente per l'approvvigionamento, nonché il trasporto di materiale indispensabile e del personale addetto alla capanna. Ogni altro utilizzo, come ad esempio il trasporto di ospiti della capanna, è vietato.
- b) Il gestore avrà a disposizione una chiave della barriera posta sulla strada di accesso all'altezza di Rompiago, che dovrà essere chiusa a chiave dopo ogni passaggio.
- c) In caso di innevamento, l'accesso veicolare alla capanna non è consentito.
- d) L'utilizzo dell'elicottero per l'approvvigionamento della capanna è subordinato alle normative comunali e cantonali.

3.8. Presentazione e pubblicizzazione della capanna

- a) Il CAS mette a disposizione del gestore un sito internet e una pagina Facebook dedicati alla capanna, di cui si riserva il dominio. Il gestore sarà tenuto ad

allestire e a mantenere in esercizio il sito internet e la pagina Facebook. Il contenuto e la grafica del sito dovranno essere preventivamente approvati dal CAS, che si riserva il diritto di includervi contenuti propri.

- b) Il gestore è autorizzato a pubblicizzare i servizi offerti alla capanna per proprio conto e a proprie spese. Le modalità e i contenuti della pubblicità dovranno essere preventivamente sottoposti per approvazione al CAS.

4. Candidature

4.1. Termine e contenuto

Il concorrente è invitato ad inviare la propria candidatura per iscritto entro il **31 agosto 2019** al seguente indirizzo: Club Alpino Svizzero (CAS), Sezione Ticino, Casella postale 4612, 6904 Lugano. Alla candidatura dovrà essere allegato un progetto di gestione della capanna, contenente proposte e idee di sviluppo dell'offerta, dei servizi e dell'attrattività 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

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;
- e) l'eventuale diploma di esercente, cuoco 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 o 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 **30 novembre 2019**. 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 6 giugno 2019

CLUB ALPINO SVIZZERO (CAS)
Sezione Ticino
Il Presidente
(Giovanni Galli)

A handwritten signature in black ink that reads "Giovanni Galli". The signature is written in a cursive, flowing style.