



CONDIZIONI DEL CONCORSO
PER LA GESTIONE DELLA CAPANNA MOTTERASCIO "MICHELA" NEL COMUNE DI BLENIO
DEL CLUB ALPINO SVIZZERO (CAS) SEZIONE TICINO

A partire dalla stagione 2025

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 "MICHELA" di sua proprietà, sita alla quota di 2172 m. s/m. sull'Alpe Motterascio (Valle di Blenio) nel territorio del Comune di Blenio (coord. 720.075/161.425).
- 1.2. La capanna è raggiungibile unicamente a piedi in ca. 1 ora e 30 min di cammino (per la via più breve dal Lago del Luzzone) oppure da Pian Gèirett attraverso il piano della Greina in ca 3 ore.
- 1.3. La capanna dispone di una superficie complessiva di ca. 550 mq, su quattro piani così distribuiti:
 - a) Piano terreno, con ingresso, deposito, locale deposito scarponi, essiccatoio, magazzino, dispensa e servizi igienici.
 - b) Primo piano, con una grande sala ristorazione panoramica, con capacità per circa 55 posti a sedere, un refettorio "romantico" con 20 posti, cucina professionale, camera inservienti (per quattro persone e servizi WC) ed alloggio del guardiano (stanza da letto e bagno privato).
 - c) Piani superiori, 8 camere con 4/8 letti e 2 cameroni nel sottotetto per un totale di 70 posti letto.
 - d) Nel quinquennio 2019-2023, si sono registrati in media 3'300 pernottamenti annuali.
- 1.4. La capanna è fornita di arredamento e attrezzatura di base, come da inventario, che verrà consegnato al momento della sottoscrizione del contratto.
- 1.5. Ulteriori informazioni sulla Capanna MICHELA-MOTTERASCIO sono consultabili al sito www.capannamotterascio.ch/index.php

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 richiesta una buona conoscenza dell'ambiente alpino, così come capacità di spostamento in montagna in ogni stagione.

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 decisa dal comitato della sezione (di regola da metà giugno a metà ottobre).
- 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 é richiesta la disponibilità a fornire servizi di vitto e alloggio su prenotazione, giunte in tempo utile, per gruppi di almeno 15 persone.
- c) La capanna dovrà essere gestita in conformità del regolamento capanne del CAS centrale.
- 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 10 e CHF 38 (in base alla tipologia della camera e di eventuali riduzioni (soci club alpini o età). La riscossione e il pagamento delle tasse di pernottamento é 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.
- g) 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) garantendo la regolare manutenzione ordinaria secondo le disposizioni. In particolare per quanto attiene l'approvvigionamento idrico (controllo e pulizia), l'impianto di trattamento delle acque reflue SBR (vuotatura), e la pulizia delle canne fumarie (spazzacamino).

3.3. Durata

Il contratto di locazione avrà inizio al 1° gennaio 2025 e sarà a tempo determinato per un periodo di 3 anni ed avrà la sua scadenza il 31 dicembre 2027, 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 6 mesi. Il periodo di prova potrà essere prorogato di un ulteriore anno in caso di eventi straordinari.

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 17'000 (+ IVA 8.10%).

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 e il pagamento delle tasse di pernottamento è a carico del guardiano.

Il ricavato 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 carburante per il gruppo elettrogeno e per lo smaltimento dei rifiuti non sono comprese nella pigione e sono a carico del gestore. Il CAS si assume esclusivamente le spese di assicurazione e le spese per l'abbonamento internet e telefono.

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) Negli oneri di manutenzione rientrano la messa in esercizio, controllo e pulizia dei sistemi di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque reflue.
- e) Al gerente sarà richiesto il deposito di una garanzia per un importo pari a 3 mensilità della parte fissa del canone di locazione.
- f) 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 è subordinato alle normative comunali e cantonali.
- b) Il gestore, a sue spese, ha la possibilità di usufruire per l'approvvigionamento della teleferica dell'adiacente alpe di Motterascio (Patriziato Aquila).

3.9. 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 **30 agosto 2024** al seguente indirizzo: Club Alpino Svizzero (CAS), Sezione Ticino, Casella postale 161, 6998 Monteggio. 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.

È fortemente auspicata una prima conoscenza generale della struttura e dei dintorni, prima dell'eventuale colloquio.

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, Businessplan;
- 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 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 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.

La decisione sull'assegnazione finale sarà presa durante l'autunno 2024.

6. **Firma del contratto di locazione**

Il contratto di locazione dovrà essere sottoscritto entro il **31 ottobre 2024**. 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 26 luglio 2024

CLUB ALPINO SVIZZERO (CAS)

Sezione Ticino

**Il Presidente
(Giovanni Galli)**



**Il Responsabile capanne
(Richard Knupfer)**

