BANDO PER LA GESTIONE DELLA CAPANNA CAMPO TENCIA A PARTIRE DALL'ESTATE 2027

1. Oggetto

1.1. La Capanna Campo Tencia è sita alla quota di 2140 m. s/m. in località Piumogna (Valle Leventina) nel territorio del Comune di Airolo (699.430 - 144.480).

1.2. La capanna è raggiungibile unicamente a piedi in ca. 2 ora e 30 min di cammino (per la via più breve da Dalpe/val Piumogna). I rifornimenti avvengono tramite elicottero a partire dalla Val Piumogna.

1.3. La capanna è suddivisa in tre piani così distribuiti:

a) Piano terreno, con ingresso, deposito, locale deposito scarponi/essiccatoio, magazzino, dispensa e servizi igienici con doccia.
b) Primo piano, con una grande sala ristorazione, con capacità per circa 70 posti a sedere, la cucina professionale, alloggio del guardiano (stanza da letto e bagno privato).
c) Piani superiori, 7 camere per un totale di 50 (max. 70) posti letto ed una stanza personale nel sottotetto (2-3 posti).

1.4. Sistemi approvvigionamento e smaltimento

a) Per la produzione di energia elettrica dispone di pannelli solari, una turbina idrica ed un generatore per far fronte ai picchi di consumo.
b) La cucina industriale è alimentata a gas e legna.
c) La produzione di acqua calda avviene tramite boiler diretti a gas.
d) La capanna gode di un buon approvvigionamento idrico tramite sorgente.
e) Un impianto di trattamento delle acque permette la gestione delle acque reflue.

1.5. La capanna è fornita di arredamento e attrezzatura di base, ogni ulteriore necessità va discussa con il locatore.

1.6. La capanna ha registrato negli ultimi 10 anni una media di ca. 2'100 pernottamenti annui.

1.7. Ulteriori informazioni sono consultabili al sito https://campotencia.casticino.ch/

2. Requisiti del gestore

a) A titolo preferenziale il guardiano deve aver maturato esperienza nella gestione di esercizi pubblici, nel campo alberghiero, nella ristorazione, quale guardiano di capanne alpine, o in strutture analoghe.
b) È auspicata la conoscenza dell'italiano e del tedesco.
c) È richiesta una buona conoscenza dell'ambiente alpino, così come capacità di spostamento in montagna in ogni stagione.
d) È necessario essere disposti a sviluppare le competenze nella gestione tecnica dei vari sistemi di approvvigionamento (elettrici e idrici) e nella gestione attenta delle risorse. Gli specialisti della Sezione sono a disposizione nel primo anno per istruire adeguatamente il guardiano.

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 (conduttore) e il CAS Sezione Ticino (locatore).

3.2. Prestazioni richieste

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 è 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 i pernottamenti e per la mezza pensione (pernottamento, cena di base e colazione) sono stabiliti dal conduttore in accordo con il locatore, secondo i parametri stabiliti dal Regolamento capanne del CAS e nei margini fissati dal Comitato centrale del CAS. La riscossione e il pagamento delle tasse di pernottamento sono a carico del guardiano.
e) Il guardiano dovrà utilizzare il sistema di riservazione online del CAS.
f) 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). Eventuali danni causati da una cattiva gestione potranno essere addebitati.
g) Si richiede il deposito di una cauzione pari a due rate di affitto.

3.3. Durata e condizioni

Il contratto di locazione avrà inizio al 1° gennaio 2027, con possibilità di disdetta per entrambe le parti per la fine di dicembre di ogni anno con preavviso di sei mesi. 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

La pigione fissa annua ammonta a CHF 12'000 ed è pagabile in 4 rate di CHF 3'000 cadauna entro la fine dei mesi di giugno (1a rata), luglio (2a rata), agosto (3a rata) e settembre (4a rata).

In aggiunta alla pigione fissa, il conduttore pagherà al locatore, entro la fine di ogni trimestre di locazione, un importo corrispondente al 72% dell'incasso derivante dai pernottamenti in capanna (al netto delle tasse di soggiorno e dei contributi speciali CAS). Il conduttore dovrà fornire al locatore entro la fine di ogni trimestre di locazione un conteggio dei pernottamenti registrati nel libro di capanna e degli incassi ottenuti nel relativo periodo. Il pagamento delle tasse di soggiorno è a carico del locatore.

Sulla pigione fissa e variabile è dovuta l'IVA all'aliquota normale in vigore, che dovrà essere pagata dal conduttore al locatore in aggiunta ad ogni rata della pigione.

3.5. 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 così come le manutenzioni regolari ai vari sistemi installati.

4. Effetti e carattere non vincolante della proposta

Si precisa che la presente proposta non è vincolante ed ha solo valore indicativo. Le condizioni contrattuali definitive potranno differire da quanto previsto nella presente proposta, saranno stabilite separatamente tra le parti ed entreranno in vigore solo con la sottoscrizione del contratto di locazione.

Lugano, il 16 ottobre 2026

CLUB ALPINO SVIZZERO (CAS)
Sezione Ticino

Il Presidente	**Il Responsabile capanne**
(Giovanni Galli)	**(Richard Knupfer)**
Giovanni Galli	