



## **CONDIZIONI DEL CONCORSO PER LA GESTIONE DELLA CAPANNA PIANSECCO (COMUNE DI BEDRETTO) DEL CLUB ALPINO SVIZZERO (CAS) – SEZIONE BELLINZONA E VALLI**

---

### **1. Oggetto del concorso**

- 1.1. Con il presente concorso, il Club Alpino Svizzero (CAS) – Sezione Bellinzona e Valli, associazione senza scopo di lucro secondo gli artt. 60 e ss. del Codice civile svizzero, con sede a Bellinzona, intende trovare un gestore per la Capanna Piansecco di sua proprietà, situata alla quota di 1'982 m s/m, nel territorio del Comune di Bedretto (coord. 2679.296/1149.764).
- 1.2. La capanna è raggiungibile unicamente a piedi in circa 50' di cammino per la via più breve da All'Acqua, oppure dal tornante a quota 2'099 m s/m sopra l'Alpe di Maniò in ca. 1,5 ore.
- 1.3. La capanna, dopo i lavori di completo rinnovo e ampliamento attualmente in corso, dispone di una superficie complessiva di ca. 480 mq, su tre piani, così distribuiti:
  - a) pian terreno: ingresso, locale deposito scarponi, essicatoio, servizi igienici e docce, deposito biciclette/sci, magazzino, ...;
  - b) primo piano: refettorio con 50 posti a sedere con adiacente locale (separabile) ad uso ristorazione o sala multiuso con ca. 10 posti a sedere, cucina professionale, alloggio guardiano con servizi privati, camera per aiuti con servizi; il refettorio dà accesso alla terrazza esterna con ca. 40 posti a sedere;
  - c) secondo piano: 11 camere (2x2 letti, 6x4 letti, 3x6 letti), per un totale di 46 letti, con servizi igienici al piano;dopo la ristrutturazione è prospettabile un numero medio di ca. 2'500 pernottamenti/anno.
- 1.4. La capanna è arredata a nuovo e fornita di attrezzature di base (nuove), come da inventario che verrà consegnato a conclusione dei lavori.

### **2. Requisiti**

- 2.1. Il concorso è aperto a persone fisiche con esperienza nella gestione di esercizi pubblici, guardiani di capanne o strutture analoghe.
- 2.2. Il possesso del diploma cantonale di esercente (o titolo equivalente) o del certificato corso CAS per guardiano costituisce requisito indispensabile.
- 2.3. Il gestore svolgerà l'attività di gestione della capanna quale attività principale e non accessoria.
- 2.4. È richiesta la padronanza delle lingue italiana e tedesca. Ulteriori competenze linguistiche, in particolare del francese e dell'inglese, costituiranno titolo preferenziale.
- 2.5. Sono richieste buona conoscenza dell'ambiente alpino, capacità organizzative, imprenditoriali, di comunicazione, pratiche e artigianali, così come orientamento al servizio di qualità e sensibilità ecologica.
- 2.6. I candidati non devono avere esecuzioni in corso, atti di carenza beni o condanne.
- 2.7. È richiesta l'affiliazione al CAS o l'impegno a ottenerla prima della sottoscrizione del contratto.



### **3. Termini contrattuali**

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

La gestione della capanna sarà retta da un contratto di locazione commerciale ai sensi degli artt. 253 e ss. del Codice delle obbligazioni (CO) tra il gestore e il CAS - Sezione Bellinzona e Valli.

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

- a) Il gestore si impegna a mantenere aperta e in servizio la capanna durante tutto l'anno, esclusi i mesi di maggio e di novembre; sono riservati eventuali periodi di inaccessibilità dovuti a pericolo valangario (grado 4) nella stagione invernale.
- b) Durante l'apertura, il gestore dovrà fornire un duraturo servizio di ristorazione (pasti caldi), con qualsiasi condizione meteorologica.
- c) La capanna dovrà essere gestita in conformità al Regolamento capanne del CAS centrale (consultabile sul sito [www.casbellinzona.ch](http://www.casbellinzona.ch)).
- d) I prezzi per la ristorazione dovranno comprendere nel menù anche un'offerta di base a costo contenuto. Nel contratto verranno definiti alcuni esempi.
- e) 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 stanze da letto con biancheria da letto e da bagno fresca con un costo aggiuntivo.
- f) Il gestore è responsabile del buon funzionamento delle installazioni, nel rispetto delle indicazioni del CAS Bellinzona e Valli, compreso il controllo e la pulizia dei vari sistemi interni ed esterni alla capanna (approvvigionamento e smaltimento).
- g) Il gestore dovrà trasmettere al CAS Bellinzona e Valli entro la fine di ogni trimestre di locazione un conteggio dei pernottamenti e degli incassi registrati nel relativo periodo. Il CAS Bellinzona e Valli si riserva il diritto di controllare la contabilità del gestore e/o di farla controllare da un revisore designato dal CAS.

#### **3.3. Durata**

Il contratto di locazione avrà inizio presumibilmente durante la stagione invernale 2019/2020 o in data da convenire. Sarà a tempo determinato per un periodo di 3 (tre) anni e, giusta l'art. 255 cpv. 2 CO, si concluderà automaticamente, senza necessità di disdetta, dopo tre anni dalla conclusione.

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 due mesi. In via straordinaria, il CAS Bellinzona e Valli potrà prorogare il periodo di prova al massimo di ulteriori sei mesi, con preavviso scritto di almeno un mese.

In seguito alla conclusione automatica del contratto dopo 3 anni, l'eventuale prosieguo del rapporto di collaborazione e le relative modalità verranno se del caso discusse prima della detta scadenza del contratto. In caso di prosecuzione della collaborazione verrà allestito un nuovo contratto scritto che regolerà i rapporti a partire dal quarto anno.

#### **3.4. Canone di locazione**

Per la locazione il gestore verserà un importo annuo fisso, suddiviso in 4 rate pagabili entro la fine di aprile, luglio, agosto e ottobre di ogni anno, nonché un importo variabile dell'incasso derivante dai pernottamenti di cui al punto 3.5 e dalle altre entrate di cui al punto 3.6, pagabile alla fine di ogni trimestre.

L'offerta minima per l'importo fisso del canone annuo non potrà essere inferiore a CHF 30'000.

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



### 3.5. Incasso da pernottamenti

I prezzi per i pernottamenti e per la mezza pensione sono stabiliti dal gestore, previo accordo scritto del locatore (CAS Bellinzona e Valli), secondo i parametri stabiliti dal Regolamento capanne del CAS e nei margini fissati dal Comitato centrale del CAS. La prima volta i prezzi verranno inseriti nel contratto. In caso di disaccordo su successive modifiche, faranno stato i prezzi precedentemente applicati. In caso di aumento imposto dal CAS, le nuove tariffe saranno applicabili. Nel caso in cui il gestore le ritenesse eccessive, potrà porre fine al contratto con effetto anticipato rispettando i termini di preavviso del precedente punto 3.3.

La riscossione e il pagamento all'organizzazione turistica regionale delle tasse turistiche sono a carico del gestore.

Gli incassi da pernottamenti, al netto delle tasse turistiche, sono per l'80% a favore del locatore (CAS Bellinzona e Valli) e per il 20% a beneficio del gestore.

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

### 3.6. Incasso da consumazioni, ristorazione, servizi supplementari e altro

La cifra d'affari realizzata dal gestore sulle consumazioni, ristorazione, servizi supplementari e altro è per il 97,5% a beneficio del gestore e per il 2,5% a favore del locatore (CAS Bellinzona e Valli).

### 3.7. Contributi al CAS centrale

I contributi dovuti al CAS centrale calcolati sulla cifra d'affari realizzata sui pernottamenti e sulle altre entrate sono a carico del locatore (CAS Bellinzona e Valli).

### 3.8. Spese accessorie

Tutte le spese accessorie, in particolare per il consumo di energia elettrica, di pellet, di gas e per lo smaltimento dei rifiuti non sono comprese nel canone di locazione e sono a carico del gestore.

Il CAS Bellinzona e Valli si assume esclusivamente le spese di assicurazione dello stabile e le spese per gli abbonamenti internet e telefonico.

### 3.9. Manutenzione della capanna

- a) Qualsiasi modifica all'infrastruttura è vietata, salvo se preventivamente approvata per iscritto dal locatore (CAS Bellinzona e Valli).
- b) Il gestore dovrà attenersi alle disposizioni del responsabile tecnico del CAS Bellinzona e Valli per tutto quanto attiene alla gestione tecnica della capanna. Il mancato ossequio di tali indicazioni potrà essere considerata una causa grave comportante la rescissione immediata del contratto.
- c) Gli oneri e le spese di ordinaria manutenzione, eccetto la manutenzione dell'impiantistica, incombono al gestore, che è tenuto ad usare l'edificio e gli impianti con la massima cura e a rispondere per eventuali danni. La lista dettagliata delle spese di manutenzione dell'impiantistica a carico del CAS Bellinzona e Valli verrà definita nel contratto.
- d) Al gestore verrà richiesto il deposito di una garanzia per un importo pari a tre 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 locatore (CAS Bellinzona e Valli), è tenuto a ripristinare lo stato precedente, oppure a lasciare le modifiche senza corresponsione di indennità.



### 3.10. Accesso

L'accesso alla capanna è pedestre. L'utilizzo dell'elicottero per l'approvvigionamento della capanna è subordinato al rispetto di tutte le normative comunali e cantonali applicabili, ed è a carico del gestore.

### 3.11. Presentazione e promozione della capanna

- a) Il CAS Bellinzona e Valli potrà mettere 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 Bellinzona e Valli, che si riserva il diritto di includervi contenuti propri.
- b) Il gestore è autorizzato a pubblicizzare i servizi offerti dalla capanna per proprio conto e a proprie spese. Le modalità e i contenuti della pubblicità dovranno essere preventivamente sottoposti per approvazione al locatore (CAS Bellinzona e Valli).

## 4. **Candidature**

### 4.1. Termine e contenuto

Le candidature vanno inviate per iscritto **entro il 3 giugno 2019** (data del timbro postale) all'indirizzo: CAS Bellinzona e Valli, casella postale 1282, 6501 Bellinzona.

Alla candidatura dovrà essere allegato un progetto di gestione della capanna, contenente proposte e idee di sviluppo dell'offerta, dei servizi e dell'attrattiva della capanna, nonché indicazioni sulla proposta di tariffario.

I concorrenti potranno essere convocati dal CAS Bellinzona e Valli per un colloquio di approfondimento sul progetto di gestione.

Per maggiori informazioni scrivere a: [concorso@casbellinzona.ch](mailto:concorso@casbellinzona.ch)

### 4.2. Documentazione

Le candidature dovranno contenere:

- a) un esemplare delle presenti condizioni di concorso, firmate per accettazione dal/la candidato/a;
- b) il curriculum vitae del/la candidato/a;
- c) un progetto di gestione della capanna come da precedente punto 4.1.;
- d) un'offerta per l'importo fisso della locazione;
- e) copia del diploma cantonale di esercente (o titolo equivalente) o del certificato del corso CAS per guardiani di capanne;
- f) una dichiarazione attuale dell'Ufficio esecuzione dalla quale risulti che non vi sono esecuzioni in corso contro il/la candidato/a gestore e che quest'ultimo/a non sia oggetto di atti di carenza beni;
- g) l'estratto del casellario giudiziale;
- h) eventuali referenze nel settore della ristorazione o come guardiano/a di capanne o strutture analoghe.



## 5. Decisione

La scelta del gestore tra le candidature avverrà ad esclusivo giudizio del Comitato del CAS Bellinzona e Valli, in base all'adempimento dei presenti requisiti, tenuto conto dell'ammontare dell'offerta per la locazione, della validità del progetto di gestione, dell'esperienza e delle referenze, così come delle garanzie di qualità e di solidità finanziaria dei concorrenti.

Il Comitato del CAS Bellinzona e Valli non è tenuto a motivare la propria scelta e si riserva la facoltà di annullare o modificare il concorso qualora l'esito risultasse insoddisfacente o inadeguato.

## 6. Contratto

Il contratto riprenderà gli elementi del presente capitolato, riservate eventuali aggiunte o modifiche concordate tra le parti.

Bellinzona, 29 aprile 2019

**CLUB ALPINO SVIZZERO (CAS)**  
**Sezione Bellinzona e Valli**

Il Presidente

Moreno Moreni

Il responsabile tecnico

Tiziano Bognuda

Per accettazione:

\_\_\_\_\_  
Il/la candidato/a

\_\_\_\_\_  
Luogo e data