



Club Alpino Italiano **Sezione di Ivrea**

Bando di gara per la gestione del Rifugio Alpino “Guglielmo Jervis”, Comune di Ceresole Reale (TO)

La Sezione di Ivrea del Club Alpino Italiano ETS/APS (Ente del Terzo Settore – Associazione di Promozione Sociale) adeguandosi alle direttive generali impartite dalla Sede Centrale C.A.I., ritiene che la gestione di un rifugio alpino non può riduttivamente configurarsi nel solo rapporto economico fra le parti, ma deve essere retta da una stretta collaborazione e finalità di intenti che abbiano obiettivi comuni: un’alta qualità nel servizio ai soci e non soci CAI ed il miglioramento funzionale della struttura.

Gli obiettivi che la Sezione CAI di Ivrea intende perseguire sono i seguenti:

- favorire la conoscenza dell’ambiente e delle sue risorse, della storia e della cultura del territorio e del patrimonio alpino;
- migliorare l’informazione sulle possibilità di attività escursionistiche e alpinistiche, incrementando la frequentazione del territorio, secondo le modalità previste dal Club Alpino Italiano;
- promuovere anche a fini didattici e scientifici la frequentazione del rifugio, con visite e/o soggiorni da parte di scuole di vario livello nell’ambito sia locale che regionale;

A tal fine la Sezione è impegnata a studiare, proporre e realizzare le iniziative più opportune, per il successo delle quali è senza dubbio importante l’adesione e la collaborazione del gestore.

Si richiede al gestore di tener sempre presente che il rifugio è nato per offrire:

- accoglienza con servizio di ristorazione e pernottamento ad escursionisti ed alpinisti, siano essi soci CAI o meno, garantendo loro la necessaria flessibilità nell’erogazione del servizio;
- accoglienza con servizio di bar/ristorazione agli escursionisti di giornata, siano essi soci CAI o meno;
- un punto di primo soccorso in caso di incidenti e di appoggio per le attività del Soccorso Alpino.

Al fine di raggiungere l’obiettivo di cui sopra gli aspiranti gestori dovranno possedere i requisiti di seguito specificati ed il gestore affidatario dovrà attenersi a tutte le prescrizioni dettagliate nel presente bando e nei documenti da questo richiamati, nonché a tutte le disposizioni di legge vigenti in materia.

CONDIZIONI CONTRATTUALI

ENTE CONCEDENTE

“Sezione di Ivrea del Club Alpino Italiano – CAI “, Via Guglielmo Jervis, 8 - 10015 Ivrea, di seguito denominato “CAI Ivrea”.

OGGETTO DEL CONTRATTO

Gestione in affitto di ramo d'azienda del rifugio Guglielmo Jervis, di proprietà del Demanio Militare ed affidato in concessione al CAI Ivrea, sito in località Pian del Nel, Comune di Ceresole Reale (TO), all'interno del Parco Nazionale Gran Paradiso, di seguito denominato “Rifugio Guglielmo Jervis”. Il rifugio Guglielmo Jervis è comprensivo del fabbricato, censito al N.C. urbano al foglio 18, particella 27 del Comune di Ceresole Reale, delle attrezzature e degli impianti di esercizio nonché di tutto il mobilio e l'arredo, per la ristorazione e l'alloggio degli alpinisti, degli escursionisti e altri frequentatori.

CATEGORIA E DESCRIZIONE STRUTTURA

Rifugio alpino di categoria “D”, sito in località Pian de Nel, Comune di Ceresole Reale (To), altitudine 2264, comprensivo di fabbricato, mobili e arredi, attrezzature d'esercizio.

Composto da un fabbricato di 2 piani fuori terra ed uno seminterrato, per vani catastali 11,5.

Il fabbricato è così composto:

- Piano terra: ingresso, sala soggiorno/pranzo, cucina, dispensa, due camere, servizi igienici;
- Piano primo: camera gestore, locale dormitorio, tre ripostigli;
- Piano interrato: Legnaia e depositi attrezzature.

Il numero di posti letto totali, compresi quelli riservati al gestore, è 25.

Il rifugio è servito dalla rete pubblica di energia elettrica e telefonia fissa ed è dotato di deposito bombole GPL. Il riscaldamento del piano terra è con stufa a legna.

L'approvvigionamento idrico avviene dalle acque del Rio del Nel, potabilizzate attraverso impianto a lampade UV. Lo scarico fognario è dotato di fossa Imhoff.

E' presente parabola per la connessione internet

Costituiscono parte integrante della dotazione del rifugio il dominio “rifugioguglielmojervis.it” di proprietà del CAI Ivrea , la pagina Facebook “Rifugio CAI Guglielmo Jervis Ceresole Reale” e la casella mail rifugioguglielmojervis@gmail.com, le cui credenziali verranno consegnate al gestore e che dovranno essere riconsegnate al termine del contratto.

Il rifugio è attrezzato con le dotazioni necessarie e sufficienti per un avvio immediato dell'attività. Si allegano le relative planimetrie (All. B).

FORMA E DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto avrà una durata di anni 2, decorrenti dal 1° giugno 2024, automaticamente rinnovabile per un successivo periodo di 6 anni e così per i successivi, e sarà un contratto di affitto di ramo di azienda, stipulato nella forma di atto pubblico con rogito notarile.

Le spese notarili e di registrazione saranno suddivise in parti uguali tra le parti.

Bando approvato dal Consiglio Direttivo il 29 febbraio 2024

Al termine del primo anno di gestione, qualora venga riscontrato il grave mancato raggiungimento degli obiettivi per motivi imputabili al gestore, la Sezione si riserva la facoltà di procedere alla rescissione del contratto.

Alla scadenza del primo biennio e dei successivi rinnovi le parti avranno la possibilità di recedere dal contratto dandone comunicazione scritta, attraverso posta elettronica certificata, entro il 30 novembre dell'anno precedente a valere dal 1° giugno dell'anno successivo.

Il rinnovo automatico per il secondo periodo e per quelli successivi non esclude alle scadenze contrattuali possibili adeguamenti del canone di affitto di cui la Sezione dovrà dare informazione al gestore 7 mesi prima della scadenza.

Nel corso della durata del contratto è comunque data facoltà al gestore di recedere anticipatamente dal contratto a far data dal 31/12 di ciascun anno dandone comunicazione scritta, attraverso posta elettronica certificata, entro il 31 maggio.

CANONE DI LOCAZIONE A BASE D'ASTA E CANONE EFFETTIVO

Il canone annuo base d'asta da considerare ai fini dell'offerta economica è fissato in € 4.000,00 (quattromila/00) al netto dell'IVA vigente.

Il canone annuo di affitto da versare alla Sezione CAI di Ivrea sarà quello determinato nella gara di aggiudicazione. Dovrà essere versato in due rate di pari importo con scadenza rispettivamente 31 luglio e 30 Novembre a fronte di fattura, soggetta ad IVA vigente, emessa dalla Sezione. A decorrere dal 1° giugno 2026 il canone verrà adeguato annualmente all'indice ISTAT dell'anno precedente.

Il ritardo nei pagamenti superiore a 30 giorni comporterà l'applicazione degli interessi legali di mora. Il mancato pagamento di due rate del canone, anche non consecutive, nel periodo contrattuale determinerà il diritto della Sezione di recedere dal contratto senza obbligo di preavviso.

CONDIZIONI PREVISTE PER LA GESTIONE

Il gestore del rifugio si baserà sulle condizioni previste dal Regolamento generale dei rifugi alpini e dalla normativa regionale vigente. In particolare dovrà attenersi ai seguenti obblighi:

- 1) utilizzo della struttura e delle sue pertinenze per le finalità a cui la stessa è destinata;
- 2) versamento al CAI Ivrea del canone di affitto determinato in sede di aggiudicazione;
- 3) versamento di una cauzione per un importo pari ad una annualità di canone – da costituirsi mediante bonifico bancario a favore della Sezione o mediante stipula di fideiussione bancaria o assicurativa-- a copertura di eventuali danni alla struttura o del mancato pagamento del canone;
- 4) premesso che il CAI Ivrea ha già stipulato una polizza di assicurazione incendio e RC per il fabbricato e il contenuto, il gestore si obbliga a stipulare idonea polizza assicurativa a copertura dei rischi di RCT/RCO per ogni rischio derivante dalla conduzione dell'attività per un massimale di almeno € 1.000.000,00;
- 5) garantire la custodia, la cura e la manutenzione del rifugio in condizioni di decoro ed efficienza, attuando a proprie spese la pulizia e la manutenzione ordinaria dell'intera struttura, delle attrezzature, dei mobili ed arredi di dotazione, nonché dell'area esterna di pertinenza incluso il taglio dell'erba, provvedendo alla raccolta differenziata e smaltimento rifiuti;
- 6) provvedere annualmente ad inizio stagione all'analisi chimico fisica e batteriologica dell'acqua erogata
- 7) provvedere annualmente ad inizio stagione alla riattivazione dei fanghi della fossa Imhoff e quando necessario al suo svuotamento

- 8) provvedere periodicamente allo smaltimento dei grassi accumulati nel degrassatore/disoleatore
- 9) provvedere, al termine della stagione, a portare a valle tutti i rifiuti e a posizionare le esche per i topi.
- 10) provvedere a periodiche visite di controllo durante il periodo di chiusura invernale
- 11) segnalare tempestivamente al CAI Ivrea la presenza di danni alla struttura e la necessità di interventi di manutenzione straordinaria;
- 12) non procedere a modifiche e/o migliorie dei locali, impianti, attrezzature, arredi, ecc. senza la preventiva autorizzazione scritta del CAI Ivrea, che si riserva di accertarne la necessità e l'opportunità;
- 13) garantire una facile reperibilità, dotandosi, a proprie spese, di adeguati strumenti di comunicazione presso il rifugio (telefono cellulare, posta elettronica);
- 14) garantire una apertura stagionale della struttura più ampia e continuativa possibile, come più sotto indicato.
- 15) segnalare l'apertura del rifugio, mediante apposizione della bandiera italiana ed europea presso il rifugio e con opportuni cartelli all'inizio dei sentieri di accesso; nelle ore notturne e in caso di scarsa visibilità dovrà essere tenuta accesa una luce esterna apposita.
- 16) controllare l'agibilità dei sentieri di accesso e l'appropriatezza della relativa segnaletica, provvedendo alla minuta manutenzione e segnalando al CAI Ivrea ed al Comune di Ceresole Reale le eventuali anomalie riscontrate
- 17) custodire e mantenere in piena efficienza il materiale sanitario di primo soccorso ed il defibrillatore , prestando attenzione alla scadenza dei prodotti e attenendosi per il loro uso e conservazione alle indicazioni fornite dal CAI Ivrea
- 18) mantenere in buone condizioni igieniche coperte, materassi, biancheria e sacchi lenzuolo ed in particolare:
 - provvedere annualmente alla sanificazione e disinfestazione di cuscini e materassi,
 - provvedere mensilmente alla sanificazione dei coperte e coprimaterassi
 - sostituire lenzuola, sacchi lenzuolo e federe , se fornite, ad ogni cambio di ospite.;delle operazioni compiute dovrà essere tenuta apposita registrazione a disposizione dell'ASL e del CAI Ivrea
- 19) comunicare preventivamente al CAI Ivrea tutte le iniziative (manifestazioni, raduni, convegni, ecc.) che verranno organizzate in rifugio;
- 20) consentire le verifiche sulla gestione del rifugio e presentare mensilmente i dati di flusso al rifugio e dei pernottamenti, sia al CAI Ivrea che agli enti competenti;
- 21) provvedere a proprie cura e spese, al rinnovo delle licenze, autorizzazioni, permessi, canoni, utenze, ecc. a scadenza periodica;
- 22) volturare a proprio nome le utenze del rifugio e a rimborsare alla Sezione quelle eventualmente non ancora volturate
- 23) provvedere alla SCIA per inizio attività
- 24) provvedere , come titolare dell'attività , agli adempimenti richiesti per la sicurezza antiincendio e per la verifica periodica dell'impianto elettrico (verifiche periodiche messa a terra, inclusa comunicazione all'INAIL dell'organismo incaricato) , e mantenere in efficienza i presidi antiincendio previsti (verifica periodica estintori) .
- 25) verificare la funzionalità dell'impianto telefonico di emergenza esterno, provvedendo a segnalare al concessionario eventuali anomalie del servizio
- 26) assicurare la costante presenza presso il rifugio di almeno una seconda persona (dipendente o socio) di fiducia del gestore;

27) Partecipare a proprie spese ai corsi di aggiornamento per gestori di rifugi alpini organizzati dagli Enti presposti

Restano a carico della sezione:

1. il pagamento di eventuali imposte terreni e fabbricati e relative assicurazioni globali fabbricati;
2. i lavori di adeguamento tecnico e normativo del rifugio;
3. la manutenzione straordinaria della struttura e degli impianti;
4. alla riattivazione di tutti gli impianti ad inizio stagione e la disattivazione degli impianti con svuotamento dell'impianto idraulico al termine di ciascuna stagione, alla presenza del gestore;
5. fornire adeguata informazione della apertura del rifugio e delle attività ed iniziative proposte dallo stesso attraverso le proprie pubblicazioni a mezzo stampa, sito internet, social o altro strumento.

APERTURA DEL RIFUGIO

I periodi di apertura non potranno essere inferiori ai seguenti:

- apertura continuativa dal 1 luglio al 31 agosto
- apertura fine settimana e festivi infrasettimanali dal 1 al 30 giugno e dal 1 settembre al 15 ottobre, compatibilmente con le condizioni meteorologiche e l'innevamento

La chiusura invernale del rifugio è normalmente prevista dal 16 ottobre al 31 maggio.

Compatibilmente con la situazione meteorologica e la funzionalità degli impianti della struttura, è facoltà del gestore l'apertura del rifugio anche nel periodo invernale o in modo più continuativo, concordandola preventivamente con la Sezione.

PREZZI E TARIFFE

I costi dei servizi offerti saranno stabiliti annualmente sulla base del Tariffario CAI pubblicato dalla Commissione Centrale Rifugi e Opere Alpine del CAI.

Il gestore deve tassativamente esporre in posizione di immediata e comoda visione e consultazione:

- regolamento generale rifugi;
- tariffario CAI dell'anno in corso;
- tariffario della Regione Piemonte;
- libro dei visitatori.

PERSONALE

Al momento dell'affitto del ramo d'azienda non è presente personale dipendente.

RESPONSABILITA' DEL GESTORE VERSO TERZI

Il CAI Ivrea non risponde di insolvenze e inadempienze del Gestore nei confronti di terzi.

Il Gestore si assume ogni responsabilità durante la conduzione dell'azienda sia nei riguardi del personale da essa utilizzato (con riferimento alla retribuzione, inquadramento, contribuzione e previdenza sociale) che in merito al servizio di vitto e alloggio e somministrazione/vendita di generi alimentari,

ISPEZIONI E LAVORI

Allo scopo di verificare la gestione del rifugio la Sezione potrà effettuare visite di controllo a mezzo dei propri ispettori, con diritto al pernottamento gratuito.

I soci volontari incaricati della Commissione Rifugi Sezionale per lavori hanno diritto al pernottamento gratuito quando le esigenze lavorative lo rendano necessario ed ai pasti con rimborso adeguato da

parte della Sezione al Gestore.

Funzione di controllo generale spetta ai componenti la Commissione Centrale CAI Rifugi e Opere Alpine ed ai componenti le Commissioni periferiche CAI (O.T.T.O Rifugi) competenti per territorio. Le ispezioni non possono estendersi ai libri contabili dell'impresa del Gestore.

La Sezione mantiene il diritto di possedere un duplicato delle chiavi di accesso ai locali del rifugio.

INAGIBILITA' DEL RIFUGIO

Qualora, per cause non dipendenti dalla Sezione, il rifugio non fosse in grado di funzionare anche solo parzialmente, al Gestore non verrà riconosciuto alcun risarcimento.

In caso di chiusura forzata imputabile al Gestore, la Sezione può pretendere una somma a titolo di penale pari all'ammontare del canone annuale.

La Sezione deve essere immediatamente informata di qualsiasi avvenimento che dovesse determinare la chiusura, anche temporanea, del rifugio.

DANNI

Eventuali danni alla struttura, alle attrezzature e agli impianti, derivanti dalla condotta del gestore verranno allo stesso addebitati.

DIVIETO DI CONCORRENZA

Per l'intera durata del contratto è vietato al Gestore iniziare una nuova impresa che per l'oggetto, l'ubicazione o altre circostanze sia idonea a sviare la clientela del rifugio.

CONTENZIOSO

Per ogni controversia le parti dovranno rivolgersi alla Commissione periferica CAI competente territorialmente (O.T.T.O Rifugi Piemonte) per un amichevole componimento.

In caso di mancata conciliazione le parti potranno adire all'Autorità Giudiziaria. E' competente il foro di Ivrea (TO)

ESCLUSIONI

Il contratto che verrà stipulato con il Gestore non costituisce rapporto di lavoro subordinato, né locazione di immobile, bensì contratto di affitto di ramo d'azienda.

SPESE DI CONTRATTO

Le spese notarili di autentica e quelle di registrazione del contratto saranno a carico della Sezione per il 50% e del Gestore per il restante 50%

PARTECIPAZIONE AL BANDO

Possono partecipare al bando: imprenditori individuali, imprese (comprese le cooperative), associazioni, purché, per norma statutaria, possano gestire direttamente la struttura e siano in possesso dei requisiti necessari per esercitare l'attività prevista. Le associazioni non potranno limitare la fruizione della struttura ai soli soci.

Qualora partecipino società imprese e associazioni i requisiti di partecipazione dovranno essere posseduti da una persona fisica (dipendente o socio) precisamente individuata ed indicata in sede di offerta, che dovrà essere il gestore per tutta la durata contrattuale. L'abbandono dell'incarico da parte del gestore comporterà la rescissione del contratto, fatti salvi diversi accordi tra le parti.

Gli interessati dovranno presentare la propria offerta secondo il modello allegato al presente bando e con le modalità ivi precisate **entro il 31 marzo 2024** (vedi All. A).

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla selezione il candidato gestore dovrà:

a) essere in possesso dei seguenti requisiti formativi, già acquisiti al momento della presentazione dell'offerta e che dovranno essere allegati alla stessa:

- essere in possesso di un attestato di frequenza in materia del corso di primo soccorso;
- essere in possesso di un attestato di frequenza in materia di prevenzione incendi e gestione delle emergenze;
- essere in possesso di un attestato di frequenza del corso di Responsabile HACCP;
- essere in possesso dei requisiti per la somministrazione di cibi e bevande;
- essere in possesso di un attestato di frequenza del corso BLS per l'uso del defibrillatore;
- avere conoscenza della lingua inglese, o francese, o tedesca
- essere in possesso dei requisiti previsti dal testo unico leggi di Pubblica Sicurezza RD 773/1931
- avere conoscenze ambientali della zona e del territorio di riferimento, delle vie di accesso al rifugio ed ai rifugi limitrofi;

b) presentare un curriculum vitae relativo a esperienze di gestione di rifugi, alberghi, ostelli, ecc.; a eventuali competenze escursionistiche/alpinistiche acquisite, alle capacità manuali e conoscenza tecnica per la gestione del funzionamento e la relativa manutenzione degli impianti tecnologici (impianti idraulico ed elettrico, ecc.) (vedi All. A)

c) dichiarare di essere in grado di utilizzare il computer (collegamento internet, posta elettronica, ecc.);

d) dichiarare la disponibilità di regolare la posizione fiscale e assicurativa propria e dei dipendenti;

e) assicurare la costante presenza presso il rifugio di almeno una seconda persona di fiducia del gestore;

f) dichiarare di non trovarsi in nessuna delle cause di incompatibilità previste dalla legge o da norme e regolamenti vigenti;

g) dichiarare di accettare tutte le clausole del presente bando

h) dichiarare di non avere conflitti di interessi o vertenze civili con il CAI;

i) dichiarare di impegnarsi a segnalare tempestivamente al CAI Ivrea l'insorgere di cause di incompatibilità;

j) allegare fotocopia della Carta di Identità e relativo Codice Fiscale;

k) indicare indirizzo di residenza, telefono mobile, fax/e-mail, pec;

Bando approvato dal Consiglio Direttivo il 29 febbraio 2024

m) dichiarare di essere informato che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente domanda viene prodotta.

VALUTAZIONE OFFERTE

La valutazione delle offerte, a giudizio insindacabile della Commissione incaricata dal Consiglio Direttivo della Sezione CAI Ivrea, e dallo stesso successivamente ratificata, avverrà secondo i seguenti parametri di merito:

- anzianità di iscrizione al CAI;
- conoscenza dell'ambiente, sia alpino che sociale, in cui il rifugio è inserito;
- esperienza nell'attività di ristorazione ed accoglienza, con particolare riguardo per l'esperienza maturata nella gestione o comunque nell'attività professionale svolta nell'ambito dei rifugi alpini;
- capacità manuali e conoscenza tecnica per la gestione del funzionamento e la relativa manutenzione degli impianti tecnologici (impianti idraulico ed elettrico, ecc.);
- possesso di licenza di guida alpina o aspirante guida alpina o membro del CNSAS;
- esperienza alpinistica e di attività montana in genere;
- conoscenza della lingua francese o inglese o tedesca
- qualità del progetto di gestione;
- entità della offerta economica.

TERMINE PROCEDIMENTO DI SCELTA DEL GESTORE

La Commissione esaminatrice concluderà i lavori e proporrà al Consiglio Direttivo il nominativo del candidato ritenuto migliore entro il **30 aprile 2024**. Il nominativo del vincitore verrà pubblicato mediante affissione nei locali della sede della Sezione e pubblicazione sul sito della stessa e su LoScarpone.CAI.it.

CONSEGNA DELL'IMMOBILE

Successivamente alla stipula del contratto nelle forme e modalità individuate più sopra, avrà luogo formale ed effettiva consegna della struttura "Rifugio Guglielmo Jervis", completa delle sue pertinenze, arredi e accessori. Di tale consegna verrà redatto verbale sottoscritto dalle parti.

TUTELA DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lg. 30/06/2003 n. 196, dell'art. 13 del GDPR 679/16 e s.m.i., i dati forniti dai concorrenti verranno trattati esclusivamente con riferimento al procedimento per il quale hanno presentato la documentazione. Il trattamento sarà effettuato su supporto cartaceo e/o informatico; il conferimento dei dati è obbligatorio per dare corso alla procedura di gara; il titolare del trattamento è la Sezione CAI di Ivrea; il responsabile del trattamento è la Sig.ra Laura Principe.

Ivrea, li 29 febbraio 2024

Il Presidente di Sezione
Laura Principe