



CLUB ALPINO ITALIANO

-Sezione di Forni di Sopra-

ETS APS

Via Nazionale 206 – 33024 Forni di Sopra

C.F. 01088800303

e-mail fornidisopra@cai.it – PEC fornidisopra@pec.cai.it

**BANDO DI GARA PER L’AFFIDAMENTO IN GESTIONE DELL’IMMOBILE E
DELLE PERTINENZE DEL RIFUGIO “GIAF”
IN COMUNE DI FORNI DI SOPRA**

Premesso che:

- La Sezione CAI Forni di Sopra ETS APS è comodataria degli immobili che costituiscono il rifugio “GIAF” sito in Comune di Forni di Sopra per effetto della deliberazione della giunta comunale n. 141 dd. 30.11.2019;
- La Sezione CAI non intende gestire direttamente il detto rifugio ma intende assicurare la gestione, nel quadro dei propri fini statutari, del complesso dei beni immobili e relative attrezzature organizzati a ricovero ed ospitalità di alpinisti denominato “Rifugio Giau”;
- Il Comune di Forni di Sopra, proprietario dell’immobile, con il sopra richiamato atto giuntale n. 141 del 30.11.2019 autorizza la Sezione CAI a concedere in gestione a terzi il Rifugio Giau e relative pertinenze;
- La Convenzione di Gestione attualmente in essere per il Rifugio Giau è in scadenza.
- È obiettivo e aspettativa della Sezione di Forni di Sopra che la conduzione in gestione del suddetto Rifugio alpino rispecchi un approccio alla montagna coerente con i principi del CAI, in particolare con il “Regolamento strutture ricettive del club alpino italiano”;

Ciò premesso, la Sezione di Forni di Sopra comunica la propria disponibilità a valutare offerte di conduzione in gestione del “Rifugio Giau” come sopra identificato, anche sollecitando una corretta e trasparente competizione tra gli offerenti interessati.

1 OGGETTO DEL CONTRATTO DI GESTIONE

Il Rifugio Giaf, sito in Comune di Forni di Sopra, località Giaf, censito al N.C.T. al Fg. 27, mapp. 4, con relative pertinenze, le cui caratteristiche sono le seguenti:

RIFUGIO GIAF	Piano terra	- Ingresso - Sala da pranzo/zona bar - Cucina - Sala termica - 2 servizi igienici accesso interno - 1 servizio igienico accesso esterno
	Primo piano	- Camera gestore con servizi - n. 4 camere (12+10+4+2 posti) - n. 4 bagni (2 con doccia)
	Secondo piano (sottotetto)	- n. 3 camere (10+2+2 posti) - ripostiglio
	Ulteriori pertinenze	- Casetta (2 piani con servizi e camere) - Chiesetta - Stallone (2 piani con funzione anche di bivacco invernale) - Deposito materiale e gruppo elettrogeno

Il tutto per un totale di n. 42 posti letto per gli ospiti.

Fanno parte del rifugio e del relativo contratto di gestione le attrezzature e gli impianti di esercizio nonché tutto il mobilio e l'arredo, l'alloggio degli alpinisti, degli escursionisti e altri frequentatori.

Il rifugio è di categoria "A" registrato con il Codice Identificativo Nazionale (CIN) IT030041B88NBDSEMV.

Fanno altresì parte del relativo contratto di gestione le seguenti infrastrutture:

- "Attinenza coperta al Rifugio Giaf" Foglio 27 mapp.12;
- "Chiesetta" Foglio 27 mapp.11;
- "Stallone" Foglio 27 mapp.5;
- "Deposito" Foglio 27 mapp.19;

L'immobile sarà eventualmente visitabile a richiesta, compatibilmente con le condizioni di accesso al Rifugio in una giornata che verrà concordata con la Sezione.

Il documento riportante la bozza di contratto ed i relativi allegati sono parte integrante del presente bando. La presentazione di un'offerta comporta l'accettazione delle condizioni lì riportate.

2 DURATA CONTRATTUALE

La durata del contratto di gestione sarà di sei anni, a decorrere dalla stipula dello stesso. Al termine della scadenza contrattuale sarà esclusa ogni forma di rinnovo tacito della gestione. L'eventuale proroga per un eguale periodo di tempo potrà essere concessa su istanza di parte da presentarsi al CAI di Forni di Sopra almeno sei mesi prima della scadenza del contratto stesso.

È data comunque facoltà al gestore di recedere in qualsiasi momento dal contratto dando avviso al CAI Forni di Sopra, mediante P.E.C. (**fornidisopra@pec.cai.it**) o lettera raccomandata con R.R., almeno sei mesi prima dall'apertura stagionale fissata al 15 giugno e salva comunque la corresponsione del corrispettivo dei sei mesi successivi alla data della richiesta di recesso. Nessun danno e/o responsabilità potranno essere imputati al CAI Forni di Sopra nell'eventualità in cui l'Ente Comune, proprietario degli immobili oggetto del bando, receda dal contratto di comodato in essere a fronte di motivate necessità di pubblico interesse e precisamente di adibire l'immobile all'esercizio di attività tendenti al conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente Comune.

3 CORRISPETTIVO

L'importo minimo del corrispettivo richiesto viene indicato in complessivi annui € 10.000,00 (diecimila/00), sul quale i partecipanti presenteranno un'offerta pari o in aumento. La cifra offerta dal vincitore sarà inserita nel contratto di gestione e verrà aggiornata di anno in anno sulla base degli indici Istat. Il corrispettivo da pagarsi sarà suddiviso in quattro rate annuali, con scadenza 31 marzo, 30 giugno, 30 settembre e 31 dicembre. Gli importi sono al netto dell'IVA, se dovuta. In caso di rinnovo la sezione si riserva la possibilità di rinegoziazione del corrispettivo in oggetto.

4 REQUISITI PER LA 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.

Si esclude la possibilità di gestione indiretta della struttura: gli imprenditori individuali o i componenti delle società, pur potendo avvalersi di collaboratori e dipendenti per la gestione del rifugio, non potranno delegare integralmente l'attività gestionale a terzi né assentarsi stabilmente dalla struttura.

Le associazioni non potranno limitare la fruizione della struttura ai soli soci.

Gli interessati dovranno:

- a) Possedere i requisiti personali, morali e professionali previsti dalla normativa per la gestione dei rifugi alpini;
- b) Possedere un attestato di frequenza in materia di prevenzione incendi, lotta antincendio e gestione delle emergenze (oppure iscrizione ad un corso che lo fornisca), ai sensi del Decreto Legislativo 81/2008 e Decreto Ministeriale 10/03/98 per attività a rischio di incendio medio (corso tipo B), e del corso in materia di primo soccorso (BLSD-Basic Life Support Defibrillator);
- c) Possedere i requisiti previsti dalla normativa per la somministrazione di alimenti e bevande ed essere in possesso o effettuare l'iscrizione alla Camera di Commercio;

Il possesso dei requisiti dei punti a) b) e c) dovrà essere indicato in sede di presentazione dell'offerta. In alternativa, entro e non oltre gg.30 (trenta) dall'aggiudicazione provvisoria, pena l'annullamento della stessa e l'aggiudicazione alla ditta classificatasi seconda, dovranno essere presentati l'iscrizione alla Camera di Commercio, l'apertura della Partita IVA ed almeno l'iscrizione ai corsi necessari per l'ottenimento dei certificati di frequenza di cui sopra, che devono in ogni caso essere posseduti al più tardi al momento dell'inizio della gestione.

In sede di presentazione dell'offerta l'interessato dovrà dichiarare l'impegno a dotarsi degli attestati richiesti.

5 INDIVIDUAZIONE DEL GESTORE

5.1 Modalità di assegnazione.

La gestione verrà assegnata utilizzando il criterio selettivo dell'offerta ritenuta "economicamente più vantaggiosa" secondo i criteri di seguito dettagliati e per un valore massimo di 100 punti, valutata da apposita Commissione giudicatrice:

a) Offerta economica, massimo 30 punti su 100, da attribuire con il metodo dell'offerta migliore:

Ciascun partecipante indica il corrispettivo offerto per la gestione dell'immobile (O_i);

Le offerte pari al valore minimo (10.000,00€) di concessione prendono il punteggio minimo (0 punti);

Si prendono in considerazione tutte le offerte valide e viene individuata l'offerta migliore (M), alla quale viene assegnato il punteggio massimo (30 punti);

A ciascun partecipante viene assegnato il punteggio P_i calcolato proporzionalmente:

$$P_i = 30 \cdot \left(1 - \frac{M - O_i}{10.000,00}\right)$$

I punteggi saranno arrotondati all'unità più vicina.

b) Offerta tecnica, massimo 70 punti su 100.

L'offerta tecnica sarà avanzata in sede di gara dal proponente in un unico file, composto da massimo 7 facciate A4 di uso comune e facilmente leggibile (es. Arial, Times New Roman, Calibri o equivalenti), con dimensione minima 11 pt. Esso dovrà comprendere:

- Un breve curriculum/presentazione del soggetto proponente;
- Progetto di gestione del Rifugio Giaf.

La valutazione dell'offerta tecnica riguarderà la qualità e l'efficacia delle proposte che saranno formulate nel progetto di gestione e sulle esperienze pregresse nell'ambito della gestione rifugi e nella ristorazione. A sostegno delle proprie proposte, i concorrenti possono presentare documentazione o esempi di esperienze pregresse (ad esempio gestione di rifugio con apertura per un certo numero di giorni, interventi di manutenzione realizzati, attività culturali organizzate, ecc). Nella valutazione dell'offerta verranno considerate:

- a) Esperienze pregresse nel settore della gestione rifugi o nella ristorazione;
- b) Conoscenza dell'ambiente e del territorio, sia alpino che sociale, in cui il rifugio è inserito;
- c) Buona conoscenza della lingua inglese e/o tedesca.
- d) Esperienza alpinistica e di attività montana in genere;
- e) Strategie per una destagionalizzazione dell'offerta. Si valuteranno in particolare le proposte che prevedono un periodo di apertura superiore al minimo indicato nella bozza di contratto. Qualora i concorrenti intendano offrire un periodo di apertura maggiore, potranno indicare esplicitamente dei nuovi termini (ad esempio 150 giorni annui, oppure

dal 15 maggio al 15 ottobre apertura continuativa, oppure tutti i fine settimana da Pasqua al 1° giugno), i quali saranno inseriti nel contratto di gestione.

- f) Continuità delle iniziative già avviate (Anello Dolomiti Friulane, Portale rifugi CAI);
- g) Nuove proposte di innovazione, valorizzazione e aderenza ai valori etici del CAI;
- h) Capacità manuali e tecniche per la manutenzione ordinaria della struttura, delle pertinenze e dei sentieri di accesso;
- i) Conoscenza delle tecniche di primo soccorso in caso di incidenti e malori in montagna.

Saranno requisiti preferenziali **ma non obbligatori**:

- j) Possesso di licenza di Guida Alpina oppure titoli o brevetti similari riconosciuti nell'ambito dell'accompagnamento in ambiente montano e naturalistico;
- k) Residenza nei comuni dell'area montana circostante;
- l) Giovane età o famiglie;
- m) Iscrizione al CAI o al CNSAS.

Nell'attribuzione dei punteggi, alla Commissione, è riservato ampio ed insindacabile giudizio comparativo. La Commissione esprimerà un giudizio complessivo per ciascuna delle singole offerte tecniche oggetto di esame, attribuendo il conseguente punteggio entro il massimo previsto. La somma dei punteggi ottenuti dall'offerta tecnica e dall'offerta economica determinerà il punteggio complessivo per la graduatoria finale.

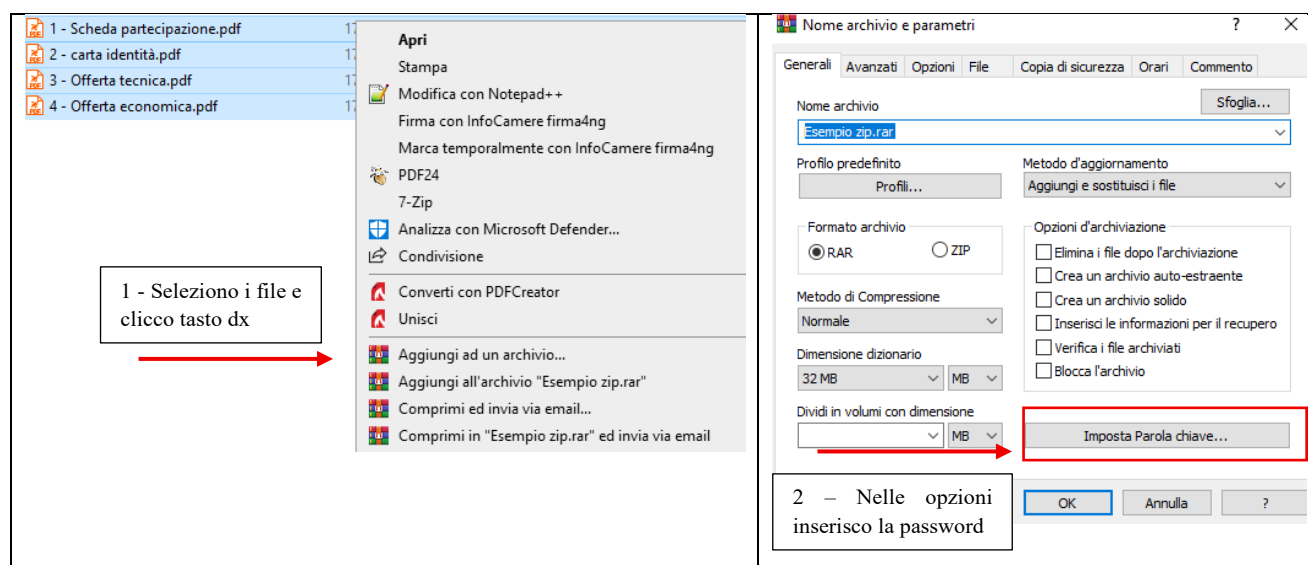
5.2 Modalità di presentazione delle offerte.

a) Modalità di invio

- L'offerta deve essere trasmessa esclusivamente a mezzo di posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo: fornidisopra@pec.cai.it
- L'indirizzo pec dal quale verrà spedita l'offerta sarà utilizzato dalla Sezione per le future comunicazioni riguardanti la gara.
- La PEC deve pervenire entro e non oltre le ore 24.00 del 08/12/2025. Farà fede la data e l'ora di ricezione registrate dal sistema di posta certificata della casella di ricezione.
- L'oggetto della PEC deve riportare obbligatoriamente la seguente dicitura: "Offerta per il Bando di gestione del rifugio Giaf – [Denominazione concorrente]". Modificando le parole **[Denominazione concorrente]** con il nome del partecipante.

b) Struttura dell'offerta

- L'offerta deve essere contenuta in un **unico** archivio informatico compresso in formato **.zip** o **.rar**.
- L'archivio deve essere **obbligatoriamente protetto da password**. La password, scelta liberamente dal concorrente, deve essere conservata in modo da poter essere successivamente comunicata nelle forme di seguito specificate.
- All'interno dell'archivio devono essere inseriti **esclusivamente file in formato PDF**, distinti come segue:
 - 1) **Scheda di partecipazione** al bando, secondo il modello A predisposto e allegato al bando;
 - 2) **Copia fronte/retro di un documento di identità** in corso di validità del legale rappresentante;
 - 3) **Offerta tecnica in carta libera**, denominata "OffertaTecnica.pdf" secondo le forme e le specifiche definite al punto 5.1.b del bando;
 - 4) **Offerta economica**, denominata "OffertaEconomica.pdf", secondo il modello B predisposto e allegato al bando.
- Non sono ammessi formati di file differenti dal PDF né l'invio di più archivi compressi.



Esempio di creazione di un archivio protetto da password

c) Comunicazione della password

- La password necessaria per l'apertura dell'archivio NON deve essere indicata nella PEC di trasmissione dell'offerta.
- La password dovrà essere comunicata dal concorrente, solo a seguito di specifica richiesta e nelle modalità che saranno definite, da trasmettere dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte e prima della seduta di apertura.

d) Prescrizioni e responsabilità

- L'inosservanza delle modalità previste dal presente articolo (mancata protezione dell'archivio con password, invio della password nella PEC contenente l'offerta, invio in formati non conformi, archivi danneggiati o illeggibili) comporta l'esclusione dalla gara.
- È responsabilità esclusiva del concorrente assicurarsi che il file trasmesso sia leggibile, integro e privo di virus informatici.
- La Sezione CAI di Forni di Sopra non risponde di eventuali ritardi, disguidi o malfunzionamenti imputabili al concorrente nella trasmissione dell'offerta.

5.3 Modalità di apertura delle offerte.

La Commissione giudicatrice procederà dapprima all'apertura dei file contenenti la documentazione amministrativa (**Scheda di partecipazione**), da presentarsi compilando il modulo di cui all'allegato A, per verificare la presenza e completezza della documentazione e delle dichiarazioni richieste.

Successivamente la Commissione, in seduta riservata, procederà all'apertura delle buste contenenti le Offerte tecniche (**file "Offerta tecnica"**) per la valutazione delle stesse. Successivamente la Commissione procederà all'apertura delle offerte economiche (**file "Offerta economica"**), da presentarsi compilando il modulo di cui all'allegato B, assegnando il relativo punteggio. A conclusione delle operazioni di valutazione delle offerte pervenute, la Commissione procederà alla formazione della relativa graduatoria, con proposta di aggiudicazione.

5.4 Aggiudicazione.

La valutazione delle offerte verrà effettuata da apposita commissione nominata dal Consiglio Direttivo che si riserva la più ampia libertà nella valutazione dell'offerta tecnica, massimo 70/100. L'offerta economica verrà determinata in base alla formula indicata al punto 5.1 lettera a). L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta congrua per la Sezione CAI di Forni di Sopra. Non saranno ammesse offerte parziali, plurime, condizionate, indeterminate. In assenza di offerte valide, o comunque ritenute non congrue, il CAI si riserva la facoltà di non procedere all'affidamento.

Le offerte valide sono quelle uguali o in aumento, con esclusione di quelle in ribasso, sul prezzo base fissato.

Successivamente la Commissione giudicatrice proporrà al Consiglio Direttivo del CAI Forni di Sopra l'affidamento in gestione sulla base delle suindicate valutazioni. Il Consiglio Direttivo della Sezione procederà all'affidamento definitivo dell'incarico.

La Sezione CAI Forni di Sopra si riserva la facoltà di richiedere integrazioni e chiarimenti circa le informazioni contenute nella documentazione di gara, anche effettuando un colloquio con un numero limitato dei primi classificati della graduatoria provvisoria.

L'aggiudicazione sarà subito impegnativa per il partecipante al bando, mentre il CAI Forni di Sopra si riserverà la facoltà di approvare o meno l'aggiudicazione senza che l'aggiudicatario possa pretendere il risarcimento dei danni, indennizzi o altro a qualsiasi titolo.

In ogni caso l'efficacia dell'aggiudicazione, e di ogni atto conseguente, è sottoposta alla condizione dell'esito positivo della verifica circa il possesso dei requisiti dichiarati dal concorrente risultato miglior offerente, nonché in ordine alla veridicità delle dichiarazioni sostitutive rese dal medesimo e riportate nell' **allegato A)**. Eventuali dichiarazioni risultate, a seguito di verifica, non veritiere, comportano l'esclusione dalla gara.

È facoltà della Commissione richiedere integrazioni laddove ritenuto necessario.

6 CONDIZIONI PREVISTE PER LA GESTIONE

Le condizioni sono riportate nella bozza di contratto allegata al presente bando di gestione, che sarà eventualmente modificata nei punti legati alle offerte economiche e di gestione presentate dal vincitore.

7 CLAUSOLE FINALI

La Commissione si riunirà entro il 15/12/2025 e concluderà i lavori, con aggiudicazione, entro il 31/12/2025, salvo diversa comunicazione ai partecipanti.

- A garanzia del contratto e prima della relativa sottoscrizione dello stesso, il gestore presenterà una cauzione definitiva di entità pari ad € 3.000,00 (tremila/00), presentata mediante assegno circolare intestato alla Sezione CAI Forni di Sopra o fideiussione bancaria. La stessa verrà restituita al conduttore al termine della gestione non appena avvenuto il rilascio dell'immobile.
- Le parti si danno reciprocamente atto che, ai sensi del D. Lgs. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", cui si rinvia, i dati come sopra forniti saranno trattati dalla Sezione CAI di Forni di Sopra quale titolare, per le finalità connesse alla presente procedura e della successiva della stipula del contratto di gestione, mediante strumenti, anche informatici, idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza, e comunicati, per le stesse finalità, ai soggetti individuati dalle norme. Gli interessati hanno facoltà di esercitare i diritti di cui all' art. 7 della legge citata.
- L'offerente resta vincolato alla propria offerta per n. 180 giorni dal termine ultimo di ricevimento delle offerte
- Il contratto di gestione che verrà sottoscritto fra la Sezione del CAI di Forni di Sopra ed il gestore individuato con il presente bando non costituisce né intende costituire un rapporto di lavoro subordinato, né tantomeno una locazione immobiliare.

Sezione di Forni di Sopra del Club Alpino Italiano - Via Nazionale, 206
33024 Forni di Sopra (Ud)

c.f. 01088800303 – **email:** fornidisopra@cai.it - **pec:** fornidisopra@pec.cai.it