

AMICI GRAN PARADISO srl

RIFUGIO MASSIMO MILA

CERESOLE REALE

VALLE ORCO - PARCO NAZIONALE GRAN PARADISO

Appalto per l'affidamento della gestione

dal 4/11/2012 al 30/11/2015

Descrizione dell'immobile

Il rifugio Massimo Mila occupa due piani di tre di un edificio in borgata Villa 9 a Ceresole Reale (provincia di Torino). Il piano al di sotto della sede stradale è occupato da: sala da pranzo (max 80 posti, compreso spazio ristorantino), bar, cucina, servizi per il personale, servizi per il pubblico, reception, spazio biblioteca e angolo caminetto, Locale centrale termica (accesso esterno) .

Una scala interna porta al primo piano fuori terra, dove si trovano **6 camere** per complessivi **25 posti letto**, due doppi servizi, servizi per handicappati, camera per gestori, locale dispensa. La gestione riguarda il rifugio nei suoi attuali spazi, servizi e tutti gli arredamenti e attrezzature.

Area esterna

Nell'appalto è altresì compresa l'area esterna le cui modalità di utilizzo e gestione dovranno essere concordate e definite con la proprietà, con apposita scrittura privata, dopo la verifica delle possibili attività da svolgere (es. zona sdrai, spiaggetta, attracco barche, ecc.). Obiettivo prioritario sarà la chiusura dell'area esterna, la cui fruizione spetterà soltanto ai clienti del rifugio.

All'esterno è anche collocata la **Capanna Mautino**, (8 metri x 8 metri) il cui futuro utilizzo sarà oggetto di ulteriore trattativa fra la proprietà e l'aggiudicatario della gestione stessa.

PalaMila. Questa struttura,realizzata e attualmente gestita dall'Associazione Amici del Gran Paradiso (o da chi per esso), sarà oggetto di eventuali e successivi accordi, tenuto conto che il PalaMila (contenitore di eventi,concerti,teatro,ecc.)è uno dei poli principali della programmazione del GranParadisoFestival. .

Foresteria. Compreso nella cifra dell'appalto vi è anche l'utilizzo di una foresteria in mansarda da 6-10 posti letto (con due servizi igienici e docce) , accessibile dall'ingresso di Cà Villa (Palazzina - piano strada).

E' anche utilizzabile, sempre nell'ultimo piano dell'edificio (ingresso dalla strada per la centrale di Villa),una saletta video e per attività didattiche in genere.

Oneri a carico della gestione

Sono a carico della gestione tutti gli oneri di conduzione dl fabbricato, impianti, attrezzature e tutti gli oneri di manutenzione ordinaria, intendendosi compresi in questi ultimi tutti quelli che le consuetudini e le leggi vigenti definiscono come tali .

In particolare,ed a titolo esemplificativo, sono qui di seguito riportate:

- spalatura della neve dalle zone perimetrali qualora se ne verificasse la necessità ,onde evitare infiltrazioni di acqua all'interno;
- la manutenzione ordinaria di rivestimento, serramenti, scala , perlinaggio, pavimentazione, maniglie,infissi;
- piccole riparazioni degli impianti idraulici, elettrici e riscaldamento;
- la messa in funzione e lo svuotamento, nei periodi invernali, dell'impianto idrico;
- Il mantenimento dell'ordine e pulizia all'intero rifugio ed in particolare del cortile e delle aree di pertinenza, la manutenzione ed il ripristino dei marciapiedi e degli accessi pedonali;
- La verniciatura periodica delle parti in legno e ferro;
- La tinteggiatura delle pareti e dei soffitti;
- La raccolta dei rifiuti e relativo smaltimento;
- La gestione e ricarica degli impianti frigoriferi;
- La gestione e la pulizia periodica dei filtri dell'impianto di aspirazione della cucina;
- La gestione e verifica dell'impianto di distribuzione del gas;
- La verifica annuale degli estintori eseguita da ditta abilitata;

Canone di affitto

La base d'asta per il canone è di **24.000,00 euro (+ Iva)** per l'affitto del piano ristorazione e il piano rifugio (seminterrato e piano terreno rispetto al piano strada), della foresteria, dell'area esterna (PalaMila escluso), foresteria, oltre locale sottotetto ad uso esclusivo del personale del rifugio.

La proprietà mette a disposizione del gestore senza nulla pretendere un locale nel sottotetto della palazzina Villa - accesso dal piano strada - ad uso esclusivo del personale in servizio al rifugio stesso.

Il gestore, oltre alla proposta economica, potrà formulare proposte e/o idee gestionali per migliorare l'attività del rifugio Mila.

Obblighi della gestione

La gestione ha l'obbligo di osservare le leggi e regolamenti che normano la gestione del rifugio.

Qualora, per inadempienze, il rifugio dovesse essere escluso dai circuiti in cui attualmente è inserito - Paniere della Provincia, Guide Routard, itinerari Regione Piemonte, Circuito Yes della Camera di Commercio, Marchio di Qualità del Parco Nazionale Gran Paradiso. - la proprietà si riserva di richiedere i relativi danni al gestore.

Condominio Villa

Il rifugio Mila è inserito nel Condominio Villa - Cà Villa al quale spetta la gestione dell'impianto di riscaldamento, lo svuotamento delle fosse biologiche, la gestione delle parti comuni definite dal Regolamento di Condominio. Considerato che il rifugio Mila è la parte maggiormente interessata dal buon funzionamento dei sopracitati servizi, spetta al gestore del rifugio stesso il controllo sia del livello del gasolio nella cisterna sia dei livelli di riempimento delle fosse biologiche, così da segnalare le necessità del caso all'amministratore del Condominio, in modo da concordare modalità e tempistiche d'intervento.

Intendente

E' intenzione di questa proprietà creare la figura dell'Intendente del rifugio, persona incaricata di promuovere, coordinare e sovrintendere a lavori di manutenzione sia ordinaria sia straordinaria dell'edificio che comprende rifugio e alloggi (con accesso indipendente).

Collaborazione

Il gestore dovrà sostenere e rendersi disponibile all'attuazione delle attività culturali promosse dall'Associazione Amici del Gran Paradiso.

L'azione di promozione del rifugio dovrà essere concordata con la proprietà seguendo il filo conduttore **Rifugio Mila:natura,cultura,sport e sapori**
Iniziative di particolare interesse potranno essere sostenute finanziariamente anche dalla proprietà con depliantistica,sito internet,ecc.

Apertura del Rifugio

Annuale, escluso il mese di novembre (ferie). Modifiche potranno essere apportate d'intesa fra proprietà e gestore.

Durata della gestione

Il periodo della gestione è di anni tre (più tre) ed indicativamente dal 4 novembre 2012 al 30 novembre 2015 (compatibilmente con i tempi tecnici di aggiudicazione dell'appalto) ed è tacitamente rinnovabile di tre anni salvo disdetta comunicata da una delle due parti almeno tre mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR.

Canone di gestione

Non verranno prese in considerazione proposte di canone annuo di gestione inferiori a **24.000 euro** annuali al netto dell'IVA. Detto canone sarà indicizzato per ciascun anno successivo in percentuale piena dell'indice ISTAT

Divieto di subappalto

All'aggiudicatario sarà fatto assoluto divieto di subappaltare o cedere l'appalto.

Tipo di contratto

All'atto della stipula del contratto l'aggiudicatario dovrà costituire un deposito cauzionale pari ad 4/12 dell'ammontare annuo della gestione. Il deposito cauzionale sarà svincolato al termine del contratto, dopo l'ispezione della proprietà e il parere favorevole.

Registrazione del contratto

Il contratto va stipulato (come pure la disdetta) con intervento notarile, le spese di registrazione ed eventuali oneri diversi saranno equamente ripartiti fra aggiudicatario e proprietà.

Requisiti

L'aggiudicatario, prima della firma del contratto, dovrà dimostrare di essere in possesso dei requisiti richiesti dalle vigenti leggi.

Offerta

L'offerta e il programma di gestione per l'appalto dovranno pervenire entro il 3 ottobre 2012 via e mail a questi indirizzi:

- guido.novaria@lastampa.it
- mariopoletto@alice.it

Ceresole Reale, 25 agosto 2012

Allegati: Planimetrie dei locali