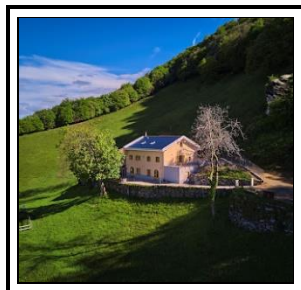




CONDIZIONI DEL CONCORSO PER LA GESTIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA ALPE DI CAVIANO



1. Oggetto del concorso

- 1.1. Con il presente concorso, il Patriziato di Castel San Pietro (in seguito denominato Patriziato), intende trovare un/a conduttore/trice per la struttura ricettiva presso l'Alpe di Caviano di sua proprietà, situata alla quota di 967 m s/m, sulle pendici del Monte Generoso, in territorio del Comune di Castel San Pietro (coordinate 2721878/1081822).
- 1.2. La struttura ricettiva è raggiungibile:
 - a piedi da Castel San Pietro/Obino in 60 minuti ca.;
 - a piedi seguendo la strada lungo la dorsale che dalla Bellavista porta alla struttura in 80 minuti ca.;
 - con veicoli percorrendo la carrozzabile del parcheggio Alpe di Mendrisio fino a 500 metri ca. dalla struttura.
- 1.3. La struttura ricettiva, dopo lavori di completo rinnovo e ampliamento conclusi nel 2023, dispone di una superficie complessiva di circa 370 mq netti, su tre piani, così distribuiti:
 - a) piano terreno:
ingresso, sala-ristorante con circa 30 posti a sedere e con accesso alle terrazze esterne, un locale dispensa, cucina professionale, una camera con servizi igienici per portatori/trici di handicap, servizi igienici, deposito sacchi/scarponi ed essiccatoio;
 - b) primo piano:
5 camere doppie con docce e servizi igienici al piano;
 - c) secondo piano/sottotetto:
un dormitorio con 10 posti letto singoli, servizi igienici al piano, locale guardaroba;
 - d) all'esterno:
 - cortile con grande terrazza panoramica che può accogliere 70 posti a sedere;
 - barbecue a legna/carbone amovibile per grigliate;
 - una colonnina doppia per ricarica e-bike;
 - e) la struttura è dotata di un impianto fotovoltaico.
- 1.4. La struttura è arredata e fornita di attrezzature di base come da inventario che verrà consegnato al/alla conduttore/trice.
La struttura offre una buona ricettività per la ristorazione ed un buon potenziale per i pernottamenti.
- 1.5. Lo stabile adiacente alla struttura principale è a disposizione del/della conduttore/trice e dispone di un locale cucina, 2 camere da letto e servizi.

2. Requisiti

- 2.1. Il concorso è aperto unicamente a persone fisiche con comprovata esperienza nella gestione di esercizi pubblici, guardiani di capanne o strutture ricettive analoghe.
- 2.2. Costituiscono requisiti preferenziali il possesso di un diploma in ambito della ristorazione/albergheria o del certificato corso per guardiano/a capanne.
- 2.3. Il/La conduttore/trice svolgerà l'attività di gestione della struttura ricettiva quale attività principale.
- 2.4. Oltre alla lingua italiana, costituiscono titolo preferenziale la conoscenza delle lingue tedesco, francese e inglese.

- 2.5. Sono richieste competenze nel ramo dell'accoglienza e una spiccata capacità organizzativa e artigianale, così come un orientamento al servizio di qualità e sensibilità ecologica.
- 2.6. I/Le candidati/e non devono avere esecuzioni in corso, atti di carenza beni o condanne.

3. Termini contrattuali

3.1. Tipo di contratto

La gestione della struttura ricettiva sarà retta da un contratto di locazione commerciale ai sensi degli art. 253 e ss. del Codice delle Obligazioni (CO) tra il/la conduttore/trice ed il Patriziato.

3.2. Obblighi del/della conduttore/trice

- a) il/la conduttore/trice si impegna a garantire aperta ed in servizio la struttura ricettiva per un minimo di 7 mesi all'anno (indicativamente aprile-ottobre). Eventuali altre necessità dovranno essere discusse e concordate con il Patriziato;
- b) durante i periodi d'apertura il/la conduttore/trice dovrà gestire in maniera professionale i servizi di pernottamento e ristorazione (pasti caldi). I giorni di chiusura settimanale dovranno essere stabiliti di comune accordo con il Patriziato, ma per un minimo di 4 giorni e 4 notti a settimana dovrà essere sempre garantita l'apertura;
- c) i prezzi per la ristorazione dovranno comprendere nel menù anche un'offerta di base a costo contenuto. Nel contratto verranno definiti alcuni esempi;
- d) la biancheria da letto dovrà essere lavata a cura del/la conduttore/trice;
- e) il/la conduttore/trice è responsabile del buon funzionamento delle installazioni, compreso il controllo e la pulizia dei vari sistemi interni ed esterni della struttura ricettiva (approvvigionamento e smaltimento);
- f) il/la conduttore/trice è tenuto/a a collaborare con la Fondazione Albergo Diffuso Monte Generoso, della quale il Patriziato è membro del Consiglio di fondazione, per tutte le attività che concernono la comunicazione, la vendita e la gestione di tutti i processi di acquisto che possono comportare dei vantaggi determinati da un'economia di scala;
- g) è vietata la sublocazione.

3.3. Durata

Il contratto di locazione avrà inizio il 1° gennaio 2026.
Sarà a tempo determinato, per la durata di 2 (due) anni rinnovabili.

3.4. Canone di locazione

Il/La conduttore/trice verserà un importo annuo suddiviso in 12 (dodici) rate mensili anticipate.
Al/Alla conduttore/trice verrà richiesta una garanzia per un importo fino a 6 (sei) mensilità della parte del canone di locazione.
Il canone annuo è di CHF 13'200.00 (Franchi Svizzeri tredicimiladuecento).
Nel canone di locazione è incluso anche l'affitto della struttura adiacente.

3.5. Incasso dei pernottamenti

I prezzi per i pernottamenti sono stabiliti dal conduttore entro dei limiti massimali stabiliti annualmente dalla proprietà.

La riscossione ed il pagamento all'Organizzazione Turistica Regionale delle tasse turistiche sono a carico del conduttore.

3.6. Spese accessorie

Tutte le spese accessorie, in particolare per il consumo di energia elettrica, di acqua, di gas e per lo smaltimento dei rifiuti non sono comprese nel canone di locazione e sono a carico del conduttore, come pure un'assicurazione RC e mobilia che è obbligatoria.

Il Patriziato si assume esclusivamente le spese di assicurazione dello stabile.

3.7. Manutenzione della struttura ricettiva

- a) qualsiasi modifica dell'infrastruttura è vietata, salvo se preventivamente approvata per iscritto dal Patriziato;
- b) il conduttore dovrà attenersi alle disposizioni del responsabile del Patriziato per l'Alpe di Caviano per tutto quanto attiene alla gestione tecnica della struttura. 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 incombono al conduttore che è tenuto ad usare l'edificio e gli impianti con la massima cura ed a rispondere per eventuali danni. La lista dettagliata delle spese di manutenzione dell'impiantistica a carico del Patriziato verrà definita nel contratto;
- d) in deroga ed a complemento di quanto previsto dall'art. 260a CO, alla fine della locazione, il conduttore, a scelta del Patriziato, è tenuto a ripristinare lo stato precedente, oppure a lasciare le modifiche senza corresponsione di indennità.

3.8. Accesso

L'accesso all'Alpe di Caviano ed alla struttura ricettiva è pedestre.

Per l'approvvigionamento la struttura è raggiungibile con un fuoristrada dalla Bellavista (strada per Monte Generoso) con permesso speciale e nominale rilasciato dal Comune di Castel San Pietro.

3.9. Affiliazione all'Albergo Diffuso Monte Generoso

Permette la messa in rete della struttura dell'Alpe di Caviano con l'obiettivo di ottenere maggiore visibilità e delle procedure di sviluppo condivise tra i proprietari delle strutture presenti nell'area del Monte Generoso.

Il Patriziato, con il supporto della Fondazione Albergo Diffuso Monte Generoso, mette a disposizione del/la conduttore/trice un sito internet e pagine sui social media dedicati alla struttura ricettiva, di cui si riserva il dominio. Il/La conduttore/trice sarà tenuto/a a collaborare per l'esercizio di dette pagine allineandosi alle direttive in vigore che hanno l'unico obiettivo di aumentare visibilità e reputazione delle strutture ricettive affiliate.

Con l'obiettivo di creare economie di scala nell'ambito della promozione e della vendita, sgravando il/la conduttore/trice da compiti che richiedono specifiche competenze, l'Albergo Diffuso del Monte Generoso si occuperà di tutte le attività di comunicazione e vendita condivise con gli altri affiliati. Per queste attività a carico del/la conduttore/trice è previsto un contributo minimo di CHF/anno 2'000.00. Importo che sarà puntualmente verificato e confermato in fase di preventivo da parte del Patriziato.

Il/La conduttore/trice è inoltre tenuto ad utilizzare il materiale grafico messo gratuitamente a disposizione dalla Fondazione e ad adoperarsi per favorire lo sviluppo positivo della reputazione dell'Albergo Diffuso Monte Generoso.

È inoltre tenuto a partecipare agli incontri organizzati dagli affiliati con lo scopo di allineare immagine e attività, monitorare risultati e consolidare le proprie attività con l'obiettivo di migliorare le performance di tutti gli affiliati all'Albergo Diffuso del Monte Generoso.

Gli affiliati sono inoltre tenuti ad utilizzare i sistemi di prenotazione convenuti che comprendono i sistemi di prenotazione Casy, il sistema di distribuzione Vertical e la piattaforma web staygenerous.ch. Il costo per le licenze di questi sistemi ed il costo per l'hosting saranno fatturati direttamente al/alla conduttore/trice (ca. CHF/anno 2'000.00).

Di anno in anno il Consiglio di Fondazione si occuperà di verificare ulteriori modalità per migliorare le performance e diminuire i costi.

Il/La conduttore/trice è comunque autorizzato/a a pubblicizzare i servizi offerti dalla struttura ricettiva per proprio conto ed a proprie spese. Le modalità ed i contenuti della pubblicità dovranno essere preventivamente sottoposti per approvazione al Patriziato e alla Fondazione Albergo Diffuso Monte Generoso.

3.10. Il mancato ossequio degli oneri di cui ai punti 3.2. e 3.7. potrà essere considerato una causa grave comportante la rescissione anticipata del contratto.

4. **Candidature**

4.1. Termine e contenuto

La candidatura va inviata per iscritto entro il 28.11.2025 data del timbro postale al seguente indirizzo:

"Concorso Alpe di Caviano"

Patriziato di Castel San Pietro, Via alla Chiesa 8, 6874 Castel San Pietro.

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

Il/Le concorrenti potranno essere convocati dall'Ufficio patriziale per un colloquio di approfondimento sul progetto di gestione e su richiesta sarà possibile effettuare un sopralluogo della struttura.

Eventuali domande o chiarimenti sono da inoltrare in forma scritta entro il 10.11.2025 a:

- Patriziato di Castel San Pietro, Via alla Chiesa 8, 6874 Castel San Pietro

- info@patriziatocastelsanpietro.ch

Le relative risposte verranno pubblicate entro il 14.11.2025 sul sito www.patriziatocastelsanpietro.ch.

4.2. Documentazione

La candidatura dovrà contenere:

- a) un esemplare delle presenti condizioni di concorso firmato per accettazione dal/la candidato/a;
- b) il curriculum vitae del/la candidato/a;
- c) un progetto di gestione della struttura ricettiva come da punto 4.1.;
- d) un'offerta per l'importo della locazione;
- e) una dichiarazione attuale dell'Ufficio esecuzione dalla quale risulti che non vi sono esecuzioni in corso contro il/la candidato/a e che quest'ultimo/a non sia oggetto di atti di carenza beni;
- f) l'estratto del casellario giudiziale;
- g) eventuali referenze nel settore della ristorazione o come guardiano/a di capanne o strutture analoghe.

5. Decisione

La scelta del/la conduttore/trice tra le candidature avverrà ad esclusivo giudizio dell'Ufficio patriziale di Castel San Pietro, 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.

L'Ufficio patriziale di Castel San Pietro 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. Criteri di valutazione

6.1. Referenze	40 %
-esperienze nel campo della gastronomia –mansioni	
-esperienze nel campo alberghiero –mansioni	
6.2. Capacità gestionali / Titoli di studio	10 %
6.3. Conoscenza delle lingue tedesco, francese e inglese	15 %
6.4. Progetto	35 %
-proposta di gestione	
-proposta d'affitto	

7. Contratto

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

Castel San Pietro, ottobre 2025

L'UFFICIO PATRIZIALE DI CASTEL SAN PIETRO

Il presidente:
Dario Frigerio



La segretaria:
Giovanna Bernasconi



Per accettazione:

Il/La candidato/a:

Luogo e data:
