

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

CONCESSIONE N. 02/2023

PROCEDURA APERTA TELEMATICA

PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE, AI SENSI DELL’ART. 164 DEL D.LGS. 50/2016, DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL “RIFUGIO ALPINO REVOLTO” UBICATO ALL’INTERNO DELLA FORESTA REGIONALE DI GIAZZA IN COMUNE DI SELVA DEL PROGNO (VR)



Sommario

1.	PREMESSA.....	3
1.	FINALITA' DELLA CONCESSIONE.....	3
2.	DESCRIZIONE DELLE STRUTTURE.....	4
1.	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	9

1. PREMESSA

L'Agenzia Veneta per l'innovazione del settore primario (di seguito per brevità denominata anche "Agenzia" o "Concedente" o "Veneto Agricoltura") procede in qualità di Ente gestore del patrimonio forestale indisponibile della Regione Veneto ai sensi dell' art. 2, comma 1, lett. c), della Legge della Regione del Veneto n. 37 del 28 novembre 2014 recante "Istituzione dell'Agenzia veneta per l'innovazione nel settore primario".

L'Agenzia ha in gestione la struttura denominata "Rifugio Revolto" (anno di costruzione presunto 1850) ubicata all'interno della foresta regionale di Giazza in comune di Selva del Prognò (VR).



Le coordinate (google maps) sono 45.695427, 11.118839 a quota 1.245 metri. Il rifugio è accessibile attraverso una strada rotabile.

1. FINALITA' DELLA CONCESSIONE

L'Agenzia intende affidare in concessione, ai sensi dell'art. 164, comma 2, e seguenti del d. lgs. n. 50/2016, la gestione del fabbricato denominato "Rifugio Revolto" e delle relative pertinenze in gestione all'Amministrazione concedente con l'interesse primario, ai sensi dell'art. 2 della LRV n. 37/2014 è la valorizzazione, l'utilizzo e la conservazione in buono stato degli immobili, garantendo, conformemente a quanto disposto al comma 2 lett. e) della Legge Regionale 11/2013 rubricata "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto" l'elaborazione di nuovi prodotti, lo sviluppo della gamma di prodotti, di attività ed aree turistiche e il miglioramento della qualità delle destinazioni turistiche.

Per assicurare il perseguimento di tali obiettivi, ai sensi della Legge Regionale 4 novembre 2002, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" - per le parti ancora in vigore - la destinazione del rifugio denominato "Revolto" è **vincolata** a Rifugio Alpino.

In conformità all'art. 25 comma 16 della citata legge:

“Sono rifugi alpini le strutture ricettive in possesso dei requisiti previsti all'allegato G ubicate in montagna, a quota non inferiore a 1.300 metri o, eccezionalmente a quota non inferiore a 1.000 metri, quando ricorrono particolari condizioni ambientali, in relazione alla posizione topografica, alle difficoltà di accesso e alla importanza turistico-alpinistica della località, in proprietà o in gestione di privati o di enti o associazioni senza scopo di lucro operanti nel settore dell'alpinismo e dell'escursionismo. I rifugi alpini sono predisposti per il ricovero, il ristoro e per il soccorso alpino e devono essere custoditi e aperti al pubblico per periodi limitati nelle stagioni turistiche. Durante i periodi di chiusura i rifugi alpini devono disporre di un locale per il ricovero di fortuna, convenientemente dotato, sempre aperto e accessibile dall'esterno anche in caso di abbondanti nevicate e durante il periodo di apertura stagionale il servizio di ricovero deve essere comunque garantito per l'intero arco della giornata”.

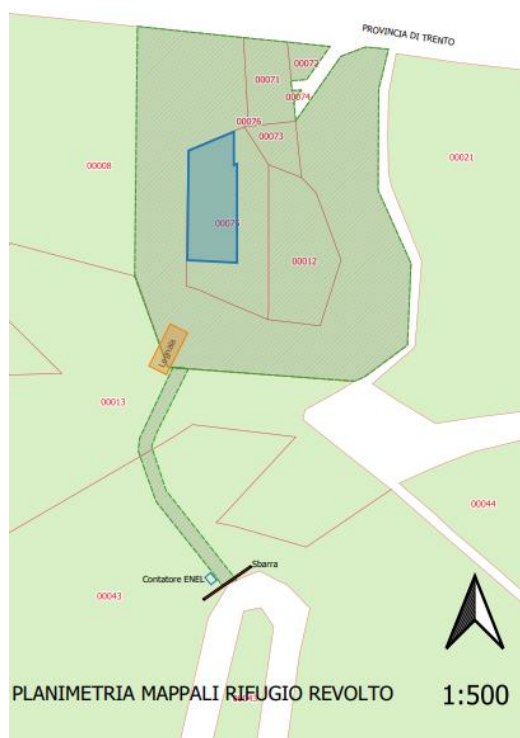
Si fa rinvio al testo integrale pubblicato sul sito <https://www.consiglioveneto.it>

2. DESCRIZIONE DELLE STRUTTURE

Il fabbricato - situato nell'Alta Val d'Illasi, a monte della Frazione di Giazza ad una quota di circa 1.330 metri sul livello del mare denominato “Rifugio Revolto”, con relative pertinenze, è censito al Catasto del Comune di Selva del Prognò (VR), al Foglio 01 come di seguito specificato:

- Catasto Urbano: Fg. 01 - mapp. n.75, cat. A/011, cl. -, R.I. € 237,05 (Rifugio Revolto);
- Catasto Terreni: Fg. 01 - mapp. n.75, E.U., Ha 0.04.40 (Rifugio Revolto);
- Catasto terreni: Foglio 01 - mappali nn.12, n.71, n.72, n.73, n.74, mappale n.08 (parte mq. 2.100 circa), mappale n.13 (parte mq.100) e mapp.43 (parte mq.150), di pertinenza del Rifugio;

il tutto, come da ”Allegato B – Mappa Catastale



MAPPA CATASTALE

Si fa rinvio all'allegato.

Alla presente relazione si uniscono, per costituirne parte integrante, l'estratto di mappa catastale e le visure delle particelle costituenti il bene pubblico, come iscritte in Catasto.

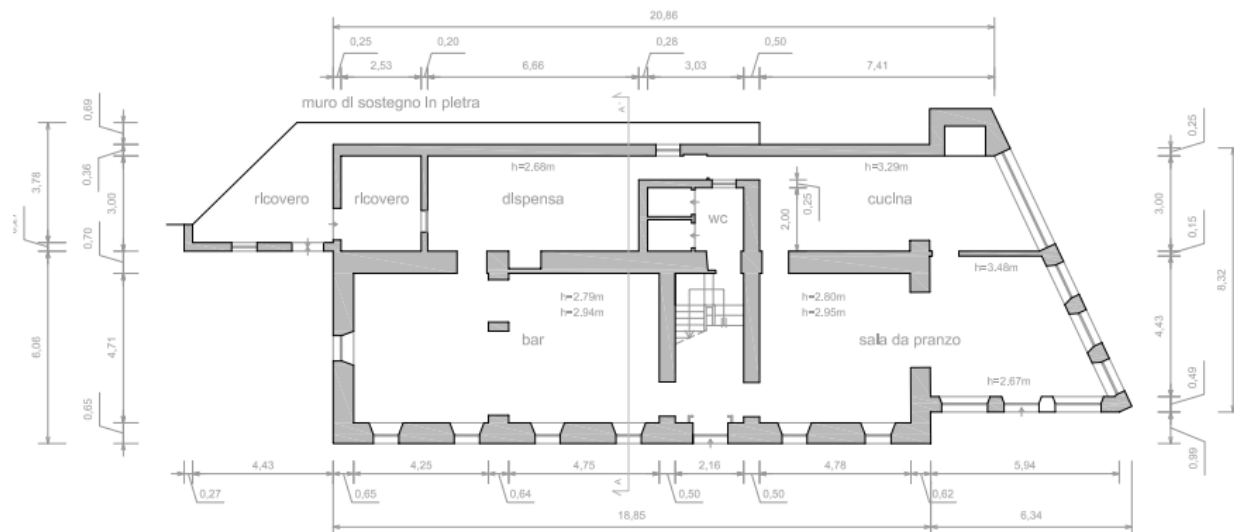
3. STATO DI CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Il complesso immobiliare si sviluppa su un tre piani fuori terra.

- **Il primo livello**, posto al piano terra dove sono stati collocati:

Accoglienza e locale bar
 Sala da pranzo/ristorante
 Cucina
 Dispensa
 Locali ricovero

Si fa rinvio alla pianta che segue.



PIANTA PIANO TERRA

- **un secondo livello**, posto al piano primo, dove trovano collocazione:
 1 camera da letto matrimoniale con bagno;
 1 camera matrimoniale;
 2 camere singole;
 Stanza con 4 docce;
 bagno;

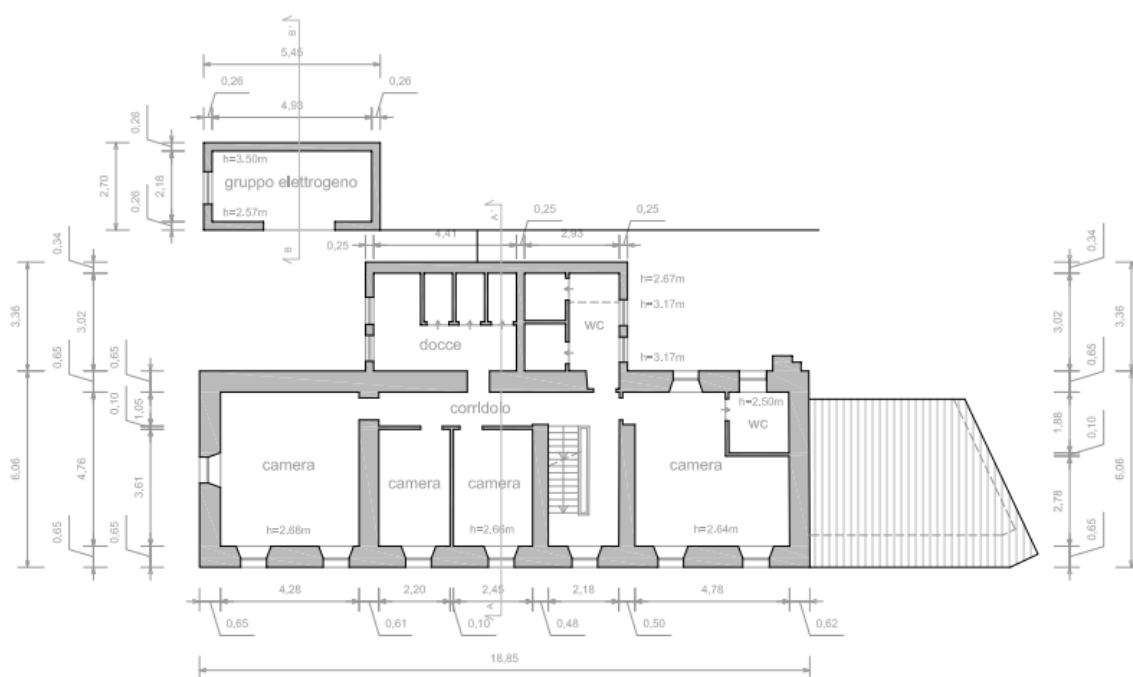
Attualmente le camere non sono agibili in quanto necessitano di interventi di riattamento.

Il concorrente può presentare un piano di investimento costituito da una progettazione preliminare e realizzare, previa approvazione e acquisizione delle necessarie autorizzazioni, le opere necessarie per rendere agibili le camere da letto. Pertanto l'immobile verrà concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, stato che il Concessionario dovrà dichiarare di essere noto, e di impegnarsi ad effettuare, a sua cura e spese, sotto la propria responsabilità e a regola d'arte, tutte le Opere di manutenzione ordinaria straordinaria qualora intenda di renderlo agibile per l'attività di pernottamento.

Si precisa che il Concessionario può decidere di presentare il piano di investimento per la manutenzione straordinaria del primo piano ovvero optare per l'utilizzo della struttura unicamente per le attività di bar, ristorazione, vendita di prodotti etc.

Il piano di investimenti è oggetto di valutazione tecnica.

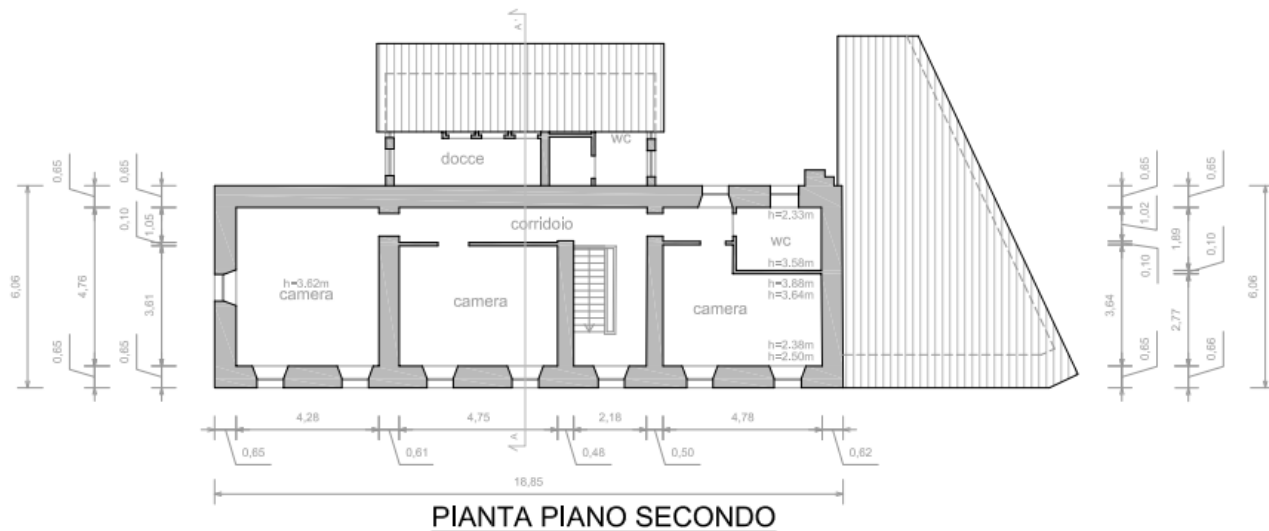
Si fa rinvio al Disciplinare di gara.



PIANTA PIANO PRIMO

▪ **un terzo livello**, posto al piano secondo, dove trovano collocazione:

- 3 camere da letto;
- 1 bagno;
- 1 docce



Il presente livello è stato completamente ristrutturato nell'ultimo anno da parte dell'Agenzia.

Gli ambienti del secondo piano sono destinati, salvo diversamente stabilito, all'utilizzo da parte del Concessionario e del personale di servizio del Rifugio.

Pagina 7

4. PIAZZALE ESTERNO

Al Rifugio è annesso un ampio piazzale che, nel periodo estivo, opportunamente attrezzato, può essere utilizzato per attività ricettiva anche posizionando, a carico del concessionario, strutture mobili in legno in possesso dell'occorrente per la gestione di un bar o chiosco di vendita prodotti locali.

Tale struttura può essere installata già dalla stagione in corso (2022), previa acquisizione delle autorizzazioni necessarie e nulla osta di Veneto Agricoltura a parziale compensazione dei disagi causati dai lavori di avvio attività.

5. DOTAZIONE IMPIANTISTICA

La dotazione impiantistica della struttura può essere così sintetizzata:

- a) L'impianto elettrico garantito da un impianto ibrido fotovoltaico composto da pannelli solari, batterie di accumulo (vetuste) e mini pala eolica, nonché generatore "di soccorso", il tutto ubicato in appositi locali tecnici. E' in corso la richiesta di alimentazione alla rete pubblica (contatore Enel).
- b) L'approvvigionamento idrico avviene tramite derivazione da sorgente. Le analisi di potabilità dell'acqua (chimica e microbiologica) sono a carico del concessionario, con obbligo di custodia dei risultati presso il Rifugio per eventuali controlli da parte dell'autorità sanitaria competente;
- c) E' presente un impianto di smaltimento delle acque reflue (fognatura) per sub-irrigazione, per il quale è stata regolarmente rilasciata l'autorizzazione allo scarico da parte dell'Amministrazione Comunale. Tutte le spese amministrative, nonché gestione (analisi reflui, pulizia vasche settiche stimata in n. 1/2 volte all'anno, tenuta quaderno di manutenzione, ecc...) sono a totale carico del concessionario. Dovrà essere tenuta copia di tutta la documentazione di manutenzione presso il Rifugio per eventuali controlli da parte dell'autorità competente;

- d) Il riscaldamento avviene mediante n.2 stufe a legna poste al piano terra (in fase di installazione);
- e) L'acqua calda è garantita da uno scaldabagno a gas istantaneo;
- f) Tutte le condotte di esalazione dei fumi (canne fumarie) delle stufe a legna e del camino sono in fase di messa a norma (DM 37/2008). E' obbligo del concessionario far eseguire la manutenzione delle stesse da parte di personale tecnico abilitato, almeno una volta all'anno o comunque ogni 40 q.li di legna bruciata, per ogni stufa/camino. Dovrà essere tenuta copia della documentazione di manutenzione presso il Rifugio per eventuali controlli da parte dell'autorità competente;
- g) L'accesso in sicurezza del coperto (in fase di rifacimento), sarà garantito da una "linea vita". Tutte le spese per i controlli annuali e le manutenzioni periodiche, previste dal libretto di manutenzione, sono a carico del concessionario;
- h) Il rifugio è dotato di un deposito interrato GPL da lt.3000. Tale deposito è soggetto a Certificato di Prevenzione Incendi (CPI). Tutte le spese per il regolare rifornimento di gas e per la gestione amministrativa delle pratiche (voltura intestatario e rinnovo del CPI) nonché la manutenzione ordinaria dell'impianto sono a carico del concessionario;
- i) Il rifugio è dotato di un numero adeguato di estintori a polvere e CO2, di proprietà del concessionario uscente. Le spese di sostituzione, revisione e manutenzione degli estintori sono a carico del concessionario e devono essere riportate su apposito registro presente presso il rifugio e consultabile dagli organi di vigilanza;
- j) Il Rifugio è dotato di un numero telefonico pubblico, da utilizzarsi anche per chiamate di emergenza.

Rimane a carico del concessionario l'approvvigionamento d'acqua potabile, nel caso in cui non intendesse potabilizzare quella della sorgente. L'acqua di sorgente non controllata e non potabilizzata dovrà essere utilizzata esclusivamente per uso igienico-sanitario (bagni, docce e lavaggio superfici) e dovrà essere vietato berla o utilizzarla per la produzione di alimenti, tramite l'apposizione di cartelli di divieto nei bagni e in cucina.

Approvvigionamento e stoccaggio della legna da ardere sono a carico del concessionario; l'Agenzia può concedere al concessionario, nel caso abbia cantieri forestali aperti in zona, fino a 100 q.li di legna/anno a fronte di regolare concessione onerosa.

Si fa rinvio all'allegato E "Scheda riassuntiva strutture impiantistiche".

6. ARREDI E ATTREZZATURE

Gli edifici verranno consegnati con l'arredamento dei locali e le attrezzature come da "Allegato D – Elenco dei beni".

Prima della formale consegna, tutti i beni mobili presenti, diversi da quelli di cui al succitato "Allegato D – Elenco dei beni", di proprietà del concessionario uscente, potranno essere oggetto di accordo di vendita con il concessionario entrante. In caso di mancato accordo il concessionario uscente li porterà via a proprie cure e spese, senza che il concessionario entrante possa nulla pretendere dall'Ente concedente.

Dopo la formale consegna, tutti i beni mobili diversi da quelli di cui al succitato "Allegato B – Inventario", introdotti all'avvio dell'attività o durante la stessa dal nuovo concessionario, dovranno essere rimossi a proprie cura e spese al termine della concessione, salvo diversi accordi di vendita con il successivo concessionario entrante.

Sarà cura del soggetto aggiudicatario provvedere, a propria cura e spese, all'ulteriore acquisto di quanto ritenuto necessario per lo svolgimento della propria attività, senza nulla poter successivamente pretendere dall'Ente Concedente. Parimenti nulla sarà dovuto al concessionario per effetto di addizioni e/o miglioramenti di qualunque tipo eseguiti sugli immobili affidati in concessione. **In particolare il concessionario dovrà provvedere, prima dell'inizio dell'attività, all'acquisto, installazione ed adeguamento della cucina completa di accessori per l'avvio dell'attività di bar/ristorazione, per un importo stimato di circa € 40.000,00 (quarantamila/00).**

7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





