

CONC. 09/2023 - CIG A03A03A001

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROCEDURA APERTA TELEMATICA

**PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE, AI SENSI DELL’ART. 176 DEL D.LGS. 36/2023, DEL
SERVIZIO DI GESTIONE DELLA STRUTTURA DENOMINATA “RIFUGIO SANT’OSVALDO”
UBICATO IN LOCALITA’ PIAN DEL CANSIGLIO
IN COMUNE DI ALPAGO (BL)**

*(procedura aperta e con applicazione del criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità
prezzo, ai sensi degli artt. 71 e 185 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36)*

CPV 55000000-0 Servizi di gestione bar, di ristorazione e di vendita al dettaglio



Sommario

1. PREMESSA	3
2. DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA	3
3. DATI CATASTALI	5
4. CONSISTENZA COMPLESSIVA DELLA STRUTTURA.....	6
4 DOTAZIONE IMPIANTISTICA	9
5 ARREDI E ATTREZZATURE.....	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 del 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".

Veneto Agricoltura, in esecuzione alla Disposizione n. ____ del _____/2023 del Direttore ha disposto di affidare in concessione la gestione (nel proseguo anche gestione) a terzi (nel proseguo anche Concessionario) della struttura turistica/ricettiva denominata "Rifugio Sant'Osvaldo" di cui al successivo art. 2 (nel proseguo anche Struttura).

Il Concessionario dovrà utilizzare e far utilizzare la Struttura, per le finalità e le condizioni di cui alla Legge 37/2014 recante "Istituzione dell'Agenzia Veneta per l'Innovazione del settore primario" e delle "Linee di indirizzo e direttive per l'Agenzia Veneta per l'innovazione del settore primario, Veneto Agricoltura" – Allegato A DGRV n. 141 del 15 febbraio 2022 e nel rispetto del Capitolato Speciale e delle normative vigenti per il settore.

Il Concessionario dovrà osservare tutte le norme e le disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura della Struttura e attività connesse.

La gestione della del "Rifugio Sant'Osvaldo" sarà affidata alle capacità organizzative ed imprenditoriali del Concessionario che dovrà svilupparle perseguendo l'equilibrio economico finanziario delle attività.

Il Concessionario dovrà garantire l'accesso e la fruizione della Struttura a tutti i cittadini, senza alcuna discriminazione.

In base al Decreto Legislativo 31 marzo 2023 n. 36 (nel proseguo D.Lgs. n. 36/2023) il Concessionario, con il contratto, assumerà il «rischio operativo» ovvero il rischio legato alla gestione dei servizi sul lato della domanda o sul lato dell'offerta o di entrambi.

Per quanto sopra Veneto Agricoltura disporrà le condizioni minime per lo svolgimento dei servizi principali.

2. DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA

L'edificio denominato "Rifugio Sant'Osvaldo", con le relative pertinenze, si trova nel vasto altopiano delle Prealpi Bellunesi, lungo la strada provinciale SP 422 "dell'Alpago e Cansiglio".

La Struttura, le cui coordinate (Tabella 1 - google maps) sono 46.06574078182602, 12.404572367666562 (quota circa 900 mt), **non è vincolata a "Rifugio Alpino"** non sussistendo i presupposti di cui all'art. 25 comma 16 della Legge Regionale 4 novembre 2002, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo".

TABELLA 1 - Coordinate



L'edificio è stato realizzato approssimativamente prima degli anni '30 del '900, come testimonia la mappa catastale di impianto (1932-39), ma si nota una conformazione planimetrica significativamente diversa; da documenti della proprietà risulta che il fabbricato sia stato costruito o ricostruito verso la fine degli anni '50, nato inizialmente come alloggio per i forestali, è stato poi ampliato negli anni '60/'70 e trasformato in albergo, è rimasto in funzione fino al settembre 2017. All'atto della cessazione dell'attività l'albergo era classificato due stelle.

Le strutture di fondazione e le pareti fuori terra sono presumibilmente realizzate con mattoni e pietra locale, per la copertura prevale il legno, anche se trattato con trattamenti ignifughi e in parte controsoffittato. La copertura è in manto in lamiera preverniciata.

Dalla conformazione dell'edificio, si può notare chiaramente l'unione di due blocchi di fabbricati distinti, basti guardare le due coperture che si vanno a congiungere con pendenze ed orientamento diverse, ciò probabilmente dovuto al primo blocco dell'edificio risalente agli anni '50 ed il successivo ampliamento degli anni '60/'70.

Il fabbricato presenta una pianta rettangolare con dei corpi annessi in facciata e sul retro. Le dimensioni massime sono pari a ml 26.00 x 15.00 circa, con copertura ottenuta dall'intersezione di due sistemi a due falde ciascuno, l'ingresso principale è situato ad est, mentre l'ingresso di servizio è situato ad ovest.

Il fabbricato è costituito da quattro livelli, un interrato, accessibile solamente dalle scale interne, e tre piani fuori terra, piano terra, piano primo e piano sottotetto.

L'edificio è isolato ed è circondato da uno scoperto asfaltato. Frontalmente all'entrata principale, come delimitazione della zona di pertinenza del fabbricato, vi è un'area di sosta attrezzata delimitata da una staccionata.

E' inoltre presente un fabbricato ad uso garage/rimessa/vano tecnico sul retro dello scoperto, zona ovest, e sempre di pertinenza del medesimo fabbricato.

3. DATI CATASTALI

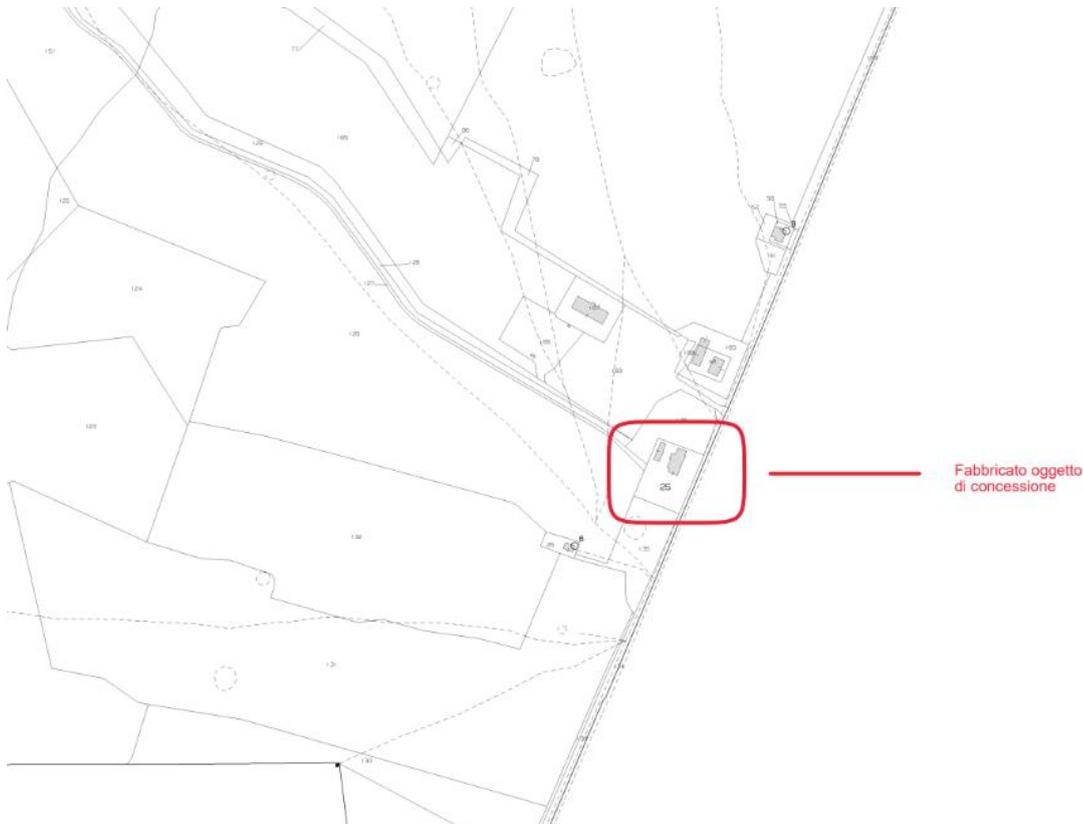
La struttura è censita al Catasto del Comune di Alpago come segue:

- ✓ al C.T. al Fg. 32 mapp. 25 di Ha 0.37.80, Ente Urbano

- ✓ al C.U. del Comune di Alpago, Fg. 32,
 - Mapp. 25 sub. 1, BCNC (Corte),
 - Mapp. 25 sub. 2, BCNC (Ingresso e centrale termica),
 - Mapp. 25 sub. 5, cat. C/06, Cl. 1, cons. 24 mq., R.C.= € 18,59 (autorimessa)
 - Mapp. 25 sub. 6, cat. C/06, Cl. 1, cons. 14 mq., R.C.= € 10,85 (autorimessa)
 - Mapp. 25 sub. 7, cat. C/01, Cl. 1, cons. 190 mq, R.C.= € 2.737,74 (Bar – Ristorante)
 - Mapp. 25 sub. 8, cat. C/02, Cl. U cons. 110 mq. R.C.= € 73,85 (deposito - magazzino)
 - Mapp. 25 sub. 9, cat. D/02, R.C.= € 3.005,00 (Albergo)

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.

TABELLA 2 – Mappa catastale



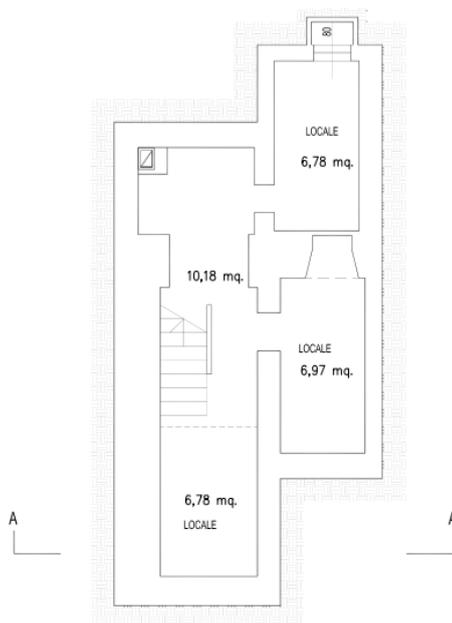
4. CONSISTENZA COMPLESSIVA DELLA STRUTTURA

La struttura costituita da un fabbricato principale, un fabbricato adibito a magazzino/autorimessa, un chiosco amovibile in legno e piazzale. La struttura in oggetto **verrà affidata in concessione** secondo le modalità indicate negli atti di gara.

Il fabbricato principale è costituito da quattro livelli, un interrato, accessibile solamente da scale interne, e tre piani fuori terra, piano terra, piano primo e piano sottotetto.

4.1. PIANO INTERRATO

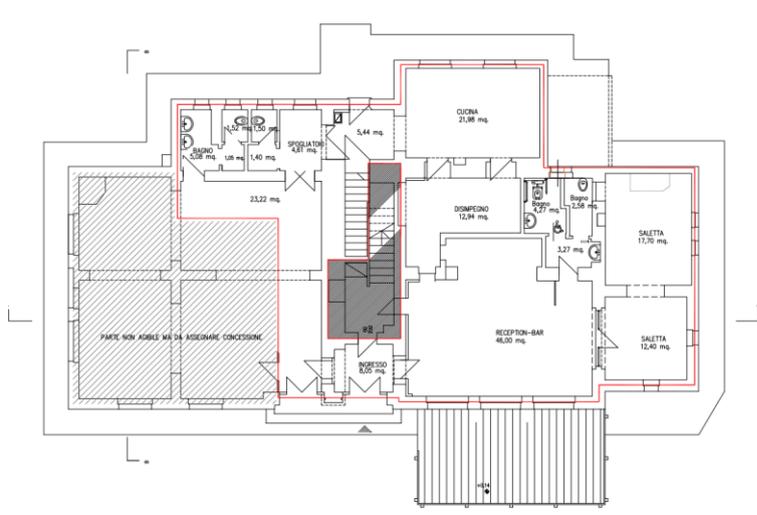
Il piano interrato, accessibile attraverso scala interna, presenta tre vani per un totale di circa mq. 30,00 destinati a locali di servizio, **non agibili**.



4.2. PIANO TERRA

Il piano terra presenta una superficie di mq. 240,00 circa così suddivisa:

- A. Locali destinati a bar, salette, cucina, servizi e spogliatoi di circa mq. 178,55
- B. Locali destinati a magazzini di circa mq 60,25.



4.2.1 LOCALI DESTINATI A SNACK BAR

Il piano terra è costituito da un ingresso che porta all'area destinata a snack bar per una superficie totale di 190 mq; E' presente un bancone bar da riattare. I rimanenti arredi e attrezzature sono a carico del futuro concessionario. Il gestore potrà immediatamente, previo l'ottenimento delle relative autorizzazioni di legge, avviare l'attività di snack bar in quanto i locali sono stati recentemente ristrutturati mediante interventi di manutenzione straordinaria che hanno visto l'adeguamento a norma degli impianti elettrico e termo-tecnico e le relative opere murarie.

L'area si completa con due salette bar, la cucina, i servizi igienici per clienti e spogliatoi e servizi igienici per il personale. I locali sono stati interessati da manutenzione straordinaria con previsione del bagno per i disabili.

4.2.2 LOCALI DESTINATI A SALE RISTORAZIONE

I locali da destinare a sale ristorazione (ora destinate a magazzino) saranno dati in concessione solo con impegno da parte del concessionario al loro adeguamento. Gli interventi di messa a norma saranno oggetto di valutazione in sede di offerta.

4.3. PIANO PRIMO

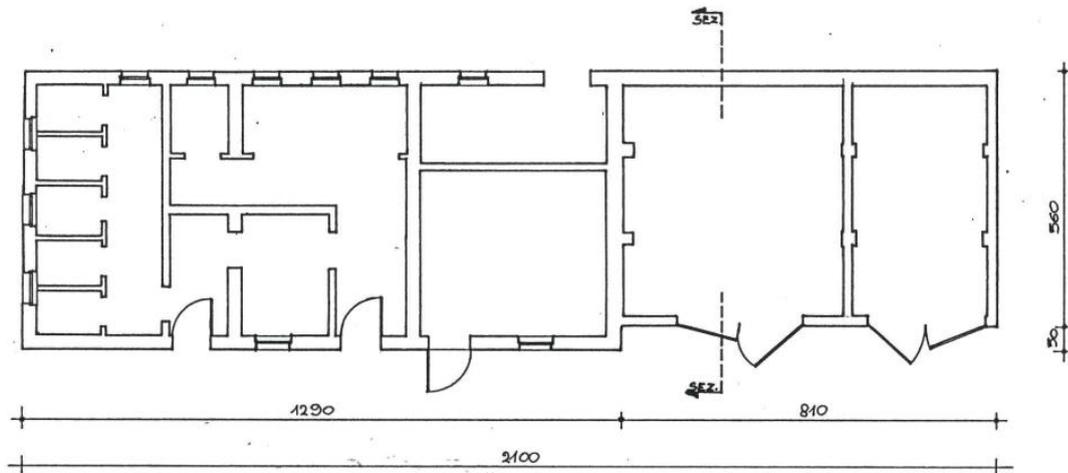
Il primo piano non è agibile. Gli spazi erano destinati a 8 camere con bagno e altri per una superficie totale di circa 200 mq. Gli stessi sono dati in concessione con l'eventuale impegno da parte del concessionario al loro adeguamento.

Il concessionario si impegna a rendere possibile l'accesso alle superfici al personale di Veneto Agricoltura e/o da essa incaricato per le eventuali attività di manutenzione e ristrutturazione etc.

Qualora nel corso della concessione il Concedente disponga la ristrutturazione dei locali dovrà essere garantito l'accesso agli stessi sia per i servizi di progettazione che per l'esecuzione dei lavori.

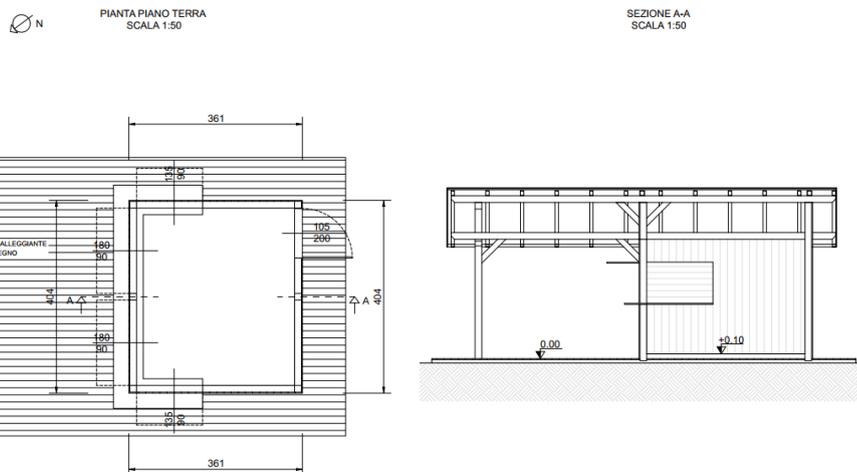
4.4. EDIFICIO AUTORIMESSA E MAGAZZINO

La struttura si completa poi con un corpo separato di circa 100 mq adibito dal precedente concessionario a rimessa e deposito. Parte di questo corpo di fabbrica non è agibile, sono utilizzabili solo i due locali adibiti a garage. I locali stessi sono dati in concessione con l'eventuale impegno da parte del concessionario al loro adeguamento.



4.5. CHIOSCO IN LEGNO

Sul piazzale è ubicato un chiosco in legno amovibile ad un piano con superficie coperta di mq. 14,58 (più terrazzo) con autorizzazione temporanea all'esercizio di attività bar scaduta il 17/12/2022.



Il Concessionario potrà utilizzare la struttura a uso ricettivo purché si faccia carico dell'ottenimento delle necessarie autorizzazioni in assenza delle quali Veneto Agricoltura provvederà alla sua rimozione o diversa destinazione.

4.6. PIAZZALE ESTERNO

L'edificio è isolato ed è circondato da un ampio piazzale esterno. Frontalmente all'entrata principale, come delimitazione della zona di pertinenza del fabbricato, vi è un'area di sosta attrezzata delimitata da una staccionata.

Gli eventuali gestori, obbligati al sopralluogo prima della presentazione di eventuali offerte, prendono atto della consistenza dei luoghi, della loro reale natura, delle attrezzature presenti, indipendentemente dalle diciture utilizzate per descrivere in questa sede i singoli locali

4 DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Si fa rinvio alla Relazione tecnico illustrativa.

5 ARREDI E ATTREZZATURE

Il Concessionario dovrà provvedere a proprie spese all'arredamento e ai beni strumentali.
