



Fermo, lì 23/09/2025

Egr. sig.ri
Presidente Generale
del Club Alpino Italiano
Antonio Montani

Direttore Club Alpino Italiano
Matteo Canali

Presidente SOROA
Riccardo Giacomelli

Vicepresidente Generale CAI
Giacomo Benedetti
con delega SOROA

Coordinatore CCIC
Alberto Pirovano

Oggetto: Contratto/Convenzione di gestione di rifugio: contratto tipo

Da una ricognizione sul territorio è emerso come le Sezioni proprietarie che non intendano gestire direttamente il proprio patrimonio rifugistico optano per il contratto di locazione, il contratto di affitto di ramo di azienda ovvero il contratto (atipico) meglio denominato “convenzione di gestione di rifugio”.

Un deciso passo indietro, considerato che negli anni '90, una approfondita e attenta disamina della questione condusse la Commissione centrale Rifugi ed Opere Alpine, coadiuvata dalla Commissione Legale centrale alla conclusione per la quale le Sezioni proprietarie, ove intendessero concedere in gestione i loro rifugi, dovevano utilizzare unicamente il “Contratto di gestione”, così come adottato dal Club Alpino Italiano.

Nel 1990¹ la Commissione Centrale Rifugi comunica, per la prima volta, di aver ultimato la stesura del Contratto Tipo.

¹ Lo Scarpone, Notiziario del Club Alpino Italiano, n. 3, 1990, pag. 7.

La stessa Commissione centrale Rifugi, sempre nel 1990, cura la pubblicazione del contratto tipo, sfruttando l'opportunità e la diffusione capillare presso le Sezioni del notiziario del Club Alpino Italiano, Lo Scarpone. La tipologia contrattuale suggerita è quella del contratto di affitto di azienda².

Con la prima revisione del contratto tipo, nel 1992, la Commissione centrale Rifugi ed Opere Alpine, superando e accantonando definitivamente la tipologia di contratto di affitto di azienda propone la "Convenzione di gestione di rifugio alpino"³ come contratto tipo.

Nel 1994, la Commissione centrale Rifugi ritiene comunque di dover sottoporre la Convenzione di Gestione di Rifugio Alpino alla disamina⁴ di uno dei più importanti tributaristi italiani, il prof. avv. Victor Uckmar, il quale conferma la solidità e la coerenza dell'impianto contrattuale delineato dal CAI con la normativa allora vigente.

Il Presidente di Commissione, Franco Bo, nell'accompagnare la nota del prof. Uckmar rivolse *"alle Sezioni...un caldo invito e consiglio per l'adozione"* della Convenzione di gestione di rifugio *"nella sua interezza, nell'intento comune di un obiettivo basato su una maggiore responsabilità e chiarezza, fondamentale per una attività al servizio di tutti i frequentatori delle nostre montagne"*

Il solo invito, e non il precetto, della Commissione centrale Rifugi ed Opere Alpine ha consentito purtroppo a tante Sezioni, negli anni a seguire e tuttora, di adottare tipologie e contrattuali difformi da quella elaborata dal CAI che purtroppo offrono alle stesse meno garanzie ovvero le pongono in una situazione di forte sfavore, come nel caso del contratto di locazione.

Il dibattito in ordine al contratto tipo di gestione di rifugio, in seno al Sodalizio, si è

² Lo Scarpone, Notiziario del Club Alpino Italiano, n. 5, 1990, pagg. 11-14.

³ Lo Scarpone, Notiziario del Club Alpino Italiano, n. 13, 1992, pagg. 11-14 L'allora Presidente della Commissione, Franco Bo, nel presentare la nuova tipologia contrattuale richiama il lavoro di rilettura effettuato dalla Commissione Legale centrale e in particolare il lavoro del suo componente, Avv. Antonino Desi, su Lo Scarpone, Notiziario del Club Alpino Italiano, n. 19, 1991, pagg. 9-13 sul tema "La natura giuridica dei rifugi alpini e dei relativi contratti di gestione.

⁴ Lo Scarpone, Notiziario del Club Alpino Italiano, n. 2, 1994, pagg. 8-12. Si legge testualmente a firma di Franco Bo in accompagnamento alla relazione per estratto del prof. Uckmar *"Dopo aver sottoposto il testo ed. 1990 ("il contratto di affitto di azienda" – Lo Scarpone n. 5 del 16/03/1990) a un attento controllo da parte della Commissione Legale centrale onde verificare eventuali contrasti di natura giuridica fiscale e conseguente sua pubblicazione (Lo Scarpone n. 13 del 16 luglio 1992) la Commissione Centrale Rifugi in relazione alla complessità e alla delicatezza del problema, ha ritenuto opportuno trasmettere il documento a uno dei massimi esperti in materia al fine di accertare in modo definitivo la coerenza delle clausole contrattuali alle leggi e normative vigenti attualmente in Italia. ..."*

arricchito negli anni a seguire di ulteriori contributi provenienti dalla Commissione centrale Rifugi e soprattutto dalla Commissione Legale centrale⁵. Nel 1995, l'Avv. Antonino Desi componente della commissione legale, sotto la Presidenza di Roberto De Martin, cura la pubblicazione "Il Rifugio alpino nel diritto Turistico", edito per l'appunto dal CAI.

Nel Volume I° "Disciplina Giuridica", sezione 7, l'autore, richiamando l'art 1322 del codice civile, delinea con chiarezza la tipologia negoziale della "Convenzione di gestione del rifugio" quale contratto atipico.

Il testo della Convenzione di gestione di rifugio alpino, pubblicato su Lo Scarpone n.2/1994, è stato da ultimo emendato dalla Commissione centrale Rifugi nel 1996⁶ che ha ritenuto in inserire nuove obbligazioni a carico del Gestore in tema di pernottamento e prevenzione incendi.

Dalla disamina, pertanto, degli atti assunti dall'allora Commissione centrale Rifugi ed opere alpine, ora SOROA, emerge l'indirizzo chiaro ed univoco (senza se e senza ma) perché le Sezioni, nel concedere la gestione dei loro rifugi a soggetti terzi, adottassero la Convenzione di gestione di rifugio così come predisposta ed adeguata nel tempo, anche col prezioso contributo della Commissione Legale centrale.

La mancanza di un atto di indirizzo del Consiglio Centrale in materia ha favorito purtroppo il proliferarsi tra le Sezioni di soluzioni contrattuali estremamente variegate, in alcuni casi limitanti e castranti per le Sezioni stesse.

Va assolutamente chiarito l'iter procedurale-concettuale seguito dalla Commissione centrale Rifugi e dalla Commissione Legale Centrale, le quali sono partite da una considerazione iniziale, tutt'ora attuale, per cui deve ritenersi come l'elemento caratterizzante il rapporto Sezione-Gestore sia *"costituito dalla concessione in custodia e godimento al Gestore non già del solo immobile considerato nella sua obiettiva*

⁵ Vedasi anche il contributo di Armando Mariotta della Commissione Legale centrale pubblicato su Lo Scarpone, Notiziario del Club Alpino Italiano, n. 11, 1994, pagg. 28 e 29, per il quale il contratto di concessione in gestione di un rifugio alpino pur essendo un contratto atipico può essere, nella stragrande maggioranza dei casi, giuridicamente configurabile a un contratto di affitto di azienda.

⁶ Lo Scarpone, Notiziario del Club Alpino Italiano, n. 7, 1996, pagg. 28-34. Nella nota di accompagnamento del Presidente della Commissione centrale Rifugi ed Opere Alpine, Franco Bo, si legge testualmente *"Alle Sezioni si ribadisce l'invito per l'adozione nella sua interessezza di questa Convenzione, nell'intento comune di un obiettivo basato sulla maggiore chiarezza nei rapporti Sezione-Gestore. L'invito per l'adozione di un testo unico risulta di grande attualità in seguito alle proposte pervenute per un riesame dei contenuti del Tariffario con particolare attenzione alle modalità sugli sconti ai Soci. Per l'univoca applicazione di tale iniziativa è determinante l'adozione della Convenzione in oggetto"*

consistenza e funzione prevalente rispetto ai beni accessori, bensì da un complesso unitario di beni organizzati per l'esercizio dell'attività di gestione di un rifugio alpino con una serie di obblighi e di vincoli a carico del gestore, con l'immobile considerato come uno dei beni in rapporto di complementarietà e di interdipendenza con gli altri beni in funzione del perseguimento del fine di gestione di un rifugio alpino⁷".

La Commissione centrale Rifugi, coadiuvata dalla Commissione Legale centrale, correttamente, ha inizialmente qualificato il contratto di gestione di rifugio come contratto di affitto di azienda per poi rivalutare modificando, altrettanto correttamente, la propria posizione, allorquando ci si è resi conto che, proprio per gli obblighi e i vincoli posti a carico del gestore e, con un immobile "rifugio" considerato come uno dei beni in rapporto di complementarietà e di interdipendenza con gli altri beni in funzione del perseguimento del fine di gestione di un rifugio alpino, (utilizzando l'argomentato del Giudice del Tribunale di Bolzano di cui alla nota n.7), il nuovo assetto contrattuale denominato "Convenzione di Gestione di rifugio alpino" realizzava un schema contrattuale, nuovo non previsto tipicamente/normativamente. In sostanza un contratto atipico.

Il profondo lavoro di elaborazione giuridica che è stato portato avanti dal CAI, segnatamente dai suoi organi tecnici, sul contratto convenzione di gestione di rifugio come contratto atipico, in un quadro codicistico - normativo di riferimento sostanzialmente invariato, è tutt'ora attuale.

Si è però perso nel territorio, sovente, quella memoria storia di quell'importante lavoro (e dei risultati ad esso connessi) che è stato sviluppato dal CAI negli anni novanta, dell'appena trascorso millennio; tant'è, ancora oggi, importanti Sezioni utilizzano per la gestione dei loro rifugi la tipologia contrattuale dell'affitto di ramo di azienda se non quella del contratto di locazione.

Giova ancora una volta evidenziare, sul punto, come sebbene il contratto di affitto possa essere uno strumento per la gestione dei rifugi, anche se è una soluzione di retroguardia e pertanto limitante per le Sezioni proprietarie, per le considerazioni sopra espresse, sicuramente dovrà rifuggersi da applicazioni del contratto di locazione.

⁷ Si prende a prestito in motivazione della Sentenza n. 22/2000 del Tribunale di Bolzano – Sezione distaccata di Brunico che decidendo una questione tra la Sezione CAI di Milano e l'allora gestore del rifugio "Giovanni Porro" ha riconosciuto al contratto in esame (Convenzione/affidamento in gestione) coerenza e meritevolezza ai sensi dell'art 1322 cod. civ.

La tipologia del contratto di locazione di immobile con attrezzatura, con riferimento ai rifugi del CAI, deve essere categoricamente esclusa in quanto gli obblighi gravanti sul gestore *“vanno ben più in là rispetto a quelli di un semplice locatario, la cui obbligazione consiste solo nel restituire la cosa una volta averne goduto”*⁸

Nell’anno 2000 Il Tribunale di Bolzano – Sezione distaccata di Brunico, decidendo su una controversia civile tra la Sezione CAI di Milano e l’allora gestore del rifugio “Giovanni Porro” ha affrontato la questione della qualificazione giuridica del rapporto costituito tra le parti.

Nonostante, infatti, il gestore avesse sottoscritto un contratto⁹ *atipico* denominato “affidamento in custodia di rifugio alpino del Club Alpino Italiano – Sezione di Milano”, lo stesso eccitava in giudizio l’applicazione della legge 392/1978, meglio nota come legge sull’*equo canone*, quindi sostenendo come tale contratto, prescindendo dal *nomen iuris*, dovesse essere piuttosto qualificato come contratto di locazione di immobile e non, per l’appunto, come contratto di gestione.

Il Tribunale di Bolzano ha integralmente respinto la domanda del gestore così argomentando¹⁰: *“ l’oggetto del contratto è costituito dalla concessione in custodia e godimento alla ricorrente non già del solo immobile considerato nella sua obiettiva consistenza e con funzione prevalente rispetto ai beni accessori, bensì da un complesso unitario di beni organizzati per l’esercizio dell’attività di gestione di un rifugio alpino con una serie di obblighi e di vincoli a carico del gestore, con l’immobile considerato come uno dei beni, il rapporto di complementarietà e di interdipendenza con gli altri beni in funzione del perseguimento del fine di gestione di un rifugio alpino. Alla luce di quanto sopra, si può dunque concludere che il rapporto in questione non è riconducibile allo schema della locazione di un immobile commerciale -di interesse turistico, posto che in un simile caso normalmente il conduttore è completamente libero sulla gestione della sua azienda, nella determinazione dei prezzi e non deve certo assumersi tutta una serie di obblighi come quelli sopra elencati”*¹¹.

⁸ Così in Il Rifugio alpino nel diritto Turistico, CAI, 1995, Volume 1°, pag. 167

⁹ Contratto redatto, migliorando, il testo “Convenzione di gestione di rifugio alpino” così come da ultimo emendato dalla Commissione centrale Rifugi nel 1996 (vedasi anche nota n.6)

¹⁰ Così Sentenza Tribunale di Bolzano – Sezione distaccata di Brunico n. 22 del 31/05/2000 depositata in Cancelleria il 08/11/2000

¹¹ Si legge in sentenza di cui alla nota che precede: oggetto del rapporto - *“è l’affidamento in custodia al ricorrente del rifugio “Giovanni Porro” alla Forcella di Neves, con tutte le attrezzature che costituiscono tale rifugio alle condizioni di cui al contratto dd12/07/1996 ed alle norme regolamentari per la custodia dei rifugi richiamati nel predetto contratto; - la custodia ha la durata di un anno e sei mesi ... con esclusione di una eventuale tacita rinnovazione; - il custode riceve in consegna con regolare inventario firmato da ambo le parti contraenti il materiale esistente nel rifugio – mobili, arredi, utensili, coperte, materassi, ecc- e risponde della sua buona conservazione; - il custode si impegna alla ma-*

Giova evidenziare come il Giudice del Tribunale di Bolzano, rigettando la domanda del gestore, che chiedeva una diversa qualificazione giuridica del contratto / convenzione di gestione / affidamento in custodia di rifugio, ha confermato la validità del contratto predisposto dalla Sezione CAI di Milano, la coerenza dell'impianto regolamentare pattizio ed anche la sua meritevolezza, ai sensi dell'art 1322 del codice civile; perché, il Giudice, ove avesse ritenuto di discostarsi, avrebbe diversamente qualificato il contratto ad esempio riconducendolo ad un contratto di affitto. Ciò non è avvenuto.

Sulla base delle considerazioni sopra espresse, limitata l'analisi ai soli contratti "atipici" di convenzione di gestione di rifugio pervenuti dal territorio a richiesta di SOROA – Struttura operativa Rifugi ed Opere Alpine del Club Alpino Italiano, si ritiene che come contratto "convenzione di gestione di rifugio" da adottarsi sul territorio nazionale come contratto "tipo" debba farsi riferimento quello in uso al CAI – Sezione di Milano che ha superato il vaglio giurisdizionale / il sindacato di merito del Giudice civile del Tribunale di Bolzano.

Si allega pertanto contratto tipo con la precisazione che lo stesso è stato implementato rispetto alla versione in uso al CAI – Sezione di Milano con l'ulteriore pattuizione, all'art 19, facendo tesoro dell'esperienza maturata dal CAI di Lecco, in ordine alla previsione in capo al gestore di un contributo per la sostituzione dei beni usurabili, questione che sovente genera contenzioso.

Dal contratto tipo andrà eliminata la statuizione di cui all'art. 20 (con l'aggiustamento dell'art 19) ove non si preveda che il Gestore esegua, a sua cura e spese, degli interventi concordati quale parte del corrispettivo.

Mutuando dalla contrattualistica del CAI di Lecco e della SAT – Società Alpinistica Tridentina, è stato inserito all'art. 3 "Esclusioni" la precisazione in ordine alla natura personale del contratto e alle tipologie contrattuali non applicabili.

Mutuando l'esperienza e il *modus operandi* dell'allora Commissione rifugi è assolu-

nutenzione ordinaria del rifugio ed è tenuto al costante controllo ed alla minuta manutenzione dei sentieri di accesso al rifugio stesso; - la gestione del rifugio per lo svolgimento dell'attività di ricetto è effettuata dal custode sotto la sua esclusiva responsabilità, con obbligo a carico del medesimo di dare ricetto a tutti i soci del CAI ed equiparati ed agli altri escursionisti, di registrare le generalità di ciascun ospite che pernotti, di controllare il pagamento delle quote annuali dei soci CAI e di provvedere ad approvvigionare sufficientemente il rifugio di cibarie e bevande nonché alla cucinatura e servizio delle stesse; - le tariffe dei pernottamenti, della tassa di ingresso, delle bevande e delle cibarie sono stabilite dalla Sezione CAI .."

tamente opportuno che SOROA, quantomeno prima del termine del mandato triennale di riferimento, raccogliendo i suggerimenti provenienti dal territorio, provveda a formulare eventuali proposte migliorative del contratto tipo da sottoporre al vaglio degli organi centrali del CAI.

Di attualità potrebbe essere il valutare di inserire tra le pattuizioni l'obbligo per il gestore di mantenere per tutta la durata della convenzione l'iscrizione al CAI, così come opera la SAT, e di accettare prenotazioni anche tramite portale CAI (www.prenotarifugi.cai.it).

Si allega: 1) Contratto Tipo di Convenzione di Gestione di Rifugio , 2) Contratto di Convenzione di Gestione di Rifugio del CAI – Sezione di Milano, 3) Sentenza n.22/200 del Tribunale di Bolzano, 4) copia di *Lo Scarpone*, Notiziario del Club Alpino Italiano, n. 3, 1990, pag. 7, 5) copia di *Lo Scarpone*, Notiziario del Club Alpino Italiano, n. 5, 1990, pagg. 11-14, 6) copia di *Lo Scarpone*, Notiziario del Club Alpino Italiano, n. 19, 1991, pagg. 9-13, 7) copia di *Lo Scarpone*, Notiziario del Club Alpino Italiano, n. 13, 1992, pagg. 11-14, 8) copia di *Lo Scarpone*, Notiziario del Club Alpino Italiano, n. 2, 1994, pagg. 8-12, 9) copia di *Lo Scarpone*, Notiziario del Club Alpino Italiano, n. 11, 1994, pagg. 28 e 29, 10) copia di *Il Rifugio alpino nel diritto Turistico*, CAI, 1995, Volume 1°, pagg. 163-169, 11) copia di *Lo Scarpone*, Notiziario del Club Alpino Italiano, n. 7, 1996, pagg. 28-34

In fede.

Avv. Lorenzo Monelli
Consigliere Centrale con referenza SOROA



CLUB ALPINO ITALIANO
SEZIONE DI MILANO
Fondata nel 1873

20145 Milano – Via Duccio di Boninsegna 21/23 – Tel (+39)0286463516 – Fax (+39)028056971 –

Web: www.caimilano.eu – e-mail: segreteria@caimilano.eu

CONVENZIONE DI GESTIONE DEL RIFUGIO ALPINO

[Nome Rifugio]

Tra la Sezione di Milano del Club Alpino Italiano (di seguito indicata “Sezione”) con sede in Milano - via Duccio di Boninsegna 21/23, - Codice Fiscale 80055650156, Partita I.V.A. 12492430157 nella persona del suo Presidente pro-tempore e legale rappresentante _____, nato a _____ (___), il _____.

E

il Signor [Cognome] [Nome] (di seguito indicato “Gestore”), nato a [Luogo_e_data_di_nascita], domiciliato in [CAP] – [Località_e_Provincia] / [Indirizzo], Codice Fiscale [Codice_Fiscale], Partita I.V.A [Partita_IVA], codice univoco per fatturazione _____, PEC _____

Premesso che il gestore è in possesso di tutti i requisiti necessari per questa attività come richiesto dalle normative nazionali, regionali e/o locali.

si conviene e stipula quanto segue

Art. 1 - Oggetto del contratto

La Sezione, nel quadro dei propri fini statuari, concede in gestione autonoma all'impresa del Signor [Cognome Nome] (Gestore) che accetta, il complesso dei propri beni e di quelli ad essa concessi in affidamento organizzati al ricovero ed ospitalità di alpinisti ed escursionisti, denominato Rifugio [Rifugio] [Località] nel Comune di [Comune] comprese attrezzature, arredi, pertinenze, impianti complementari del Rifugio, come da inventario che, sottoscritto dalle parti, sarà allegato al presente contratto quale allegato **A)**. Il Gestore pertanto, quale autonomo imprenditore, tratterà a proprio beneficio quanto ricavato dall'attività di gestione, dietro versamento alla Sezione del corrispettivo di cui al successivo Art.19 e con gli oneri e condizioni di cui alla presente convenzione.

Art. 2 - Stato dell'immobile

Il Rifugio viene concesso in gestione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che il Gestore dichiara di ben conoscere.

Art. 3 - Esclusioni

Le parti dichiarano e convengono che il presente contratto non costituisce, né intende costituire, un rapporto di lavoro subordinato, né tantomeno una locazione immobiliare.

Art. 4 - Responsabilità del Gestore verso terzi

Il Gestore riconosce che ogni attività di gestione del Rifugio per l'accoglienza di alpinisti e/o escursionisti, soci del Club Alpino Italiano e non soci, costituisce esclusivamente sua attività personale cui la Sezione resta estranea; allo stesso Gestore, quindi fanno capo tutti i rapporti con terzi fornitori, dipendenti ed ogni altro terzo.

Art. 5 - Manleva

La Sezione non risponde di insolvenze ed inadempienze del Gestore nei confronti di terzi.

Art. 6 - Utenze – Licenze - Autorizzazioni

La Sezione consente che tutte le utenze, licenze ed autorizzazioni amministrative, per il periodo di gestione del Rifugio, vengano volturate a nome del Gestore, con obbligo di rivolturazione delle stesse da parte del Gestore alla scadenza del contratto.

Art. 7 - Conduzione del Rifugio

Il Gestore condurrà il compendio in oggetto mantenendo invariata la precisa denominazione del Rifugio come indicato dall' Art. 1.

Non potranno essere ceduti a terzi diritti, obblighi e mansioni, derivanti dal presente contratto.

Il rapporto è strettamente personale con assoluta esclusione di ogni forma di sostituzione, delega, cessione o subentro, salva l'assunzione da parte del Gestore di personale dipendente sotto la sua esclusiva direzione e responsabilità.

Art. 8 - Regolamento rifugi CAI e libro visitatori

Il Gestore è obbligato ad osservare e far rispettare il vigente Regolamento Generale dei Rifugi del CAI che deve essere esposto nel Rifugio e costituisce parte integrante del presente contratto.

All'interno del Rifugio deve essere tenuto, in comoda posizione, il "libro visitatori", che comunque non sostituisce le scritture, di registrazione e di segnalazione che il Gestore deve tenere a norma delle leggi tributarie e di pubblica sicurezza.

Ai fini di eventuale soccorso, nel caso di alpinisti impegnati in escursioni/ascensioni, il Gestore dovrà invitare coloro che pernottano nel Rifugio a compilare l'apposita sezione del "libro visitatori" con l'indicazione della meta.

Ogni qualvolta un "libro visitatori" sarà completato il Gestore fin d'ora si obbliga a consegnarlo alla Sezione che ne è la legittima proprietaria.

Art. 9 - Tariffe e prezzi

Il Gestore si impegna alla precisa applicazione dei prezzi indicati nel Tariffario CAI consegnato dalla Sezione.

Il Tariffario ufficiale CAI deve essere affisso in posizione di immediata e chiara visione e di agevole consultazione da parte del pubblico.

Le Tariffe per i beni e servizi non contemplati dal Tariffario ufficiale verranno concordati con la Sezione e riportati in apposita tabella (di seguito indicata come "Listino") sottoscritta dal Presidente della Sezione e dal Gestore, ed esposto accanto al Tariffario ufficiale.

Il Tariffario ufficiale e il Listino non possono essere modificati o corretti dal Gestore senza il consenso della Sezione.

Ai membri delle associazioni alpinistiche aventi diritto di reciprocità, secondo gli accordi stipulati dalla Sede Centrale che il Gestore dichiara di conoscere, dovrà essere concesso analogo trattamento riservato ai soci del Club Alpino Italiano.

Durante l'eventuale periodo di chiusura stagionale, il Gestore potrà, previo consenso della Sezione ma sotto propria responsabilità, riaprire il Rifugio a richiesta di singoli alpinisti o gruppi di escursionisti, contro la corresponsione dei compensi stabiliti dal Tariffario del CAI con la sola aggiunta di una trasferta da concordarsi preventivamente con i richiedenti.

Art. 10 - Aperture e accoglienza

Il Gestore dovrà garantire l'apertura del Rifugio per almeno ottanta giorni, anche non consecutivi, nel corso di ogni anno solare.

Il Gestore è tenuto ad accettare prenotazioni per i pernottamenti, senza coprire l'intera capacità ricettiva del Rifugio.

Le prenotazioni accettate restano valide sino alle ore 18.00, dopodiché i posti saranno assegnati secondo l'ordine di arrivo degli alpinisti/escursionisti.

Resta salvo il diritto di precedenza per il pernottamento, a titolo gratuito, per gli infortunati e per i componenti le squadre del Corpo Nazionale del Soccorso Alpino e Speleologico del CAI come per gli appartenenti alle Forze Armate in azione di soccorso.

In caso di raggiunta capienza, qualora non siano praticabili altre soluzioni, il Gestore deve adoperarsi affinché a chiunque sia assicurata la possibilità di un pernottamento di fortuna o almeno il ricovero, mettendo in atto le necessarie misure organizzative per eliminare i rischi connessi.

Art. 11 - Buoni pernottamento

Il Gestore si impegna ad accettare eventuali buoni pernottamento omaggiati ai Soci dalla Sezione, con una franchigia di n. 10 buoni che resteranno a carico del Gestore.

Art. 12 - Obblighi del Gestore

Il Gestore si impegna a mantenere in efficienza l'intero compendio secondo la sua destinazione (accoglienza di alpinisti/escursionisti, soci e non soci), con assoluto divieto di mutarne la destinazione d'uso.

Il Gestore risponde della conservazione e della manutenzione ordinaria dell'immobile e di tutto quanto in esso contenuto, salvo il normale degrado d'uso.

Le tipologie degli interventi sono riportate nell'allegato **B)**, che si allega al presente contratto, e che viene contestualmente sottoscritto dal Gestore per espressa accettazione.

Il Gestore è tenuto in particolare a:

- a)** dotarsi di materiale sanitario e di pronto soccorso, curandone la perfetta manutenzione secondo quanto indicato dal DM 388/2003 "Regolamento recante disposizioni sul pronto soccorso aziendale" (art 4 e allegato 1);
- b)** mantenere in perfetta efficienza le strutture, gli impianti e le attrezzature, con particolare attenzione agli apparati di sicurezza antincendio, provvedendo alla regolare manutenzione a termini di legge e sulla base delle norme di buona tecnica; secondo quanto indicato dal DM 9/04/1994 e smi (titolo IV "rifugi alpini"), dal DM 3 settembre 2021 "Criteri generali di progettazione, realizzazione ed esercizio della sicurezza antincendio per luoghi di lavoro" e dal Dlgs 81/2008 (artt. 43-46 all.XXVII e segg.);
- c)** mantenere buone condizioni igieniche, curare la pulizia delle aree adiacenti, controllare l'agibilità e la manutenzione dei sentieri d'accesso nonché la loro segnaletica;
- d)** controllare la piena funzionalità del locale invernale ove presente;
- e)** curare il trattamento dei rifiuti secondo la normativa vigente e provvedere al loro smaltimento con trasporti periodici a valle, possibilmente avvalendosi degli stessi mezzi utilizzati per i rifornimenti; secondo quanto previsto dal D.lgs. 152/2006 "Norme in materia ambientale" parte quarta Titolo 1 – art.177 e segg., "Gestione dei rifiuti", con particolare rilievo al divieto di incenerimento di rifiuti secondo quanto indicato dall'art. 256 bis "combustione illecita di rifiuti";
- f)** controllare il regolare funzionamento, laddove posti in opera, degli impianti fotovoltaici, idroelettrici e di trattamento dei reflui provvedendo altresì alla loro ordinaria manutenzione;
- g)** controllare la piena funzionalità e la segnaletica della piazzola di atterraggio degli elicotteri di soccorso laddove esistente;
- h)** facilitare l'individuazione del Rifugio e, nella stagione d'apertura, esporre dall'alba al tramonto la bandiera nazionale che può essere affiancata, ma non sostituita, dalla bandiera con i colori della UE e

della Regione di appartenenza, nonché, dal tramonto all'alba ovvero in ogni caso di scarsa visibilità, tenere accesa all'esterno una luce apposita;

i) alla eventuale chiusura stagionale, provvedere al riordino ed alla pulizia dei locali nonché alla disattivazione di eventuali impianti idrici ed elettrici o di altre apparecchiature sensibili alle condizioni atmosferiche e climatiche invernali;

j) durante l'eventuale periodo di chiusura stagionale, provvedere a periodiche visite di controllo senza alcuna richiesta di rimborso spese con particolare attenzione al locale invernale;

k) assicurare le condizioni generali di sicurezza con particolare attenzione alle misure di prevenzione incendio, provvedendo alla verifica periodica delle vie di fuga; secondo quanto indicato dal DM 9/04/1994 e smi – Titolo IV “Rifugi alpini” e dal DM 10/03/1998 “Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro” (art 4- All. III);

l) adoperarsi per dare attuazione alle procedure di emergenza e di evacuazione in caso di pericolo grave ed immediato, secondo quanto indicato dal DM 9/04/1994 e smi – Titolo IV “Rifugi alpini” e DM 10/03/1998 “Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro” (Art.5 - All.VII);

m) segnalare tempestivamente alla Sezione eventuali carenze in materia di sicurezza, adoperandosi nel frattempo per mettere in atto le necessarie misure organizzative per eliminare i rischi connessi;

n) rispettare le linee di indirizzo e di autoregolamentazione del CAI in materia di ambiente e tutela del territorio (BIDECALOGO, approvato dall'assemblea generale del CAI il 26/05/2013);

Art. 13 - Oneri di gestione - Assicurazioni

Sono a carico del Gestore tutti gli oneri inerenti la gestione del Rifugio, ivi comprese le utenze, certificazioni, denunce obbligatorie e relative spese accessorie ed ogni altro obbligo previsto dalle normative.

Il Gestore è tenuto a provvedere a proprie spese alla stipula di congrue e idonee polizze assicurative contro i rischi diversi e, separatamente, per la responsabilità civile verso i terzi nonché per il rischio d'incendio relativamente agli arredi, alle attrezzature ed ai beni tutti di sua proprietà.

Le polizze assicurative devono essere trasmesse in copia alla Sezione entro quindici giorni dalla stipula del presente contratto.

Art. 14 - Manutenzione ordinaria e straordinaria

Sono a carico della Sezione oneri e spese di manutenzione straordinaria del Rifugio - le tipologie d'intervento sono riportate nell'appendice **B)** dal titolo “Distinzione opere di manutenzione”, che si allega al presente contratto e che viene contestualmente sottoscritta dal Gestore per espressa accettazione.

Sono di esclusiva e insindacabile competenza della Sezione le opere di ristrutturazione e di potenziamento del Rifugio.

Art. 15 - Modifiche – Migliorie - Trasformazioni

Fatto salvo quanto previsto al successivo Art. 20, è vietato al Gestore procedere a trasformazioni, modifiche e migliorie senza il preventivo consenso scritto della Sezione.

In ogni caso, al termine del periodo di gestione, la Sezione ha il diritto di chiedere il ripristino a spese del Gestore, oppure di ritenere le nuove opere senza alcun compenso.

Il ripristino potrà essere richiesto anche nel corso della gestione, qualora le modifiche abbiano avuto luogo senza il consenso scritto della Sezione.

Art. 16 - Teleferiche e impianti a fune

Il Gestore dovrà dare pronta notizia alla Sezione circa l'esistenza o l'avvenuta messa in opera presso il Rifugio di teleferiche o altri impianti a fune destinati al servizio del Rifugio stesso, trasmettendo alla Sezione copia delle relative autorizzazioni e concessioni amministrative.

Detti impianti sono e resteranno di proprietà esclusiva del Gestore, che se ne assumerà ogni e qualsiasi responsabilità, sia di ordine pubblico che privato, nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria, esonerando espressamente la Sezione da ogni responsabilità che al riguardo, direttamente od indirettamente, potesse derivarle.

Art. 17 - Ispezioni – Accesso alla struttura

Allo scopo di verificare la gestione del Rifugio, si effettueranno periodiche visite di controllo a mezzo degli organi competenti della Sezione e/o degli ispettori incaricati dalla Commissione Centrale Rifugi ed Opere Alpine, e/o dalle Commissioni Regionali Rifugi ed opere alpine del CAI competenti per territorio.

Le ispezioni non possono estendersi ai libri contabili dell'impresa del Gestore.

La Sezione mantiene l'obbligo di possedere duplicato delle chiavi di accesso ai locali del Rifugio.

Art. 18 - Durata del contratto

La durata del presente contratto è di anni [.....] (.....), con decorrenza dal giorno e termine al giorno

Il presente contratto potrà essere rinnovato, previo accordo tra le parti, per ulteriori [.....] (.....) dal con termine il giorno

La Sezione ed il Gestore hanno facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, anche senza giustificato motivo, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, da comunicarsi mediante lettera raccomandata A.R. o PEC (posta elettronica certificata).

Nel caso di recesso della Sezione, il Gestore non avrà diritto a risarcimenti od indennizzi di sorta.

Nel caso di recesso del Gestore, lo stesso sarà tenuto a corrispondere alla Sezione il corrispettivo maturato fino alla data di esecuzione del recesso, da calcolarsi dividendo il corrispettivo annuo per 365 e moltiplicando il risultato così ottenuto per il numero di giorni di vigenza del contratto. E' esclusa la tacita riconduzione.

Art. 19 - Corrispettivo

Il corrispettivo annuo viene fissato in EURO [.....] (.....) oltre I.V.A.

Il Gestore verserà in [...] rate di uguale importo, scadenti rispettivamente il [...], il [...], e il [...], presso il recapito della Sezione, la quale fatturerà all'atto del pagamento.

La terza rata pari all'importo di (.....) euro sarà regolata entro il 30 novembre di ciascun anno secondo quanto stabilito a successivo Art. 20.

Art. 20 - Investimenti in conto corrispettivo

Il Gestore provvederà ad eseguire presso il Rifugio, a sua cura e spese, gli interventi concordati anno per anno all'atto della firma del presente contratto, come descritti nell'allegato C).

L'allegato C) indica gli interventi ritenuti necessari dal Gestore e dalla Sezione alla data della stipula del presente contratto.

L'allegato C) dovrà essere aggiornato e concordato per iscritto con la Sezione periodicamente ed adeguato in base alle necessità che potranno sorgere nel periodo di validità del presente contratto.

Resta inteso che ogni rapporto fra il Gestore ed eventuali imprese di sua fiducia è estraneo al presente contratto e sarà gestito direttamente da Gestore e impresa in totale autonomia, nel rispetto di tutte le normative vigenti in materia di lavoro e sicurezza, senza assunzione di alcun obbligo da parte della Sezione.

Il Gestore, prima di dare corso agli interventi di cui al presente articolo, dovrà stipulare con primaria compagnia di assicurazione, a tutte sue cure e spese, idonea polizza "All Risks" del tipo C.A.R. (Contractor's All Risks) con adeguata somma assicurata ed operante fino al completamento degli interventi stessi.

Il gestore dovrà ultimare gli interventi a regola d'arte entro i termini previsti per ciascuna opera nell'allegato **C**).

Resta inteso che il Gestore si assume ogni e qualsiasi rischio conseguente all'aumento dei costi indicati nell'allegato **C**) e che rimarranno totalmente a suo carico anche se derivante da cause a lui non imputabili.

Una volta terminati i lavori e verificata la buona esecuzione, un collaudatore incaricato dalla Sezione, ma remunerato dal Gestore, rilascerà un certificato o dichiarazione di perfetta esecuzione.

il Gestore, in corrispondenza del termine di pagamento della terza rata, emetterà propria fattura intestata alla Sezione, contenente descrizione dettagliata delle opere/investimenti, per il rimborso dei costi sostenuti, oltre IVA.

L'imponibile della fattura emessa dal Gestore sarà saldato dalla Sezione mediante parziale o totale compensazione dell'importo dovuto dal Gestore alla Sezione a titolo di corrispettivo della terza rata, come fissato al precedente art. 19.

Nel caso la fattura emessa dal Gestore sia inferiore al compenso dovuto per la terza rata, il Gestore verserà alla Sezione la quota residua a saldo entro i termini fissati dal precedente art.19.

Nel caso la fattura emessa dal Gestore sia superiore al compenso dovuto per la terza rata, la Sezione porterà la parte eccedente a compensazione con l'importo dovuto dal Gestore per la terza rata di corrispettivo dell'anno successivo, e sempre entro i termini fissati per il versamento dello stesso.

Qualsiasi evento che esuli o comporti variazioni a quanto sopra esposto dovrà essere preventivamente concordato con la Commissione Rifugi della Sezione.

Il Gestore si impegna a richiedere, conservare ed inviare alla Sezione copia di tutta la documentazione relativa alla progettazione, certificazioni, autorizzazioni amministrative, verifiche, collaudi, formazioni e dichiarazioni di conformità.

Le opere realizzate rimarranno di proprietà della Sezione in quanto parte del corrispettivo, mentre alcun rimborso od indennizzo spetterà al Gestore al termine del contratto.

Resta inteso che, qualora il Gestore non dovesse eseguire, nel corso di una o di più annualità, alcun intervento, dovrà comunque corrispondere alla Sezione l'intero corrispettivo annuo così come fissato all'art. 19 del presente contratto.

Per ogni altro eventuale intervento eseguito presso il rifugio, e non compreso nell'allegato **C**), si richiama il disposto dell'art. 15.

Art. 21 - Fideiussione

A garanzia del puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con il presente contratto, il Gestore consegna alla Sezione, alla firma del presente contratto, una fideiussione bancaria incondizionata, a prima richiesta, con rinuncia della preventiva escussione del debitore principale, di importo pari a EURO [.....] (.....) di durata pari a quella del contratto più un mese precisamente fino al [.....] tale scadenza sarà differita al in caso di proroga del contratto secondo quanto previsto all'art.18, secondo comma.

In caso di mancato regolare adempimento da parte del Gestore delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione di gestione, la fideiussione bancaria verrà escussa dalla Sezione, fatto salvo ed impregiudicato il diritto di quest'ultima a chiedere il risarcimento dei maggiori danni.

La mancata consegna entro il termine predetto della fideiussione comporterà la risoluzione del presente contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 C.C.

Art. 22 - Ritardo nei pagamenti

Il ritardo del pagamento del corrispettivo a trenta giorni determinerà l'applicazione degli interessi legali di mora di cui al D.LGS. 231/2002.

Il ritardo superiore a trenta giorni, o l'inadempienza reiterata, determinerà il diritto per la Sezione di dichiarare l'immediata risoluzione del contratto senza preavviso.

Art. 23 - Inagibilità del Rifugio

Qualora, per cause non dipendenti dalla Sezione, il Rifugio non fosse in grado di funzionare anche solo parzialmente, al Gestore non verrà riconosciuto alcun risarcimento.

Art. 24 - Propaganda - Pubblicità - Nuovi Media

Eventuali promozioni pubblicità a mezzo stampati, riviste e giornali, timbri e cartoline e mezzi informatici, dovrà menzionare la Sezione del CAI Milano quale proprietaria del Rifugio ed inserirne il logo.

Nel caso in cui il Gestore assuma iniziative o abbia rapporti diretti con Enti locali è tenuto ad informarne la Sezione.

Art. 25 - Spese

La Sezione provvederà alla registrazione del presente contratto solo in caso d'uso, gli oneri della quale saranno ripartiti tra la Sezione ed il Gestore in ragione del 50%. Ogni altra spesa, imposta, tassa, tributo ed onere di qualsiasi specie relativi al presente contratto saranno a carico del Gestore.

Art. 26 - Risoluzione espressa

Le parti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 C.C., convengono la risoluzione espressa dal contratto nel caso in cui ricorra una delle seguenti ipotesi:

1. Inadempienza agli art. 19 e 22 della presente Convenzione di gestione;
2. gravi e reiterate inadempienze nella esecuzione delle prestazioni oggetto del presente contratto e conseguenti pattuizioni;
3. Diffamazione e/o divulgazione, attraverso qualsiasi mezzo, di notizie diffamatorie nei confronti della Sezione e dei membri del Consiglio Direttivo

Art. 27 - Foro competente (artt. 1341 e 1342 CC.)

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere fra il Gestore e la Sezione in relazione al presente contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Milano.

Letto, confermato e sottoscritto in _____ il _____

Il Gestore

Il Presidente della Sezione di Milano del CAI

Per espressa approvazione delle clausole contrattuali:

1 (Oggetto del contratto); 3 (esclusioni); 4 (Responsabilità del Gestore verso terzi); 7 (Conduzione del Rifugio); 9 (Tariffe e prezzi); 10 (Aperture e accoglienza); 12 (Obblighi del Gestore); 13 (Oneri di gestione ed assicurativi); 15 (Modifiche – Migliorie - Trasformazioni); 17 (Ispezioni – Accesso alla struttura); 18 (Durata del contratto); 19 (Corrispettivo); 20 (Investimenti in conto corrispettivo); 21 (Fideiussione) 22 (Ritardo nei pagamenti); 23 (Inagibilità del Rifugio); 24 (Propaganda - Pubblicità - Nuovi Media); 25 (Spese di registrazione); 26 (Risoluzione espressa); 27 (Foro competente (artt. 1341 e 1342 CC.)).

Il Gestore

Il Presidente pro tempore della Sezione di Milano del CAI

Indice e allegati da non considerarsi ai fini della registrazione del presente contratto:

INDICE

Contraenti

- Art. 1 Oggetto del contratto**
- Art. 2 Stato dell'immobile**
- Art. 3 Esclusioni**
- Art. 4 Responsabilità del Gestore verso terzi**
- Art. 5 Manleva**
- Art. 6 Utenze – Licenze - Autorizzazioni**
- Art. 7 Conduzione del Rifugio**
- Art. 8 Regolamento rifugi CAI e libro visitatori**
- Art. 9 Tariffe e prezzi**
- Art. 10 Aperture e accoglienza**
- Art. 11 Buoni pernottamento**
- Art. 12 Obblighi del Gestore**
- Art. 13 Oneri di gestione - Assicurazioni**
- Art. 14 Manutenzione ordinaria e straordinaria**
- Art. 15 Modifiche – Migliorie - Trasformazioni**
- Art. 16 Teleferiche e impianti a fune**
- Art. 17 Ispezioni – Accesso alla struttura**
- Art. 18 Durata del contratto**
- Art. 19 Corrispettivo**
- Art. 20 Investimenti in conto corrispettivo**
- Art. 21 Fideiussione**
- Art. 22 Ritardo nei pagamenti**
- Art. 23 Inagibilità del Rifugio**
- Art. 24 Propaganda - Pubblicità - Nuovi Media**
- Art. 25 Spese**
- Art. 26 Risoluzione espressa**
- Art. 27 Foro competente (artt. 1341 e 1342 CC.)**

Allegati:

- A) Inventario;**
- B) Distinzione opere di manutenzione;**
- C) Piano investimenti e Opere in conto corrispettivo**

All. A) Inventario Rifugio [.....]

Allegato B) - Distinzione delle opere di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria da effettuarsi nei Rifugi della Sezione di Milano del C.A.I.

OPERE DI	MANUTENZIONE STRORDINARIA <i>*(tutti)</i>	MANUTENZIONE ORDINARIA <i>A CURA DEL GESTORE</i>	NOTE
<u>Imprenditore Edile</u> Strutture portanti	Nuove costruzioni. Interventi atti ad eliminare lesioni o crepe che compromettano la stabilità della struttura dell'edificio.		
Scavi	Interventi consistenti complementari alla realizzazione di impianti o pertinenze dell'edificio.	Piccole sistemazioni complementari ad opere di riparazioni. Chiusura di piccole buche.	
Murature e tavolati	Costruzione e demolizione di tavolati per razionalizzazione della distribuzione interna dell'edificio, rifacimento di tavolati ammalorati.	Chiusura di fori, piccole crepe o lesioni, estrazione di zanche o ganci e successivo ripristino.	
Intonaci esterni ed interni	Rifacimento di intonaco su intere pareti o soffitti.	Rappezzi.	
Tetti e coperture	Rifacimento e ricorso completa del manto di copertura.	Sostituzione di alcune tegole e/o lastre di copertura.	*
<u>Vetraio</u> Vetri	Sostituzioni relative a intere parti dell'edificio.	Sostituzione di alcune lastre, siliconature e sigillatura delle stesse.	
<u>Verniciatore/Imbianchino</u> Facciate Esterne	Tinteggiatura di parti nuove.	Complete.	
Locali Interni		Tutti.	*
Strutture in ferro o legno	Solo quelle nuove fornite dalla Sezione.	Tutte.	*
<u>Impianti</u>			
Elettrico	Rifacimento completo e/o revisione.	Sostituzione di lampade ed interventi sia di manutenzione che di modifica parziali; particolare cura dei sistemi di generazione (dalla captazione delle acque o dei pannelli solari ed impianti eolici, alle centraline, alle batterie di accumulo, ai "converter") con interventi di riparazione e sostituzione di batterie esaurite.	*
Idro-sanitario e riscaldamento	Rifacimento completo o di tratti interi.	Riparazioni varie anche ai sistemi di pompaggio, pulizia di sifoni, sostituzione di apparecchi e rubinetterie.	*
Fognatura	Rifacimento di tratti interi.	Disostruzioni, sigillature, spurghi, piccole sostituzioni; cura speciale alle apparecchiature che fanno	

		parte del sistema di trattamento dei reflui al quale deve essere garantita la vigilanza e la manutenzione, in accordo con le ditte installatrici nell'ambito delle loro garanzie.	
Isolanti e Coibenti	Nuova posa o rifacimento dei pannelli isolanti.	Sostituzione di qualche pannello ammalorato.	
<u>Impermeabilizzazione</u>			
Coperture e terrazzini	Rifacimento completo.	Rappezzi e interventi immediati per eliminare infiltrazioni	*
<u>Pavimentazione e Rivestimento</u>			
Pavimenti rivestimenti esterni ed interni	Rifacimento completo.	Esecuzione di rappezzi o di piccoli locali completi.	*
<u>Giardiniere</u>			
Verde		Tutti.	
<u>Lattoniere</u>			
Canali converse scossaline, pluviali	Rifacimento completo delle lattonerie o di interi tratti.	Pulizia di canali, riparazioni, rifacimenti parziali.	*
<u>Falegname</u>			
Infissi ed arredi.	Sostituzione di infissi e/o arredi.	Riparazioni e revisioni.	
<u>Fabbro</u>			
Infissi e parapetti	Sostituzione infissi.	Riparazioni e revisioni.	
<u>Relative alla sicurezza</u>			
Estintori	Prima fornitura.	Verifica periodica e sostituzioni.	
Porte tagliafuoco	Fornitura e posa.	Riparazione.	
Pareti tagliafuoco	Costruzione.		
Idranti	Fornitura e posa.	Verifica periodica.	
Uscite e scale di sicurezza	Realizzazione.	Riparazione e verniciatura.	
Segnaletica	Prima fornitura.	Posa o ricollocazione.	
NOTA (*) Le opere contrassegnate con *, potranno essere eseguite dal Gestore quale "integrazione" del canone d'affitto previo parere favorevole dell'Ispettore e della commissione rifugi. Per tutte le tipologie di lavori qui non elencati la ripartizione tra manutenzioni ordinarie e straordinarie è ripresa dalle specifiche dell'Associazione Milanese Proprietà Edilizia/CONFEDILIZIA			

All. C)**OPERE IN COMPENSAZIONE**

N.	DESCRIZIONE	IMPORTO	TERMINE

0474555969

REPUBBLICA ITALIANA**TRIBUNALE DI BOLZANO****In Nome del Popolo Italiano**

n. 22/2000 Sent.

n. 5292/98 Cont.

n. 1997/2000 Cron.

n. 282/00 Rep.

Il Giudice del Tribunale di Bolzano – Sezione Distaccata di Brunico, dott. Johann Pichler, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta sub n. 5292/98 R.G., promossa da

BURGMANN Armin, residente a Campo Tures (BZ), Via Bachrain n. 5, rappresentato e difeso dall'Avv. Dieter Schramm, elettivamente domiciliato presso lo studio del medesimo in Brunico, Via Duca Sigismondo n. 1;

parte attrice

contro

CLUB ALPINO ITALIANO – SEZIONE DI MILANO, in persona del suo Presidente pro tempore Dott. Giorgio Tieghi, con sede in Milano (MI), Via Silvio Pellico n. 6, rappresentato e difeso dagli Avv. ti Paolo Ricciardiello e Johannes Happacher, elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in Brunico, Via Duca Sigismondo n. 2;

parte convenuta

In punto: accertamento contratto di locazione ex art. 27/2 Legge 27.07.1978 n.

392

Causa decisa mediante lettura del dispositivo all'udienza del 31.05.2000 sulle seguenti conclusioni delle parti costituite in giudizio:

0474555969

Conclusioni della parte ricorrente: Piaccia all'Ill.mo Signor Giudice di Brunico, contrariis reiectis;

- 1) accertare e dichiarare che tra Burgmann Armin ed il Club Alpino Italiano, Sezione di Milano, è in atto un contratto di locazione del Rifugio denominato "Giovanni Porro" in Mühlwald-Selva dei Molini con decorrenza 01.07.1996 e con prima scadenza 30.06.2002, ai sensi dell'art. 27/2 della Legge 27.07.1978 n. 392 e dell'art. 1 della L.P. Bolzano 07.06.1982 n. 22 e condannare il Club Alpino Italiano - Sezione di Milano ad adempiere alle obbligazioni contrattuali e legali assunte;
- 2) onorari, diritti e spese rifuse.

Conclusioni della parte convenuta: Piaccia al Giudice Ill.mo, contrariis reiectis:

- 1) In via principale: respingere le domande attrici tutte così come proposte perché infondate in fatto ed in diritto.
- 2) In via riconvenzionale:
 - a) ritenere e dichiarare il contratto sottoscritto dalle parti in data 12/07/1996 dal CAI Sezione di Milano ed il Sig. Burgmann Armin scaduto alla data del 31/12/1997 e conseguentemente condannare il Sig. Burgmann Armin a rilasciare immediatamente, in favore del CAI Sezione di Milano, il Rifugio Giovanni Porro sito alla Forcella di Neves in Comune di Selva dei Molini, con tutte le relative attrezzature e pertinenze.
 - b) Condannare il Sig. Burgmann Armin al pagamento in favore del CAI Sezione di Milano, della somma di L. 2.100.000.- per ogni mese di ritardo a decorrere dall'01.01.1998, o della diversa somma che risulterà di giustizia, a titolo di risarcimento dei danni patiti dal CAI Sezione di Milano stesso, oltre a quegli altri danni subiti e subendi dalla Sezione di Milano del CAI per non aver potuto realizzare presso il rifugio Giovanni

0474555969

Porro i necessari lavori di adeguamento, danni da determinarsi in corso di causa.

Con vittoria di spese, diritti ed onorari del giudizio.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 29.06.1998 Burgmann Armin, residente in Campo Tures, conveniva in giudizio, innanzi alla Pretura Circondariale di Bolzano, Sezione Distaccata di Brunico, il Club Alpino Italiano, con sede in Milano, e premesso che nell'anno 1894 la "Sektion Chemnitz des Deutsch-Österreichischen Alpenvereins" aveva costruito, in Valle Aurina, un rifugio alpino denominato "Chemnitzerhütte", in seguito divenuto di proprietà del demanio dello Stato Italiano - Ramo Difesa;

che in base ad una convenzione con lo Stato Italiano la Sezione di Milano del CAI era concessionario del predetto rifugio denominato "Giovanni Porro" ed in tale veste in base a contratto denominato di "affidamento in custodia di rifugio alpino", stipulato nel 1982 tra il Presidente della sezione di allora ed il sig. Burgmann Erich, padre del ricorrente, aveva concesso a quest'ultimo la disponibilità del rifugio, affinché venisse gestito come rifugio di alta montagna;

che l'Assessore Provinciale per il turismo di Bolzano in data 22.06.1983 aveva rilasciato alla sig.ra Weger Maria in Burgmann, che ne aveva fatto apposita istanza, l'autorizzazione amministrativa n. 42 a gestire un rifugio alpino;

che il contratto venne in seguito tacitamente rinnovato di anno in anno, con relativo aggiornamento del canone, fino al 1995;

che in data 07.05.1995 tra le medesime parti era stato stipulato nuovo contratto sempre denominato di "affidamento in custodia" di contenuto identico a quello precedente, ma con una controprestazione aumentata a lire 10.000.000.- annui;

0474555969

che analogo contratto denominato di "affidamento in custodia" del rifugio "Giovanni Porro" era stato concluso il 12.07.1996 tra il CAI - Sezione di Milano - e l'odierno ricorrente Burgmann Armin, con una controprestazione aumentata a lire 25.000.000.- annui;

che, inoltre, all'art. 3 era stato pattuito diritto di prelazione a favore del predetto alla scadenza del contratto del 31.12.1997;

che alla predetta scadenza il CAI non aveva comunicato ad esso ricorrente alcuna offerta per la gestione del rifugio per l'anno 1998;

che con lettera dd. 05.05.1998 il CAI aveva intimato ad esso ricorrente il rilascio del rifugio in questione;

che le trattative per una soluzione della vertenza erano fallite, per cui l'attore, con lettera dd. 21.06.1998, aveva trasmesso al convenuto assegno circolare per l'importo di lire 12.700.000.- corrispondente alla prima quota del canone di locazione per l'anno 1998;

che dai documenti prodotti risultava chiaramente che, nonostante il contratto fosse stato intitolato come "contratto di affidamento in custodia", in realtà tra le parti era stato stipulato contratto di locazione di immobile commerciale - di interesse turistico di cui all'art. 27 legge 392/78;

un tanto premesso, chiedeva che venisse accertato e dichiarato che il contratto in corso tra le parti era un rapporto di locazione commerciale con scadenza al 30.06.2002.

Costituendosi in giudizio con comparsa di risposta depositata in data 21.10.1998, il convenuto CAI - Sezione di Milano contestava la domanda attorea, assumendo in particolare che esso convenuto aveva affidato all'attore la custodia e la gestione del rifugio in questione, che il rapporto era strettamente personale, che il rapporto aveva la durata di un anno e mesi sei, esclusa la tacita rinnovazione, che la quota

0474555969

versata dai soci al custode per il pernottamento costituiva contribuzione in favore della sezione per le spese di manutenzione straordinaria di tutti i rifugi sezionali, che le tariffe dei pernottamenti, della tassa di ingresso, delle bevande e delle cibarie erano stabilite dalla sezione CAI e segnate sull'apposita tabella firmata dal Presidente della sezione stessa e, quindi, non soggette a modifica da parte del custode senza il benestare della sezione, che erano a carico del custode, oltre all'ordinaria manutenzione, il riscaldamento, l'illuminazione ed i trasporti e così via, che, oltre al rifugio stesso con annessi e connessi, il custode aveva preso in custodia l'arredo, i mobili ecc. e che il medesimo doveva tenere il libro dei visitatori, il libro delle ascensioni ed il libro dei reclami.

Tutto ciò premesso, il convenuto sottolineava che il contratto de quo era del tutto sui generis e come tale non poteva essere ricondotto allo schema di normali contratti nominati. Chiedeva, quindi, il rigetto della domanda attorea e, in via riconvenzionale, l'accertamento che il rapporto intercorrente con il ricorrente era venuto a scadenza il 31.12.1997 con conseguente condanna del medesimo a rilasciare immediatamente, in favore di esso convenuto, il rifugio in questione con pagamento dell'importo di lire 2.100.000.- per ogni mese di ritardo a decorrere dall'01.01.1998.

All'udienza dell'11.11.1998 veniva disposto il mutamento di rito e, quindi, senza altri incombeni istruttori, si dava poi lettura del dispositivo della sentenza.

MOTIVAZIONE

La questione centrale della presente controversia riguarda la qualificazione giuridica del rapporto costituito tra le parti con il contratto dd. 12.07.1996, denominato "affidamento in custodia di rifugio alpino del Club Alpino Italiano - Sezione di Milano".

0474555969

A tal fine occorre, però, accertare soltanto, se siamo in presenza di un rapporto di locazione commerciale – di interesse turistico, come deduce parte ricorrente, mentre nessuna rilevanza assume la qualificazione del rapporto come contratto di affitto di azienda ovvero come contratto “sui generis”, dato che soltanto nel primo caso si impone una “prorogatio legis” del rapporto de quo.

E' pacifico in giurisprudenza che nella locazione di immobile l'oggetto del contratto è costituito dall'immobile stesso considerato nella sua specificità ed individualità giuridica, con funzione prevalente ed assorbente rispetto agli altri beni che abbiano carattere accessorio e non siano collegati da un vincolo unitario a scopi produttivi; nell'affitto di azienda l'oggetto è costituito, invece, da un complesso unitario di beni organizzati per l'esercizio di un'attività imprenditoriale, cosicché l'immobile è considerato come uno dei beni aziendali, sia pure principale, in rapporto di complementarietà e di interdipendenza con gli altri. Quindi, nella locazione di immobile assume una posizione di assoluta ed autonoma centralità nell'economia contrattuale l'immobile concesso in godimento secondo la sua consistenza effettiva e con funzione prevalente ed assorbente rispetto agli altri elementi che assumono carattere di accessorialità, rimanendo ad esso collegati sul piano funzionale in una posizione di coordinazione – subordinazione (cfr. Cass. 08.08.1997, n. 7361 e 16.06.1998, n. 5986).



Nella specie i principali elementi caratterizzanti il rapporto intercorrente tra le parti, che risultano direttamente dal contratto e dalle norme regolamentari richiamato dal contratto stesso, sono i seguenti:

- oggetto del rapporto é l'affidamento in custodia al ricorrente del rifugio “Giovanni Porro” alla Forcella di Neves con tutte le attrezzature che costituiscono tale rifugio alle condizioni di cui al contratto dd. 12.07.1996 ed

0474555969

alle norme regolamentari per la custodia dei rifugi richiamati nel predetto contratto (v. punto n. 1);

- la custodia ha la durata di un anno e sei mesi con inizio dal 01.07.1996 e con esclusione di una eventuale tacita rinnovazione (v. punto n. 2);
- il custode riceve in consegna con regolare inventario firmato da ambo le parti contraenti il materiale esistente nel rifugio – mobili, arredi, utensili, coperte, materassi ecc. – e risponde della sua buona conservazione (v. punto n. 10 del contratto e punto n. 6 delle norme regolamentari);
- il custode si impegna alla manutenzione ordinaria del rifugio ed è tenuto al costante controllo ed alla minuta manutenzione dei sentieri di accesso al rifugio stesso (v. punto n. 4 del contratto e punto n. 5 del regolamento);
- la gestione del rifugio per lo svolgimento dell'attività di ricetto è effettuata dal custode sotto la sua esclusiva responsabilità, con obbligo a carico del medesimo di dare ricetto a tutti i soci del CAI ed equiparati ed agli altri escursionisti, di registrare le generalità di ciascun ospite che pernotti, di controllare il pagamento delle quote annuali dei soci CAI e di provvedere ad approvvigionare sufficientemente il rifugio di cibarie e bevande nonché alla cucinatura e servizio delle stesse (v. punti n. 8 e n. 12 del regolamento);
- le tariffe dei pernottamenti, della tassa di ingresso, delle bevande e delle cibarie sono stabilite dalla sezione CAI e segnate sull'apposita tabella firmata dal Presidente della Sezione stessa (v. punti n. 7 e n. 9 del regolamento).

Stanti questi elementi caratterizzanti il rapporto, si può senz'altro dedurre che l'oggetto del contratto è costituito dalla concessione in custodia e godimento al ricorrente non già del solo immobile considerato nella sua obiettiva consistenza e con funzione prevalente rispetto ai beni accessori, bensì da un complesso unitario di beni organizzati per l'esercizio dell'attività di gestione di un rifugio alpino con

0474555969

una serie di obblighi e di vincoli a carico del gestore, con l'immobile considerato come uno dei beni in rapporto di complementarità e di interdipendenza con gli altri beni in funzione del perseguimento del fine di gestione di un rifugio alpino.

Alla luce di quanto sopra si può dunque concludere che il rapporto in questione non è riconducibile allo schema della locazione di un immobile commerciale – di interesse turistico, posto che in un simile caso normalmente il conduttore è completamente libero nella gestione della “sua azienda”, nella determinazione dei prezzi e non deve certo assumersi tutta una serie di obblighi come quelli sopra elencati.

A nulla rileva che l'art. 2 della legge 12.05.1968, n. 326, richiamato dall'art. 27 della legge n. 392/78, comprenda nella sua elencazione anche i rifugi alpini. Il rinvio al suddetto articolo assume, infatti, il significato di assoggettare alla durata non minore di anni sei quelle locazioni di “immobili urbani”, che siano adibite ad una delle attività previste nel citato art. 2. La Corte di Cassazione ha chiarito, al riguardo, che “la norma di cui all'art. 27 n. 2 della legge 27.07.1978, n. 392, nel richiamare le attività di interesse turistico comprese fra quelle di cui all'art. 2 della legge 12.05.1968, n. 326 (che annovera fra le stesse anche i rifugi alpini), si limita a regolare la durata dei contratti di locazione ove abbiano ad oggetto gli immobili in cui si svolgono dette attività, ma non comporta che i rapporti concernenti il godimento di siffatti immobili integrino una locazione o sublocazione di immobile” (cfr. Cass. 24.08.1983, n. 5464).

Quanto, infine, al decreto legislativo 21.12.1998, n. 495, recanti modifiche ed integrazioni al D.P.R. 20.01.1973, n. 115, in materia di trasferimento alle Provincie Autonome di Trento e di Bolzano di beni demaniali e patrimoniali dello Stato e della Regione, occorre rilevare che tale decreto non ha alcuna rilevanza

0474555969

nella presente controversia, in quanto risulta espressamente stabilito che le concessioni in atto sono prorogate sino al 31.12.2010.

Ciò posto, occorre ancora considerare che la parte ricorrente ha corrisposto, con lettera dd. 21.06.1998, alla parte convenuta l'importo di lire 12.700.000.- per l'anno 1998, a mezzo assegno circolare, a titolo di indennità per l'occupazione del rifugio in questione. A norma del contratto per tutto l'anno era, però, da corrispondere la somma di lire 25.000.000.- Consegue che per l'anno 1998 è ancora dovuta la differenza di lire 12.500.000.- con gli interessi legali dal 31.01.1999, mentre per l'anno 1999 è dovuta ancora tutta l'indennità con gli interessi legali che decorrono sull'importo di lire 12.500.000.- dal 30.06.1999 e sul residuo importo dal 31.01.2000.

Considerato l'esito della lite, le spese di causa devono essere poste a carico della parte ricorrente in base al principio della soccombenza.

P.Q.M.

Il Giudice del Tribunale di Bolzano, Sezione Distaccata di Brunico, definitivamente pronunciando sulla domanda promossa da Burgmann Armin nei confronti del Club Alpino Italiano, con atto di citazione notificato in data 29.06.1998, rispettivamente sulla domanda riconvenzionale proposta da quest'ultimo nei confronti del primo, così provvede:

- 1) dichiara e accerta che il contratto sottoscritto dalle parti in data 12.07.1996 è venuto a scadenza il 31.12.1997;
- 2) condanna l'attore a rilasciare, in favore della parte convenuta, il Rifugio "Giovanni Porro" sito alla Forcella di Neves in Comune di Selva dei Molini, con tutte le relative attrezzature e pertinenze;
- 3) condanna l'attore al pagamento, in favore della parte convenuta, dell'importo di lire 37.500.000.- con gli interessi legali che decorrono sull'importo di lire

0474555969

12.500.000.- dal 31.01.1999 al saldo, sull'importo di lire 12.500.000.- dal 30.06.1999 al saldo e sul residuo importo di lire 12.500.000.- dal 31.01.2000 al saldo;

4) condanna l'attore di rifondere alla parte convenuta le spese di lite, che si liquidano in complessive lire 5.701.000.-, di cui lire 1.830.000.- per diritti e lire 3.020.000.- per onorari, lire 485.000.- ex art. 15 tariffa e lire 360.000.- per spese, oltre IVA e CAP come per legge;

5) dà atto che la presente sentenza è provvisoriamente esecutiva per legge.

Così deciso in Brunico, li 31.05.2000

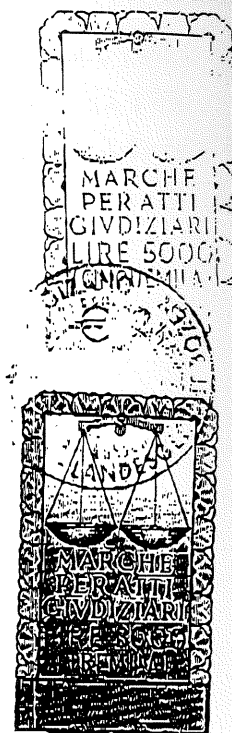
IL COLLABORATORE DI CANCELLERIA

(Herbert O. Niederkofler)

IL GIUDICE

(Dr. Johann Pichler)

Depositato in Cancelleria il 08.11.2000.



Cond. prefan

1.120000

60000

6000

TOTALE

118000

Il Collaboratore di Cancelleria

Herbert O. Niederkofler

Registrazione Tribunale di Bolzano
Reg. n. 101/2002

Atto di citazione
n. 101/2002

1. D. APR 2002

Atto

Nr. 190 4

Vers. 10

Es. 1010

Chiedi auto di trasporto

Mila € 613,55 k. auto

Stedici, Reur

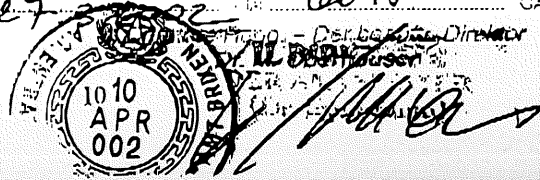
Item 27.7.2002

1120000
€ 578,48

60000
€ 30,99

6000
€ 41,73

CAB 18240



0474555969

43

TRIBUNALE DI BOLZANO
SEZIONE DISTACCATA DI BRUNICO

Sent. 22/00
 Cont. 5292/98
 Gen. 1031/00

Dispositivo di sentenza

Nella causa promossa da Burgmann Armin, con l'avv. Dieter Schramm di Brunico, nei confronti del Club Alpino Italiano, con gli avv. ti Paolo Ricciardiello e Johannes Happacher

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando sulla domanda promossa da Burgmann Anton nei confronti del Club Alpino Italiano, con atto di citazione notificato in data 29.06.1998, rispettivamente sulla domanda riconvenzionale proposta da quest'ultimo nei confronti del primo, così provvede:

- 1) dichiara e accerta che il contratto sottoscritto dalle parti in data 12.07.1996 è venuto a scadenza il 31.12.1997;
- 2) condanna l'attore a rilasciare, in favore della parte convenuta, il Rifugio Giovanni Porro sito alla Forcella di Neves in Comune di Selva dei Molini, con tutte le relative attrezzature e pertinenze;
- 3) condanna l'attore al pagamento in favore della parte convenuta dell'importo di lire 37.500.000 con gli interessi legali che decorrono sull'importo di lire 12.500.000 dal 31.01.1999 al saldo sull'importo di lire 12.500.000 dal 30.06.1999 al saldo e sul residuo importo di lire 12.500.000 dal 31.01.2000 al saldo;
- 4) condanna l'attore di rifondere alla parte convenuta le spese di lite che si liquidano in complessive lire 5.701.000 di cui lire 1.830.000 per diritti e lire 3.020.000 per onorari, lire 485.000 ex art. 15 tariff. e lire 360.000 per spese;
- 5) da atto che la presente sentenza è provvisoriamente esecutiva per legge.

Brunico, 6. 3/5/00

Il Collaboratore di Cancelleria
HERBERT OSKAR WIEDERKOFER

Dr. Pichler
Dr. Johann Pichler

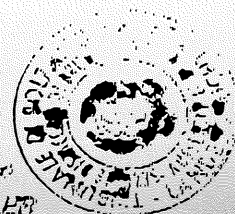
Si rilascia in copia conforme all'originale, mu-

nita per la prima volta della formula esecutiva di

rito a favore dell'avv. Happacher per la parte convenuta.

Brunico, 10.6.2000

HERBERT OSKAR WIEDERKOFER



LO SCARPONE



NOTIZIARIO DEL CLUB ALPINO ITALIANO

SPEDIZIONE IN ABBONAMENTO POSTALE - GRUPPO II/70 - IN CASO DI MANCATO RECAPITO RISPEDIRE A: C.A.I. - VIA U. FOSCOLO 3 - 20121 MILANO

RIFUGI

Le tariffe
e gli sconti

CAI SI STAMPI

Convegno a Parma
il 7 aprile

INTERVISTA

Soro Dorotei:
l'anelito 8000

AMBIENTE

Mountain Wilderness
contro il 1992

PERVENIRE

La nuova guida
della valle

REPORT

La nuova guida
della valle

CAI 1992

La nuova guida
della valle



APPUNTAMENTO A BOLOGNA IL 29 APRILE
L'ASSEMBLEA DEI DELEGATI

ATTIVITÀ DEI CONSIGLIERI CENTRALI INCARICATI DEI COLLEGAMENTI CON GLI OTC NEL 1989

Il prospetto evidenzia le presenze dei Consiglieri centrali incaricati dei collegamenti con gli Organi tecnici centrali alle riunioni tenute da questi ultimi nel 1989

ORGANO TECNICO CENTRALE	n. riunioni	Consigliere centrale incaricato	n. presenze
Comitato Scientifico Centrale	4	Carattoni Angelo	0 (su 2 riunioni)
		Carlesi Piero	2 (« « « »)
Commissione Centrale Alpinismo Giovanile	6	Giannini Umberto	4
« « Biblioteca Nazionale	4	Clemente Roberto	2
« « Medica	2	Tomasi Giovanni	0
« « per i materiali e le tecniche	1	Fuselli Guido	1
« « la speleologia	2	Secchieri Franco	0
« « la tutela ambiente montano	6	Oggerino Umberto	4
« « le pubblicazioni	3	Gibertoni Gianfranco	2
« « Rifugi e opere alpine	5	Baroni Giorgio	3
Commissione Cinematografica Centrale	3	Pinelli Carlo Alberto	1
« Legale Centrale	4	Guidobono Cavalchini Gianpaolo	2
« « «		Marcandalli Giuseppe	1
Commissione Nazionale Sci di fondo escursionistico	4	Lenti Giovanni	0
Commissione Nazionale Scuole di Alpinismo e Sci			
Commissione Nazionale Scuole di Alpinismo	7	Tirinzoni Stefano	5
Corpo Nazionale Soccorso Alpino	4	Valentino Carlo	0 (su 2 riunioni)
		Grassi Ugo	2 (« « « »)
Servizio Valanghe Italiano	2	Ussello Leo	2

LA SCOMPARSA DI PEROTTI UN «MITO» DEL MONVISO

A 83 anni è morto a Saluzzo Quintino Perotti, grande amico degli alpinisti che per intere generazioni si sono avvicendati sul Monviso. Fino al 1975 era stato gestore del rifugio Quintino Sella, di proprietà della Sede Centrale. Protagonista di innumerevoli azioni di soccorso, conosceva la sua montagna come pochi altri: come guida alpina ha collezionato la cifra, decisamente da primato, di 750 salite all'immensa piramide che do-

mina le valli del Po.

Perotti era figlio d'arte. Suo padre Claudio, anch'egli gestore del rifugio Sella, gli aveva trasmesso la sua passione fin dai primi vagiti: Quintino era nato proprio lì, al «suo» rifugio, nel lontano 1906, e suo padre non aveva trovato di meglio che battezzarlo Quintino, come l'illustre fondatore del Club alpino. Anche il padrino era stato scelto con grande attenzione: a tenerlo a battesimo fu Ubaldo Valbusa, grande alpinista dell'epoca e autore della prima monografia sul Monviso.

Perotti ebbe due fratelli, Giovanni e Claudio, entrambi guide alpine ed entrambi scomparsi in montagna. Aveva ceduto il «suo» rifugio soltanto una quindicina d'anni fa ad Hervé Tranchero, ed era possibile incontrarlo al Pian del Re dove gestiva un albergo e la sua grande cordialità, la sua figura vigorosa erano ben note ai frequentatori di queste valli.

Perotti se n'è andato il 31 gennaio, colpito da un male inesorabile. È stato seppellito nella «sua» Crissolo dove, particolare significativo, era rimasto l'ultima guida alpina. Davanti alla bara ricoperta di cardi e fiori di montagna sono sfilati rappresentanti delle Guide, del Soccorso alpino, della Sezione di Saluzzo, mentre a Ezio Nicoli, illustre studioso del Monviso, è stato affidato il compito di pronunciare l'orazione funebre.

R.S.

COMMISSIONE CENTRALE RIFUGI E OPERE ALPINE

Contratto di gestione: la Commissione ha ultimato la stesura del contratto-tipo valido per tutte le Sezioni eventualmente interessate. Il documento attualmente in visione presso la Commissione Legale, sarà quanto prima pubblicato sullo Scarppone.

Fonti di alimentazione alternative: un richiamo alle Sezioni che non hanno ancora provveduto alla trasmissione di notizie e dati relativi a questo problema. Ad integrazione di quanto comunicato tramite Lo Scarppone (16/4/89 e 1/5/89) si ritiene opportuno ribadire che in riferimento alla rilevante importanza di questo specifico settore gestionale, con evidenti risvolti alla tutela ambientale, costi di esercizio e sicurezza, la nostra Commissione unitamente alla Presidenza Generale ha provveduto alla richiesta di adeguati contributi a sostegno dei lavori da realizzare.

Alla data del 15/1/90 una ventina di Sezioni (per circa 50 rifugi/bivacchi) hanno trasmesso tutti i dati necessari al computo di costo/potenza, tramite il prospetto inserito nello Scarppone del 1°/5/89. Nel sollecito invio dei dati è opportuno ricordare:

- nella scelta di un nuovo impianto di alimentazione la priorità deve essere orientata, dove possibile, a centralina idroelettrica

- servizi quali illuminazione, frigoriferi, congelatori, radio... possono essere risolti con l'installazione di energia fotovoltaica

- ulteriori richieste di fusione neve, riscaldamento acqua, trattamento reflui organici... trovano adeguata soluzione con l'applicazione dell'energia solare

- ulteriore applicazione di fonte energetica «pulita» è presentata da piccoli impianti eolici in grado di soddisfare ogni richiesta di servizi (potenza di 3,5 kw). Per i rifugi già dotati di alimentazione idroelettrica, nel periodo di chiusura stagionale con l'impianto disattivato, è possibile procurare un minimo di illuminazione in eventuali locali invernali con pannelli fotovoltaici di modesta potenza/costo.

Smaltimento dei reflui organici: questo problema è oggetto di attento esame e studio, congiuntamente ad altri OTC. Con la dichiarata disponibilità tecnica del Centro Comune di Ricerca di Ispra e collaborazione delle aziende operanti nel settore, la Commissione è impegnata a fornire il suo contributo affinché tale problema, prioritario per l'igiene e salvaguardia dell'ambiente montano, possa essere sollecitamente risolto con strutture ed impianti adeguati.

Le Delegazioni Regionali sono pregate di raccogliere presso gli Enti preposti (Regioni, Province, Comuni) le attuali norme per questo particolare servizio, con sollecito invio della documentazione a questa Commissione.

Proposte e primi risultati del lavoro effettuato saranno oggetto di pubblicazione sullo Scarppone.

Franco Bo
(Presidente Commissione centrale
rifugi e opere alpine)

COEDIZIONI CAI/TCI

Si rende noto ai Soci e alle Sezioni che sono nuovamente disponibili le seguenti pubblicazioni:

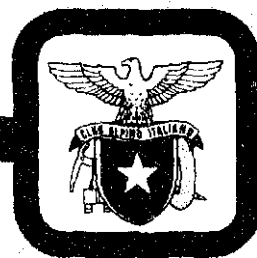
Serie editoriale Guide dei Monti d'Italia: Alpi Graie Centrali, Piccole Dolomiti, Alpi Carniche, Alpi Giulie, Apuane.

Serie editoriale Guide escursionistiche per valli e rifugi: Val Badia e Val Marebbe, Grigne e Resegone, Valli Cuneesi.

Le sezioni interessate possono ordinare i volumi direttamente alla sede centrale del Cai. I soci possono acquistarli presso le sezioni del Cai o le librerie fiduciarie del Tci.

Sono ancora disponibili numerosi poster con la pubblicità della guida dell'Appennino Centrale. Si invitano le sezioni a richiederli alla sede centrale per una capillare distribuzione.

LO SCARPONE



NOTIZIARIO DEL CLUB ALPINO ITALIANO

SPEDIZIONE IN ABBONAMENTO POSTALE - GRUPPO II/70 - IN CASO DI MANCATO RECAPITO RISPEDIRE A: C.A.I. - VIA U. FOSCOLO 3 - 20121 MILANO

GHIACCIO

Il Meeting
di Cogne

INTERVISTA

L'alpinismo
secondo Bonatti

AMBIENTE

Una giornata
contro l'eliski

SCI ALPINISMO

Torna il trofeo
Aldo Piccini

RENATO CHAROD

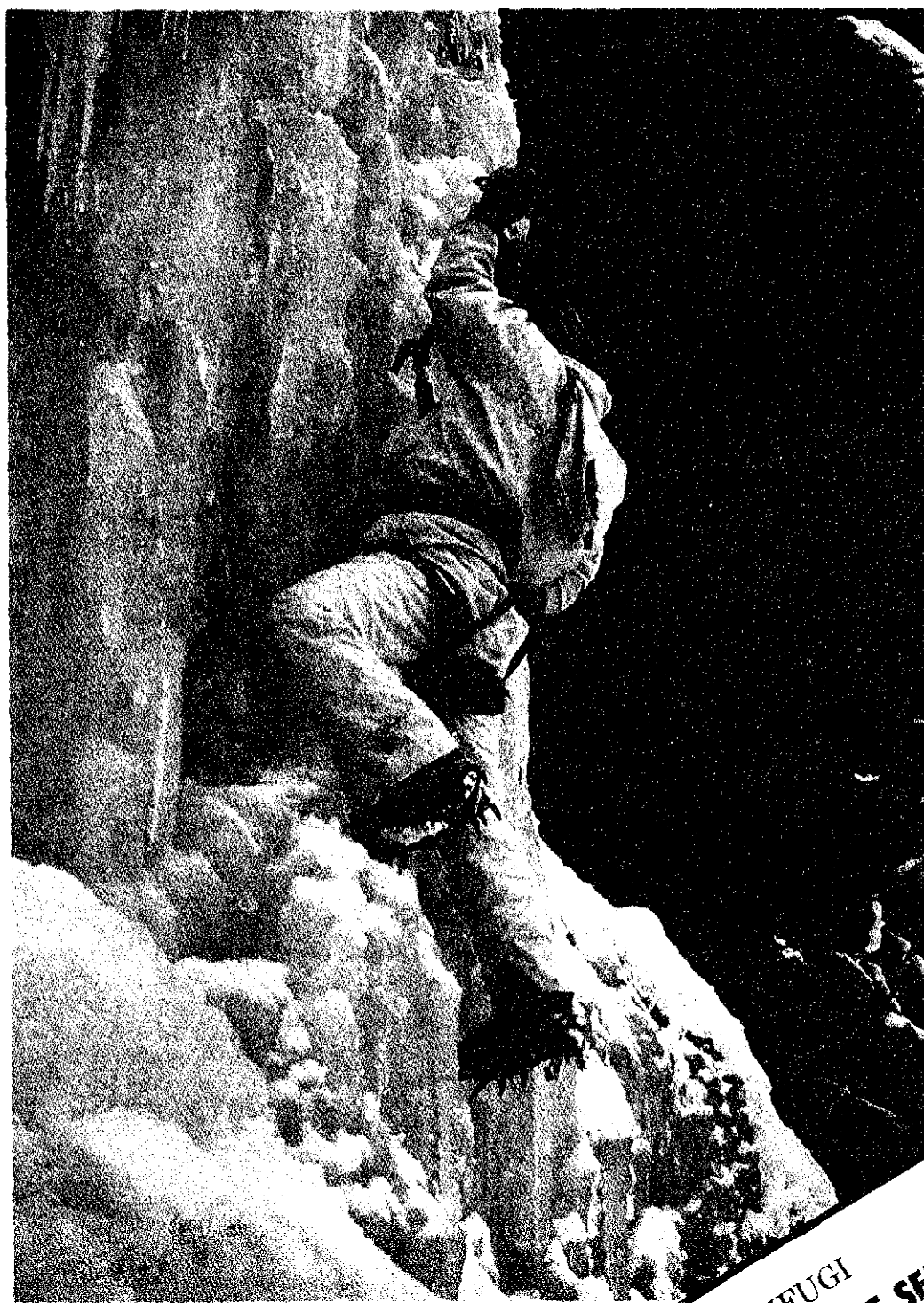
Il cordoglio
del Club alpino

NOTIZIONI

Il nuovo regolamento
della Commissione

ATTUALITÀ

Il nuovo regolamento
della Commissione



SPECIALE RIFUGI
IL CONTRATTO-TIPO PER LE SEZIONI



CLUB ALPINO ITALIANO

COMMISSIONE CENTRALE RIFUGI E OPERE ALPINE

CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA

Atto soggetto ad IVA

Rifugio alpino
tra la Sezione di
del Club Alpino Italiano con
sede in
partita IVA
nella persona del suo Presidente pro-tempore e legale
rappresentante

sig.
da una parte
ed il sig.
nato a..... il abitante a.....
cosice fiscale n. partita IVA
dall'altra

si conviene e si stipula quanto segue:

1°) la Sezione di del Cai, nel quadro dei
propri fini statuari, concede a titolo di affitto di azienda
al sig.

.....
che accetta, il complesso dei propri beni organizzati al ri-
covero ed ospitalità degli alpinisti/escursionisti nelle strut-
ture dell'immobile denominato "Rifugio....."
ubicato in località
nel comune di
comprese tutte le attrezzature e pertinenze complementa-
ri dell'Azienda in vista del perseguimento dei soli fini sta-
tutari della Sezione. È fatto assoluto divieto di diversa de-
stinazione d'uso.

2°) La Sezione di..... consente che tutte le
licenze specifiche di esercizio, per il periodo di conduzio-

ne dell'Azienda, vengano volturate a nome dell'affittua-
rio senza che ciò debba intendersi come trasferimento di
tali licenze a favore dell'affittuario stesso.

Dovendo dunque ritenersi che titolare effettivo ed unico
delle licenze resta la Sezione di con
conseguente automatica restituzione delle stesse da parte
dell'affittuario al termine del contratto di affitto.

3°) Si intende che nel complesso dei beni sono compresi oltre
all'immobile, l'arredamento e suppellettili, attrezzature va-
rie, impianti di ogni genere (alimentazione tipo gruppi elet-
trogeni, fotovoltaico, idroelettrico, eolico, gas. Pompe ac-
qua ed impianto per smaltimento rifiuti. Eventuali telefe-
riche o sistemi analoghi. Apparechiature per fusione ne-
ve e riscaldamento acqua).

Il tutto viene indicato in uno specifico inventario che, firmato
dalle parti, è allegato al contratto.

4°) Il gestore si impegna a mantenere in efficienza l'Azienda
affittata secondo la sua destinazione.

Con la consegna dell'arredamento e del complesso dei be-
ni il gestore da tale momento risponde della conservazio-
ne e della manutenzione ordinaria dell'immobile, salvo il
normale degrado d'uso.

Si impegna inoltre a:

a) custodia del materiale farmaceutico e delle attrez-
zature a lui affidate dal Corpo Nazionale del Soc-
corso Alpino, attenendosi per la loro conservazio-
ne ed uso alle istruzioni impartite dai responsabili
del CNSA.

- b) perfetta efficienza degli estintori e di altre misure di sicurezza antincendio, provvedendo egli stesso alla regolare manutenzione.
 - c) mantenimento delle buone condizioni igienico-sanitarie, pulizia delle aree adiacenti, controllo costante dei sentieri di accesso con manutenzione e segnaletica relativa.
 - d) smaltimento dei rifiuti con trasporti periodici a valle, osservanza delle particolari normative in materia.
 - e) facilitare l'individuazione del rifugio e, quale dimostrazione della sua apertura, l'esposizione dall'alba al tramonto della bandiera nazionale, dal tramonto all'alba, oppure in caso di scarsa visibilità, avrà cura di tenere accesa all'esterno una luce apposita.
- 5°) Il gestore è tenuto a condurre l'Azienda con la precisa denominazione "Rifugio" della Sezione di Non potrà essere assunta altra ragione sociale, né destinare l'Azienda stessa ad attività diversa all'infuori della sola ricezione di alpinisti/escursionisti, soci e non soci, né cedere a terzi o familiari mansioni, diritti e obblighi derivanti dal presente contratto. Il rapporto è strettamente personale con assoluta esclusione di ogni forma di sostituzione, delegazione, cessione o subentro.
- 6°) Il gestore assume personalmente ogni responsabilità, sia di ordine pubblico che privato, in dipendenza dalla gestione del rifugio anche nei riguardi del personale eventualmente in carico ed in particolare a quelle relative alla retribuzione, oneri assicurativi e previdenziali, alla prestazione di alloggio, vitto e bevande, esonerando la Sezione di del Club Alpino Italiano.
- 7°) Sono a carico del gestore tutti gli oneri, nessuno escluso, inerenti la conduzione del rifugio: rifornimenti energetici, telefono, energia elettrica, imposte e tasse, cancelleria e spese postali, alimenti vari Il gestore è inoltre tenuto a provvedere a proprie spese a:

- a) assicurazione incendi per la quota di sua proprietà (non potrà essere richiesto alcun risarcimento danni nei confronti della Sezione).
 - b) assicurazione per i rischi locativi.
 - c) pubblicità a mezzo dépliant, riviste e giornali, timbri e cartoline, ecc... previa preventiva approvazione scritta della Sezione.
 - e) sottoporre in visione alla Sezione copia delle polizze assicurative.
- 8°) La Sezione garantisce il pieno e pacifico godimento dei beni affidati con contratto di affitto di azienda.
- 9°) A carico della Sezione di restano poste le sole spese di manutenzione straordinaria dell'immobile.
- 10°) Il gestore si impegna a custodire il rifugio nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che dichiara di conoscere, compresi i beni, pertinenze ed attrezzature. Si impegna inoltre alla piena osservanza del Regolamento Generale della Commissione Centrale Rifugi e Opere Alpine nonché all'applicazione del Regolamento della Sezione di
- 11°) È fatto esplicito divieto al gestore di:
- a) nell'ambito del rapporto di conduzione assumere iniziative con gli Enti locali di competenza con presentazione di richieste o accordi di merito. Qualsiasi procedura per eventuali lavori di strutturazione o potenziamento dell'immobile resta di esclusiva pertinenza della Sezione di
 - b) procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie dei locali senza il preventivo consenso scritto della Sezione. In ogni caso, al termine del periodo di conduzione la Sezione ha il diritto di chiedere la messa in pristino a spese del gestore, oppure di ritenere le nuove opere senza alcun compenso. La messa in pristino potrà essere richiesta anche nel corso della conduzione, qualora le modifiche abbiano avuto luogo senza il consenso scritto.

12°) La Sezione o il gestore qualora intendano organizzare manifestazioni, riunioni o corsi di qualsiasi genere presso il rifugio dovranno consultarsi preventivamente.

13°) All'interno del rifugio è assolutamente vietata l'esposizione di cartelli pubblicitari, manifesti o giornali se non preventivamente approvati dalla Sezione.

È vietato al gestore interviste o dichiarazioni di qualsiasi genere, riferire alla attività del rifugio e della Sezione.

14°) La Sezione non risponde in alcun caso ad eventuali insolvenze del gestore nei confronti di fornitori, Enti locali e fiscali...

15°) Il Tariffario Cai, firmato dal Presidente della Sezione, deve essere affisso in posizione di immediata e comoda visione e consultazione.

Non deve essere per nessun motivo modificato o corretto.

Ai membri delle Associazioni alpinistiche aventi diritto di reciprocità, secondo l'accordo in sede U.I.A.A., dovrà essere concesso analogo trattamento riservato ai soci del Club Alpino Italiano.

Il gestore dovrà esporre in posizione di facile consultazione il Regolamento Generale dei Rifugi e Libro dei visitatori.

Il gestore si impegna alla totale applicazione dei prezzi indicati sul Tariffario Cai e fissati rispettivamente dalla Commissione Centrale Rifugi e dalla Sezione, nonché piena osservanza delle normative in materia emanate dalle Autorità locali competenti ed al rispetto della legislazione a carattere fiscale e di Pubblica Sicurezza.

16°) In presenza di impianto telefonico, il gestore si impegna alla applicazione del Prontuario SIP in vigore nei Posti Telefonici Pubblici, senza alcuna richiesta di eventuali supplementi sulle tariffe indicate.

Il gestore si impegna inoltre a mantenere rigorosamente inalterata la consistenza dell'impianto senza alcun accessorio supplementare (segreteria telefonica, ripetitori di chiamata, ...).

L'esistenza dell'apparecchio telefonico di emergenza (ser-

vizio per operazioni di soccorso nel periodo di chiusura del rifugio) obbliga il gestore alla esecuzione di una prova di funzionamento con chiamata al n.ro 182 dell'Agenzia SIP di competenza.

La prova deve essere effettuata con cadenza mensile. Soltanto la presenza di particolari condizioni di pericolo lungo la via di accesso causa innevamento, potrà comportare il rinvio di detta prova, da realizzarsi con il miglioramento della situazione ambientale.

Si fa riferimento a questo specifico servizio alla normativa pubblicata sullo Scarpone n. 1 del 16/1/89.

17°) La gestione del rifugio
classificato in categoria
ha inizio il
e termine il

Il contratto di affitto di azienda si intende rinnovato per uguale periodo, qualora non intervenga disdetta a mezzo raccomandata tre mesi prima della scadenza, da una delle parti.

18°) Il canone di affitto per il periodo in oggetto viene fissato in lire che il gestore dovrà versare in rate presso il recapito della Sezione responsabile.

Eventuale ritardo di pagamento di quanto concordato oltre giorni 30 dalla data indicata in contratto, determina l'applicazione degli interessi di mora nella misura del 20%. Un ritardo superiore ai giorni 30 o inadempienza sistematica potrà provocare l'immediata risoluzione del contratto per fatto e colpa del gestore.

Quale garanzia il gestore verserà alla Sezione di
..... una cauzione pari al 20% del canone annuo. La stessa sarà restituita al gestore entro mesi 3 (tre) dalla risoluzione del contratto, sempre che non siano sorte eventuali contestazioni.

A favore del gestore gli interessi legali annui sull'importo della cauzione versata.

19°) Il canone, nel caso di rinnovo del contratto, potrà subire un aggiornamento pari alla percentuale di variazione registrata sui prezzi indicati nel Tariffario Cai, rispetto a quelli praticati l'anno precedente.

20°) qualora per causali esterne non dipendenti o di responsabilità della Sezione, il rifugio non sia in grado di funzionare (parzialmente o del tutto) il gestore non potrà richiedere alcun risarcimento danni.

Il canone potrà eventualmente essere ridotto in proporzione al periodo di chiusura.

21°) Allo scopo di verificare la conduzione del rifugio la Sezione di..... potrà effettuare periodiche visite di controllo a mezzo propri rappresentanti, che hanno diritto al pernottamento gratuito.

22°) Una copia delle chiavi di accesso ai locali del rifugio deve essere consegnata alla Sezione responsabile.

23°) Alla chiusura stagionale il gestore deve provvedere al riordino e pulizia dei locali nonché alla disattivazione di eventuali impianti idrici ed elettrici o di altre apparecchiature sensibili alle condizioni atmosferiche del periodo invernale. Il gestore dovrà inoltre controllare la piena funzionalità del locale invernale: arredi, coperte, fonti di illuminazione e calore.

Nel periodo di chiusura stagionale il gestore si impegna a periodiche visite di controllo. Questi sopralluoghi od altri analoghi interventi su esplicito invito della Sezione non potranno avere riscontro per gratifiche o particolari rimborsi spese.

24°) Il gestore deve provvedere con la massima sollecitudine, alle scadenze di legge, al rinnovo di tutte le concessioni e permessi presso gli Enti competenti. A suo carico le eventuali spese in merito.

25°) Le parti dichiarano e convengono che il presente contratto non costituisce e non vuole costituire un rapporto di lavoro subordinato.

Le parti escludono di voler stipulare una locazione di im-

mobile essendo assodata la non assoggettabilità dell'affitto di azienda alla disciplina prevista dalla legge n. 392 del 27/07/1978 (Equo Canone).

26°) In caso di inadempienza alle clausole indicate nel presente contratto, la Sezione di provvederà ad inviare diffida ufficiale.

In presenza di recidiva od infrazione di rilevante gravità potrà rescindere il presente contratto, per fatto e colpa del gestore, con facoltà di richiesta danni.

27°) In merito ad eventuali controversie che dovessero sorgere circa l'efficacia e l'applicazione del presente atto, le parti si impegnano a rivolgersi alla Commissione Zonale Rifugi di competenza.

Nel caso di mancata conciliazione le parti potranno adire le vie legali. In questa possibilità il gestore elegge domicilio presso la Sezione di e riconosce competente il Foro della località di residenza della stessa Sezione.

28°) La Sezione provvederà alla registrazione del presente contratto le cui spese sono a carico del gestore.

Trattandosi di contratto di affitto di azienda è richiesta la registrazione a tassa fissa.

29°) Il gestore, agli effetti degli art. 1341 e 1342 del C.C. dichiara di approvare tutti gli articoli che precedono.

Le parti accettano espressamente quanto concordato.

Per quanto non previsto od indicato valgono le norme del C.C. e le disposizioni della Sede Legale del Club Alpino Italiano.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente della Sezione

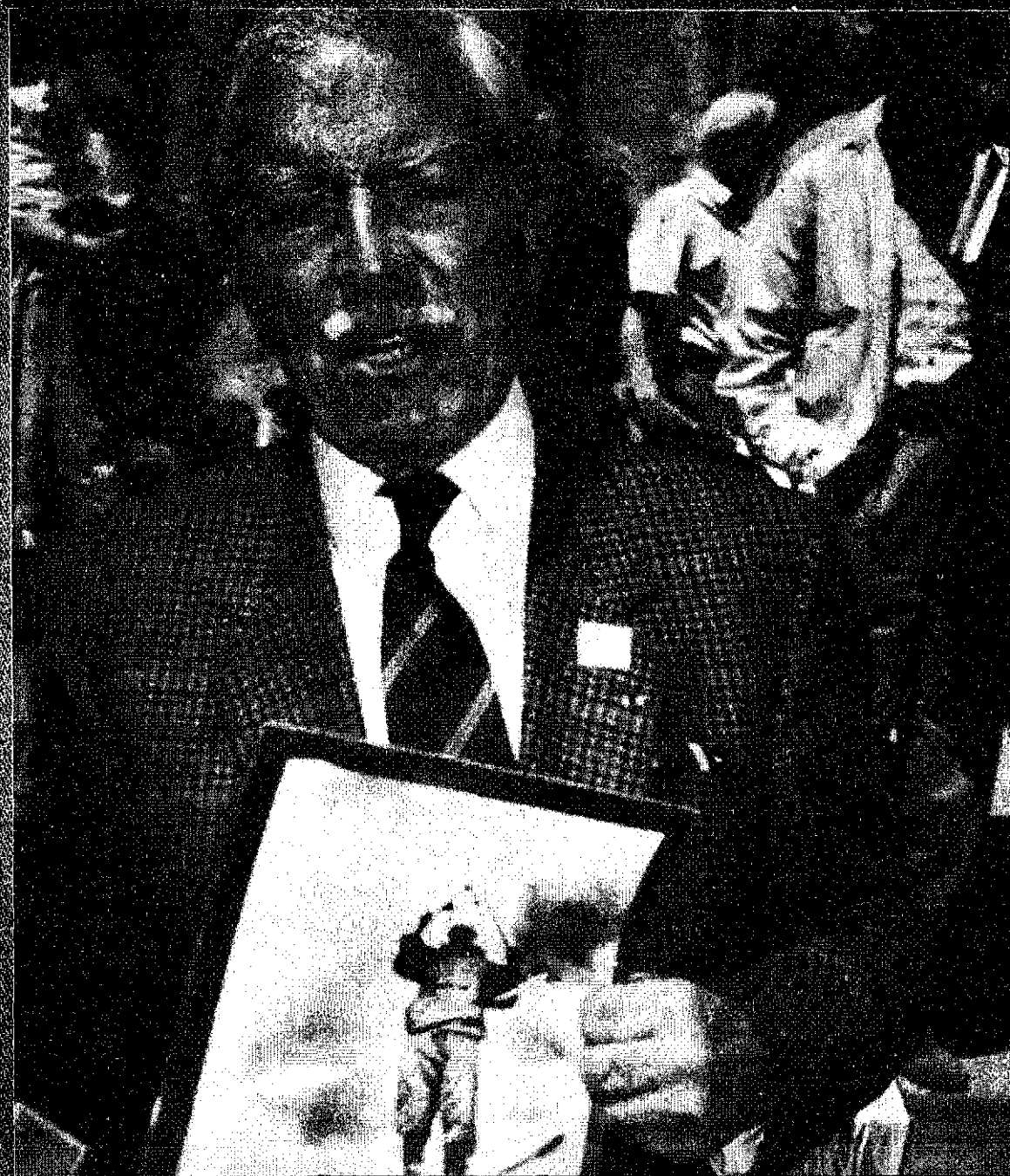
Il gestore

1 NOVEMBRE 1991

ANNO 61 NUOVA SERIE N. 19

La Rivista

DEL CLUB ALPINO ITALIANO



RIVOLUZIONE IN HIMALAYA

Maurice Herzog, primo uomo nella storia a salire sulla vetta di un ottomila, lancia a Nuova Dehli una singolare proposta: costruiamo rifugi ai campi base (a pag. 7 il servizio)



SEI PAGINE SUI RIFUGI

- Intervista al presidente della Commissione (p. 9)
- Contratti di gestione e natura giuridica: il parere del legale (p. 11)
- Il nuovo documento approvato dal Consiglio centrale (p. 14)

L'IMPEGNO DEL CLUB ALPINO PER IL RIFUGIO DI DOMANI

Come deve essere, come sarà il rifugio ideale, rispettoso dell'ambiente e contemporaneamente «mirato» alla massa crescente dei frequentatori della montagna? Il Club Alpino Italiano ha promosso quest'anno dibattiti e ricerche approfondite sul delicato argomento, prendendo concreti provvedimenti: nuove fonti energetiche «pulite», impianti per lo smaltimento dei liquami, adozione del «sacco lenzuolo» individuale secondo le modalità contenute nella circolare pubblicata nel precedente numero del Notiziario. La redazione ha sottoposto una serie di domande al presidente della Commissione centrale rifugi Franco Bo che ha cortesemente accettato di rispondere. Anche le pagine centrali sono dedicate ai rifugi, con due importanti documenti da staccare e conservare.

È da poco in libreria il nuovo libro sui rifugi, da lei curato per i tipi di Priuli e Verlucca. Rispetto a precedenti censimenti com'è cambiato questo grande patrimonio del Cai?

Una doverosa premessa a questa domanda.

Nel 1986 la Commissione aveva provveduto all'inserimento in un programma specifico dei dati afferenti a 658 immobili (436 rifugi + 222 bivacchi) raccolti negli anni precedenti da notizie a situazioni trasmesse dalle Sezioni.

Nel 1987 è stato indetto il Censimento allo scopo di ottenere una reale consistenza di questo importante patrimonio. L'operazione terminata nella primavera del 1990, non certo facilitata dai ritardi e solleciti riscontri sui dati errati, ha evidenziato l'esistenza di un certo numero di rifugi e bivacchi la cui conduzione a ricettività (riservati ai soli Soci della Sezione o gestiti tramite associazioni esterne al Cai) non potevano essere riconosciuti quali strutture in carico al nostro Sodalizio secondo i regolamenti.

Con l'inserimento nel Tabulato dei nuovi dati relativi a 710 immobili si è proceduto alla realizzazione del Volume. Tramite amici, Sezioni e Sottosezioni si è raccolta ulteriore e preziosa documentazione che ha permesso la pubblicazione di un'opera a ricordo e testimonianza di quanti hanno dedicato tempo e fati-

ca in questo settore. Rispetto ai precedenti censimenti o volumi sui nostri rifugi e bivacchi, (grande merito e riconoscenza a Silvio Saglio, Giovanni Bertoglio e Carlo Arzani per il lavoro svolto con passione e competenza) si può riscontrare la individuazione e conseguente diversa collocazione di strutture ricettive quali i punti di appoggio e ricoveri di emergenza mancanti nelle situazioni in nostre possesso.

Non si può parlare di grande cambiamento del patrimonio rifugi/bivacchi: ma di una interpretazione forse più aderente ai requisiti richiesti per questi immobili.

È possibile individuare sulla base di questo censimento un rifugio-tipo?

Più che uno solo, numerosi sono i rifugi-tipo che ognuno di noi ha incontrato e frequentato nella propria attività. Una individuazione diretta basata sulla conoscenza ed esperienza di vita.

Il rifugio-tipo: potrebbe essere anche quello modesto, incustodito, senza troppe pretese o il locale più attrezzato e moderno ma con il suo carico di cordialità ed amicizia. Senza peccare troppo in pessimismo, locali del genere si trovano sull'arco alpino ed appenninico: la ricerca non è difficile anche se sono i meno chiaccherati (!).

E proprie con queste possibilità di incontro si registra attualmente un maggiore interesse per i rifugi alpini: una scelta mirata verso aree «più tranquille» dove la presenza dei turisti è minima. Ciononostante, a questa nuova se pur modesta tendenza corrisponde ancora una frequentazione della montagna limitata ai soliti percorsi, al solito rifugio. Alle Sezioni il compito di diversificare l'attività sociale con itinerari nuovi in zone poco conosciute dove l'arrivo o transito al rifugio o punto di appoggio può essere altamente remunerativo.

In quale percentuale i soci del Cai usufruiscono dei rifugi?

Da una ricerca effettuata con dati ricavati nell'arco di 2-3 anni di attività e basati sul numero dei pernottamenti, è possibile valutare che i rifugi del Cai sono frequentati dai nostri soci nell'ordine del 40% sul totale delle persone che fruiscono di tale servizio.

Sui rifugi si è aperto un dibattito

to acceso, a volte polemico. Sono giustificate le preoccupazioni degli ambientalisti?

Nulla da eccepire sui toni a volte accesi in tema di tutela dell'ambiente. La montagna deve godere del massimo rispetto da parte di tutti i suoi frequentatori, nessuno escluso: è un obiettivo comune senza titolarità esclusive.

Serenità e buon senso nell'affrontare i problemi, numerosi e difficili da risolvere: le polemiche non sono utili e sovente provocano danni e risentimenti inutili.

Alle giustificate preoccupazioni degli amici ambientalisti la nostra Commissione, in sintonia con le Sezioni, ribadisce il proprio impegno nel piano di interventi nei settori igienico-sanitario ed energie alternative.

Complessivamente a fine anno, 40 rifugi, 4 bivacchi e 10 locali invernali saranno alimentati con energia fotovoltaica, mentre in una decina di altre strutture sono state attivate altrettante centraline idroelettriche in loco.

Nel 1992 è previsto il prosieguo del piano lavori in tema di smaltimento reflui, che nel biennio 90/91 ha fatto registrare numerosi adeguamenti alle normative vigenti.

Mentre continua la collaborazione con il Centro Comune di Ricerca di Ispra (suo il progetto e la realizzazione con la Ditta Colucci di Biella di un impianto pilota per i reflui al rifugio A. Deffeyes) e con altre Aziende operanti nel settore (quanto prima sarà installato un nuovo impianto del genere al Centro polifunzionale B. Crepez al Pordoi a cura della Soc. Miazon) in campo energetico l'ENEL ha previsto l'adozione dell'energia fotovoltaica in numerosi nostri rifugi.

Per dare maggiore incisività e possibilità di realizzazione a questi programmi, la nostra Commissione ha previsto che dal prossimo anno parte predominante dei contributi concessi dal Consiglio Centrale vengano destinati in quella direzione.

Con quali criteri è possibile oggi distinguere un rifugio da un non rifugio?

Il regolamento generale rifugi pone condizioni particolari per la classificazione dei rifugi.

Un rifugio facilitato da strade rotabili od impianti di risalita in servi-

segue dalla pagina precedente

zio pubblico (salvo eccezioni rare e motivate) è considerato struttura di carattere escursionistico. Sono rifugi alpini tutti gli immobili con vie di accesso costituite da percorsi su sentiero, morene, ghiacciai e tratti attrezzati di varia durata e difficoltà. Nel primo gruppo possono essere inseriti circa 130 rifugi mentre i restanti 332 sono posti nel secondo gruppo.

La legge che impone al Cai di predisporre le sue strutture ricettive anche a vantaggio dei non soci ha posto nuovi problemi di gestione. Quali in particolare?

Le strutture ricettive in carico al Club Alpino Italiano sono aperte a tutti, soci e non soci, ed i problemi gestionali sono quelli ormai consolidati e presenti da tempo: grado di affluenza, servizi igienici in rapporto alle esigenze dei visitatori, condizioni di pulizia specialmente in tema di raccolta e smaltimento dei rifiuti.

Esistono normative provinciali, comunali, regionali e dello Stato sulle quali il Cai ha sempre tenuto conto nella stesura ed adozione dei propri documenti e regolamenti. Normative di ordine fiscale e di pubblica sicurezza, igienico-sanitario e pulizia delle aree adiacenti sono applicate senza particolari difficoltà dovute alla presenza nei nostri rifugi di visitatori «non soci».

Quali sono gli obiettivi prioritari che si pone la sua Commissione?

Il documento presentato al Convegno Veneto-Friulano-Giuliano recepisce obiettivi in attuazione, non ultimo quello relativo alla norma in materia di ampliamenti, ricostruzioni o ristrutturazioni di rifugi o bivacchi contenuta nel documento approvato dal Consiglio Centrale l'11 maggio.

Pur consapevole delle difficoltà che dovranno essere superate, la nostra Commissione è impegnata al miglioramento della gestione dei rifugi come ribadito da tempo nei propri obiettivi programmatici.

Le necessità di avere un contratto di gestione-tipo sono state affrontate nel 1989 con la stesura di un testo (pubblicato sullo Scarpone) al quale hanno collaborato i componenti della nostra Commissione ed i vari responsabili delle Commissioni Zonali. Il testo, attualmente oggetto di verifica in sede di Commissione Centrale Legale, è già stato adottato da numerose Sezioni.

Il recupero dei rifugi, gestione com-

presa, nonché una migliore rispondenza ai diritti dei soci nei confronti di una struttura creata per una attività sociale di primaria importanza per il Club Alpino, gli interventi a favore della tutela dell'ambiente, sono obiettivi da parte nostra oggetto di continua attenzione.

Quest'estate la Società alpinisti tridentini ha lanciato con grande tempestività una campagna sull'uso individuale del sacco lenzuolo con il seguente slogan: «Il sacco-lenzuolo aiuta la montagna». Quali altre sezioni hanno attuato iniziative analoghe?

Grati alla Sat per questa iniziativa, così sentita ed applicata anche dagli amici del Club Alpino esteri. La nostra Commissione ritiene pertanto opportuno invitare Sezioni, gestori e fruitori dei rifugi ad adottare il sacco lenzuolo di notevole utilità per il miglioramento della igiene generale e risparmio d'acqua, energia, detersivo. Con un peso assai limitato deve far parte della nostra attrezzatura personale ogni qual volta saliamo ad un rifugio per pernottarvi.

Le nuove normative igienico-sanitarie imposte dalle Ussl locali hanno richiesto particolari ristrutturazioni?

Le normative igienico-sanitarie od il buon senso delle Sezioni unitamente alla ferma presa di posizione su questo problema da parte dei componenti delle Commissioni interessate, hanno determinato l'adozione di un piano lavori che nell'arco di 2-3 anni dovrebbe dare risultati di un certo livello. Sono interventi costosi ma estremamente necessari che impongono la posa di impianti valutati in rapporto all'affluenza dei frequentatori con conseguenti nuove opere edilizie.

Il problema dei rifugi sarà al centro del prossimo Congresso straordinario del Cai. Su quali argomenti in particolare verterà la discussione?

Alla prossima Assemblea straordinaria dei Delegati di Verona del 1° dicembre sarà data lettura del documento (a pagina 14 in questo numero del Notiziario, N.d.R.) che fissa le regole per gli interventi di ampliamento, ristrutturazione nonché le condizioni per eventuali richieste di nuovi rifugi o bivacchi. È un documento che provvede a chiarire punti importanti, alcuni dei quali già sconosciuti dalle Sezioni perché inseriti (forse in forma diversa ma uguali nella sostanza) nell'attuale Regolamento Generale Rifugi. Con l'adozione del documento si potrà ottenere una rispondenza più adeguata ai contenuti delle varie delibere a suo

tempo approvate nelle Assemblee dei Delegati.

Nessuna rilevante novità rispetto a quei contenuti sempre attuali: il documento sarà pertanto inserito nel testo del nuovo Regolamento generale Rifugi.

Problemi ambientali a parte, la gestione di un rifugio continua a essere una professione ambita a giudicare dalle tante richieste dei soci attraverso le pagine del Notiziario. A che cosa si deve questo aspetto del fenomeno?

Secondo un parere strettamente personale la formulazione di queste richieste rivela un aspetto umano non indifferente del fenomeno. Mancanza di lavoro, scelta di vita in un ambiente diverso, la convinzione di poter svolgere una attività remunerativa, necessità di un guadagno nel periodo estivo per continuare gli studi (nei giovani studenti) sono generalmente i presupposti contenuti nelle richieste trasmesse allo Scarpone, direttamente al sottoscritto o in sede di Commissione. Ai vari richiedenti potrebbe essere utile chiarire le caratteristiche di questa professione non certo facile e comoda, ma densa di sacrifici e responsabilità nei confronti dei visitatori e dell'ambiente circostante, impegno per un rapporto leale con la Sezione titolare del rifugio, applicazione infine della «norma» più importante (anche se non legislativa!) impostata sulla cordialità, pazienza, buon senso nei riguardi di tutti. In questa professione, così ambita da molti, non devono mancare, al di là delle condizioni economiche, i presupposti per un rapporto di reciproca comprensione e serietà.

C'è una raccomandazione che va ribadita a chi si accinge a usufruire di un rifugio?

Ai visitatori può essere ribadito con grande fermezza che il rifugio non è un locale dove si possono esternare atteggiamenti liberi e diversi da quelli praticati in un contesto di civile quotidianità.

Le sezioni sono sollecitate nel trasmettere dati e documentazioni?

Si riscontra in misura non indifferente, da parte di numerose Sezioni, il mancato riscontro a circolari o richieste dati in grado di facilitare anche dal punto di vista economico la loro attività in questo settore.

È un aspetto negativo e scorretto nei confronti di persone che, senza alcuna pretesa di presentare il proprio impegno volontaristico superiore a quello praticato nei Consigli Direttivi di quelle Sezioni, cercano di svolgere al meglio i propri compiti.

L.R.

LA NATURA GIURIDICA DEI RIFUGI ALPINI E DEI RELATIVI CONTRATTI DI GESTIONE

Nel diritto italiano i rifugi alpini trovano una collocazione nell'ambito della legislazione turistica. Le fonti normative non sono, tuttavia, di recente emanazione; per cui, l'incessante e a tratti caotica produzione legislativa - soprattutto degli ultimi anni - ha determinato anche in questo settore problemi e perplessità in ordine all'applicabilità di talune norme giuridiche (si pensi all'art. 1786 cod. civ., sull'estensibilità ai custodi dei rifugi delle norme sulla responsabilità per deterioramento, distruzione o sottrazione delle cose appartenenti ai clienti).

In modo particolare, si discute circa l'inquadramento dei contratti di gestione di tale tipo di struttura ricettiva, nel senso se questi contratti configurino affitti di azienda (tale è l'accezione dei contratti stipulati con i gestori dal Club Alpino Italiano, giusta la potestà che a questo deriva dalla L. 91/63, art. 2 lett. a), ovvero locazioni immobiliari alberghiere.

Il problema nasce da un provvedimento legislativo relativamente recente: il D.L. 7 febbraio 1985 n. 12, convertito dalla L. 5 aprile 1985 n. 118, il quale, all'art. 1, comma 9/septies, recita: "Si ha locazione di immobile, e non affitto di azienda, in tutti i casi in cui l'attività alberghiera sia stata iniziata dal conduttore". Ciò ha fatto intravedere la possibile applicabilità della disciplina sulla locazione immobiliare ai contratti di affitto d'azienda concernenti i rifugi, con tutte le conseguenze in fatto di durata dei contratti, indennità per perdita dell'avviamento, etc.

Non dimentichiamo l'essenziale distinzione tra un contratto di affitto di azienda e un contratto di locazione di immobile: nel primo, oggetto del contratto è il complesso unitario di tutti i beni, mobili ed immobili, materiali ed immateriali, organizzati in un unico complesso per l'esercizio di una attività imprenditoriale; nel secondo, viene concesso in godimento l'immobile, considerato in sé e per sé, avulso dalle sue potenzialità produttive di beni e servizi. L'affitto di azienda si distingue pure dalla locazione di immobile con attrezzature, ricorrendo tale contratto allorché le attrezzature vengono concesse in godimento nella loro individualità economica, in via accessoria rispetto all'immobile che mantiene una sua autonoma consistenza quale oggetto prevalente del contratto.

Indubbiamente, la soluzione del problema va ricercata attraverso un'analisi dell'attività dell'azienda "rifugio" onde determinarne la natura (alberghiera o meno), per cui non può prescindere dalla definizione della fattispecie.

La nozione giuridica di "rifugio alpino" è offerta da una fonte di natura non legislativa, bensì amministrativa: il Decreto 29 ottobre 1955 del Commissario per il turismo, recante "Direttive di carattere generale per l'attuazione del decentramento amministrativo in materia di turismo".

Dall'art. 13 di questo decreto si evince che i "rifugi alpini" devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

1) deve trattarsi di "costruzioni isolate in zone montane raggiungibili attraverso sentieri, mulattiere, ghiacciai, morene, ecc., per ricetto di turisti e degli escursionisti di montagna";

2) è necessario che "la costruzione abbia carattere perma-

nente, costituisca valida difesa dal freddo e dall'umidità, sia ubicata in modo da garantire sicuro asilo, abbia ricettività adeguata alla cubatura e risponda comunque a criteri razionali";

3) se custoditi, devono disporre "di locali destinati ad alloggio per il custode e allo stazionamento delle guide";

4) se accessibili durante la chiusura invernale, devono disporre "di uno o più locali di fortuna con parti apribili dall'esterno";

5) infine, occorre che "dispongano di servizi igienici, di rifornimento idrico e di riscaldamento, nonché di conveniente attrezzatura per il conforto, la sosta e il pernottamento di chi vi trova ricetto e siano dotati di una cassetta di medicazione e pronto soccorso".

A nostro avviso, la definizione che si ricava dal decreto sopra riportato è quella tuttora vigente; anzitutto perché richiamata dal D.P.R. 30 dicembre 1969 n. 1196 (Estensione a favore dei cittadini della CEE delle norme di cui all'art. 13 del decreto del commissario per il turismo 29 ottobre 1955 sulla disciplina dei rifugi alpini); inoltre, perché tutte le disposizioni di legge che, in qualche modo, disciplinano o anche solo citano i rifugi alpini, non ne offrono una nozione alternativa.

Tale affermazione riguarda - e con ciò compiamo una pa-

IL DOCUMENTO DEL CLUB ALPINO

Nell'ultima di queste pagine speciali da staccare e conservare è riportato il documento approvato dal Consiglio Centrale sui rifugi nella stesura dei consiglieri Baroni e Giolito

normativa sul vigente quadro normativo:

- il vecchio R.D.L. 31 ottobre 1935 n. 2024 (Norme per regolare la vigilanza sui rifugi alpini), da ritenersi comunque assorbito dal Testo Unico di cui al D.P.R. 918/57;

- il D.P.R. 4 agosto 1957 n. 918 (Approvazione del testo organico delle norme sulla disciplina dei rifugi alpini), che nulla dice in punto alla identificazione della fattispecie;

- la L. 26 gennaio 1963 n. 91 (Riordinamento del Club alpino Italiano), che all'art. 2, lett. a), così come sostituito dalla L. 24 dicembre 1985 n. 776, stabilisce che il Cai provvede "alla realizzazione, alla manutenzione ed alla gestione dei rifugi alpini";

- la L. 12 marzo 1968 n. 326 (Provvidenze per la realizzazione e lo sviluppo della ricettività alberghiera e turistica), che all'art. 2 contempla la realizzazione di rifugi alpini; questa norma - si noti - è richiamata dall'art. 27 della L. 27 luglio 1978 n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani, meglio nota come "legge sull'equo canone") ma diciamo subito che è da escludersi l'applicabilità della L. 392/78 ai rifugi alpini, che certo non sono immobili urbani;

- il D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616, che all'art. 60, lett. c), attribuisce ai comuni le funzioni amministrative, già di competenza statale, in materia di "rifugi alpini, campeggi e altri esercizi ricreativi extra-alberghieri";
- la L. 14 maggio 1981 n. 220 (Disposizioni concernenti l'impianto di collegamenti telefonici nelle frazioni di comune, nei nuclei abitati e nei rifugi montani);
- la L. 2 gennaio 1989 n. 6 (Ordinamento della professione di guida alpina), che all'art. 14, lett. e), dispone che i direttivi dei collegi regionali delle guide alpine collaborino con le autorità regionali e statali alla costruzione e al mantenimento dei rifugi.

Individuata la nozione giuridica, va precisato che diamo qui per pacifico che il "rifugio alpino" costituisca "azienda" ai sensi dell'art. 2555 cod. civ., tale intendendosi un "complesso di beni organizzato dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa", ossia dell'attività economica.

Ciò che resta da vedere - ed è appunto il nocciolo del problema cui accennavamo all'inizio - è se l'azienda "rifugio" vada considerata azienda alberghiera, ovvero se debba esserne esclusa, con la conseguente inapplicabilità della normativa locativa ai relativi contratti di gestione. La nostra opinione è in quest'ultimo senso.

La L. 21 marzo 1958 n. 326, che disciplina i "complessi ricettivi complementari a carattere turistico-sociale ... attuati per soddisfare le esigenze del turismo sociale e giovanile", gestiti da enti o da privati che non abbiano finalità di lucro (potendovisi annoverare il Club Alpino Italiano) non fa alcuna menzione dei rifugi alpini ma, dopo aver definito la nozione di "alberghi od ostelli per la gioventù", di "campeggi", di "villaggi turistici", di "case per ferie" e di "autostelli", statuisce all'ultimo comma dell'art. 1 che "i complessi ricettivi complementari che non rispondono alle caratteristiche di cui ai precedenti comma sono assoggettati alla disciplina delle aziende alberghiere". Secondo un criterio residuale, i rifugi alpini sembrerebbero quindi rientrare in quest'ultima definizione.

In realtà, altre fonti normative fanno escludere la possibilità di considerare il "rifugio alpino" una sottospecie di azienda alberghiera.

Fra queste, la più recente è il D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616, il quale, all'art. 60 lett. c), stabilisce che sono attribuite ai comuni le funzioni amministrative, già di competenza statale, in materia di "rifugi alpini, campeggi e altri esercizi ricreativi extra-alberghieri". Da tale dizione pare fuor di dubbio che il "rifugio alpino" va comunque escluso dagli esercizi alberghieri, dovendosi classificare come esercizio ricreativo "extra-alberghiero".

E' evidente quindi che, se in base alla L. 326/58 i rifugi alpini ben potrebbero ricadere nella disciplina delle aziende alberghiere, con il D.P.R. 616/77 ciò non è possibile.

Tale assunto è suffragato da diversi argomenti. Anzitutto, un argomento di ordine letterale: la L. 326/58 si limita a una classificazione di tipo residuale, come tale soggetta alle divergenze ermeneutiche di chi è chiamato ad interpretarla e ad applicarla; mentre il D.P.R. 616/77 richiama espressamente i rifugi alpini per inquadrarli fra gli esercizi ricreativi extra-alberghieri. Inoltre, vi è un argomento di ordine contenutistico: la L. 326/58 intende disciplinare i "complessi ricettivi complementari a carattere turistico-sociale attuati per soddisfare le esigenze del turismo sociale e giovanile", e non sembra così pacifico sostenere che i rifugi alpini siano "attuati per soddisfare le esigenze del turismo sociale e giovanile" tale funzione apparendo restrittiva rispetto a quella - anche storicamente ben più ampia - da essi assunta.

Infine, vi è un argomento di ordine sistematico: l'art. 15 delle Disposizioni sulla legge in generale (le c.d. "preleggi", preliminari al codice civile) stabilisce che una nuova disposizione legislativa abroga implicitamente una prece-



dente che sia con essa in contrasto; e non può negarsi che l'art. 60 del D.P.R. 616/77 si esprime in termini che senz'altro rendono superata la classificazione di cui all'art. 1 della L. 326/58 (quest'ultimo argomento può tuttavia incontrare un ostacolo nel principio secondo cui "lex specialis derogat legi generali", ove la L. 326/58 debba intendersi come legge speciale rispetto a quella generale di cui al D.P.R. 616/77).

Oltretutto, già il D.P.R. 4 agosto 1957 n. 918 (che è poi il Testo Unico delle norme sui rifugi alpini, seppure assai carente e in parte superato) si esprimeva nel senso della giustapposizione dei rifugi agli alberghi. Recita infatti l'art. 4 (che riprende l'abrogato art. 25 del D.P.R. 28 giugno 1955 n. 630): "Agli Enti provinciali per il turismo sono attribuite le facoltà: ... c) di promuovere la costruzione di rifugi **nonché** di alberghi a carattere turistico e di transito".

E non è tutto. Che la classificazione residuale di cui alla L. 326/58 non potesse includere anche i rifugi alpini appare ulteriormente confermato da un'altra fonte normativa che, richiamando quella legge, vi aggiunge espressamente i rifugi.

Infatti, la L. 12 marzo 1968 n. 326 (si badi alla curiosa coincidenza con la citata legge del 1958 recante lo stesso numero) all'art. 2, lett. c), ha disciplinato la concessione di particolari provvidenze per la realizzazione di "campeggi, villaggi turistici, case per ferie, alberghi per la gioventù - di cui alla L. 21 marzo 1958 n. 326 - **nonché rifugi alpini**". Tale enucleazione si contrappone a quella di cui alla lett. a) del medesimo articolo, ove si parla di alberghi, pensioni, locande. Quindi, è evidente la volontà del legislatore di inquadrare, anche con la L. 326/68, i rifugi alpini in una fattispecie diversa da quella alberghiera. Se a ciò aggiungiamo che, a tale legge del 1968, è seguito il più volte cennato D.P.R. 616/77 (che include i rifugi fra gli esercizi extra-alberghieri), e che già il D.P.R. 918/57 giustapponeva i rifugi agli alberghi, il nostro problema di classificazione può dirsi risolto.

Pertanto, riassumendo si può dire con sicurezza che, attesa la prevalenza temporale del dettato di cui all'art. 60 del D.P.R. 616/77, e visti il D.P.R. 918/57 e la L. 326/68 che pure distinguono fra alberghi e rifugi alpini, questi ultimi debbano senz'altro annoverarsi fra gli "esercizi extra-alberghieri". Donde l'inapplicabilità del citato D.L. 12/85, che ha preteso di "reinterpretare" i contratti di affitto di azienda alberghiera, riquadrificandoli d'imperio come locazione di immobile nel caso in cui l'attività sia stata iniziata dal conduttore.

In altre parole, i contratti di gestione stipulati dalle sezioni del Club Alpino Italiano, sono - e restano - contratti di affitto di azienda. Né ha alcuna rilevanza il richiamo dell'art. 27 della L. 392/78 alla L. 326/68, che appunto annovera i rifugi alpini. Anzitutto perché, come accennavamo, la L. 392/78 è applicabile agli immobili urbani. Inoltre, perché la stessa Corte di Cassazione (Sez. III, sentenza 24.8.1983 n. 5464, Cai c. Jannetti) ha chiarito che "la norma di cui all'art. 27 n. 2 della legge 27 luglio 1978 n. 392, nel richiamare le attività di "interesse turistico comprese fra quelle di cui all'art. 2 "della legge 12 maggio 1968 n. 326 si limita a regolare" la durata dei contratti di locazione che abbiano ad oggetto "gli immobili in cui si

svolgono dette attività ma non "comporta che i rapporti concernenti il godimento dei "siffatti immobili integrino una locazione o sublocazione "d'immobile".

Infine, è appena il caso di sottolineare che il contratto di affitto di azienda, sfuggendo alla normativa inderogabile della L. 392/78, ben può contenere clausole speciali che, in quanto accettate liberamente dalle parti e non contra legem, vincolano le parti stesse. I contratti stipulati dalle sezioni del Club Alpino Italiano ne sono un esempio: si pensi alle clausole sul rispetto dei tariffari, sulle agevolazioni ai soci, sugli oneri di manutenzione ordinaria dei sentieri d'accesso, etc. Sono tutte norme che, non essendo in contrasto con la legge (men che meno con l'ordine pubblico e il buon costume), in alcun modo possono inficiare il contratto (vedasi l'art. 1418 cod. civ.) e pertanto spiegano piena efficacia negoziale.

Certo, tornando al problema principale, non può sottacersi - e il dibattito in seno al Cai lo conferma - come tanto spesso i rifugi alpini assomiglino, nella sostanza e per la facilità di accesso, a veri e propri complessi alberghieri. Tale problema va però risolto caso per caso, senza incidere sulla fattispecie generale, e riguarda le valutazioni di politica gestionale del Club Alpino ma non i criteri di classificazione giuridica.

Sull'aspetto dimensionale dell'azienda "rifugio", la giurisprudenza del Consiglio di Stato (Sez. VI, sentenza 12.10.1982 n. 481, Cai c. Prov. aut. Bolzano) ha testualmente affermato che "in mancanza di precisi criteri "distintivi tra le due nozioni di albergo e di rifugio "alpino desumibili dalla legislazione statale e regionale" (si cita, in particolare, la L. R. Trentino Alto Adige del 24 giugno 1957 n. 14, n.d.r.) "l'unico criterio utilizzabile al fine di distinguere le due categorie resta quello quantitativo, desumibile esclusivamente dalla dimensione dell'organizzazione imprenditoriale inerente alla gestione dell'immobile con destinazione ricettiva. Se, pertanto, lo sviluppo turistico della zona sia tale da rendere economicamente conveniente l'ampliamento dei servizi inerenti alle esigenze della ospitalità offerta a terzi, il potenziamento delle strutture e delle dotazioni utilizzabili per il miglior impiego del tempo libero, l'allestimento, in definitiva, di una

vera e propria organizzazione imprenditoriale avente ad oggetto la fornitura a terzi di tutti i servizi tipici dell'attività alberghiera, non può negarsi il potere della competente autorità amministrativa di procedere ad una nuova valutazione delle originarie condizioni del complesso ricettivo, al fine di accertare se, pur essendo ancora presenti talune delle caratteristiche che inizialmente ne avevano reso possibile una diversa classificazione, non debba tale complesso essere riqualificato come vero e proprio albergo, in consonanza con la maggior ampiezza assunta dall'organizzazione imprenditoriale e, quindi, anche in relazione al maggior margine di profitto che l'impresa alberghiera mostri di essere potenzialmente idonea a produrre".

Tuttavia, l'assunto del Consiglio di Stato non ci trova pienamente d'accordo, poiché prende le mosse da un'asserita mancanza di criteri distintivi tra le due nozioni di albergo e di rifugio alpino; mentre abbiamo visto che la nozione di "rifugio" è senz'altro ricavabile dal D.A.C.T. 29 ottobre 1955, e per la sua estrema peculiarità non consente certo confusione con qualsiasi accezione possibile di "albergo". Ma soprattutto, perché è alle dimensioni fisico-morfologiche del rifugio e all'ambiente in cui è inserito che deve farsi riferimento, non alle dimensioni organizzative dell'attività che vi viene svolta e al suo margine di profitto. Diversamente, si avrebbe il paradossale risultato - e si perdoni la grossolanità dell'esempio - che un rifugio montano, solo perché ben frequentato e provvisto di un moderno impianto di cucina e di un computer per la contabilità, debba considerarsi azienda alberghiera, e una modesta locanda di paese invece no.

Pertanto, ci sentiamo di poter concludere che, anche indipendentemente dalle dimensioni strutturali dell'attività imprenditoriale svolta, l'impresa "rifugio alpino" - sempreché naturalmente quest'ultimo risponda alle caratteristiche di cui al citato decreto - non possa in alcun caso ascrivarsi **giuridicamente** al genus dell'albergo. Quindi con la conseguenza, che ancora rimarchiamo, della inapplicabilità della normativa locativa ai relativi contratti di affitto aziendale.

Avv. Antonino Desi
Commissione Legale Centrale



la rivista del
club
alpino
italiano



LO SCARPONE

ANNO 62 - N. 13 - 16 LUGLIO 1992

notiziario della sede centrale e delle sezioni del c.a.i.

Con la pubblicazione sullo Scarponi del 15/3/1990 del "Contratto di affitto di azienda", in sostituzione dei precedenti testi, la Commissione Centrale Rifugi affidava alle Sezioni il compito di applicare e "provare" un documento redatto con il concorso di idee e suggerimenti, scaturiti nelle riunioni effettuate in merito al problema, e con l'inserimento di alcuni punti fondamentali e relativi alle nuove normative di legge.

A distanza di due anni si è ritenuto opportuno sottoporre il testo ad una "rilettura" da parte della Commissione Centrale Legale allo scopo di accertare eventuali contrasti giuridici in sede di applicazione e raccoglie-

re nuovi elementi di giudizio in materia. Lo pubblichiamo in queste pagine speciali. Sullo Scarponi del 1° novembre 1991 l'avv. Desi della Commissione Centrale Legale, nell'inserito "La natura giuridica dei rifugi alpini e dei relativi contratti di gestione", affrontava punti di notevole importanza ed attualità quali il problema sulla collocazione dei rifugi nell'ambito della legislazione turistica, con ampi riferimenti alle numerose leggi e normative relative allo specifico settore nonché l'attinenza del nostro Contratto alle normative stesse.

L'interessante e proficuo lavoro dell'avv. Desi ha reso possibile la stesura della "Convenzione di gestione

di rifugio alpino" che ogni Sezione dovrebbe adottare nella sua interezza, pur con le eventuali aggiunte dovute a particolari situazioni locali, cogliendo l'occasione per un positivo responsabile intervento di chiarezza e normalizzazione nel delicato rapporto Gestore/Sezione.

Grati all'avv. Desi e componenti tutti della Commissione Centrale Legale ed al suo Consigliere Centrale referente per l'impegno e collaborazione nei confronti di un settore di rilevante importanza per il nostro Sodalizio.

Franco Bo

(Presidente Commissione Centrale Rifugi e opere alpine)

CONVENZIONE DI GESTIONE DI RIFUGIO ALPINO

(Contratto soggetto a IVA)

Oggetto: Rifugio alpino denominato «.....»

Tra la Sezione di del Club Alpino Italiano (di seguito indicata brevemente: "Sezione").....

con sede in

telefono (.....) telefax (.....)

codice fiscale e partita IVA

nella persona del suo Presidente pro-tempore e legale rappresentante Signor

nato a (Prov.:) il

e .1. Signor

ovvero la Società Snc / Sas

(di seguito indicato brevemente: "Gestore").....

(solo per le Società:) nella persona del suo legale rappresentante Signor

nato a (Prov.:) il

domiciliato in

telefono (.....) telefax (.....)

codice fiscale

partita IVA.....

iscritto presso la CCIAA di.....

al n. del Registro Esercenti al Commercio, nonché al n. del Registro Ditte, e (solo per le società:)

al n. del Registro Società presso la cancelleria commerciale del Tribunale di

posizione sanitaria n. presso l'U.S.L di

posizione assicurativa n. presso l'INAIL di

si conviene e stipula quanto segue.

SAS;

- b) mantenere in perfetta efficienza gli estintori e le altre strutture di sicurezza antincendio, provvedendo egli stesso alla regolare manutenzione;
- c) mantenere buone condizioni igieniche, curare la pulizia delle aree adiacenti, controllare l'agibilità dei sentieri di accesso con manutenzione anche della relativa segnaletica;
- d) controllare la piena funzionalità del locale invernale (arredi, coperte, fonti di illuminazione e di calore, etc.);
- e) curare lo smaltimento dei rifiuti con trasporti periodici a valle, possibilmente avvalendosi degli stessi mezzi utilizzati per i rifornimenti;
- f) controllare la piena funzionalità e la segnaletica della piazzola di atterraggio degli elicotteri di soccorso;
- g) facilitare l'individuazione del rifugio e, nella stagione di apertura, esporre dall'alba al tramonto la bandiera nazionale, nonché, dal tramonto all'alba ovvero in ogni caso di scarsa visibilità, tenere accesa all'esterno una luce apposita od opportuni segnali acustici;
- h) alla chiusura stagionale, provvedere al riordino e alla pulizia dei locali nonché alla disattivazione di eventuali impianti idrici ed elettrici o di altre apparecchiature sensibili alle condizioni atmosferiche invernali;
- i) durante il periodo di chiusura stagionale provvedere a periodiche visite di controllo, senza alcuna richiesta per particolari rimborsi spese.

8 - (Oneri di gestione e assicurativi)

Sono a carico del Gestore tutti gli oneri inerenti la gestione del rifugio (rifornimenti energetici, telefono, energia elettrica, riscaldamento, tributi, cancelleria e spese postali, approvvigionamento alimentare, etc.).

Il Gestore deve provvedere a proprie spese, alle scadenze di legge, al rinnovo di tutte le concessioni e permessi presso gli Enti competenti.

Il Gestore è inoltre tenuto a provvedere a proprie spese alla stipula di congrue e idonee polizze assicurative contro i rischi diversi e, separatamente, per la responsabilità civile verso i terzi nonché per il rischio dell'incendio, relativo al fabbricato, agli arredi ed alle attrezzature di sua proprietà.

Le polizze assicurative devono essere previamente sottoposte in visione alla Sezione.

9 - (Manutenzione straordinaria)

Sono a carico della Sezione oneri e spese di manutenzione straordinaria del rifugio.

E' di esclusiva e insindacabile competenza della Sezione la ristrutturazione e il potenziamento del rifugio.

10 - (Modifiche e migliorie)

E' vietato al Gestore procedere a trasformazioni, modifiche e migliorie senza il preventivo consenso scritto della Sezione.

In ogni caso, al termine del periodo di gestione, la Sezione ha il diritto di chiedere il ripristino a spese del Gestore, oppure di ritenere le nuove opere senza alcun compenso.

Il ripristino potrà essere richiesto anche nel corso della gestione, qualora le modifiche abbiano avuto luogo senza il consenso scritto.

11 - (Propaganda, pubblicità e manifestazioni)

Nell'ambito della gestione è vietato al Gestore assumere iniziative con gli Enti locali di competenza con presentazione di richieste o accordi di merito.

E' vietato al Gestore rilasciare interviste o dichiarazioni di qualsiasi genere, riferite all'attività del rifugio e della Sezione.

Eventuale pubblicità a mezzo dèpliant, riviste e giornali, timbri e cartoline, etc., deve essere preventivamente approvata dalla Sezione.

All'interno del rifugio è assolutamente vietata l'esposizione di cartelli pubblicitari, manifesti o giornali se non preventivamente approvati dalla Sezione nonché la vendita di oggetti non pertinenti alla natura e ragion d'essere del rifugio. E' permesso esporre soltanto quadri, sculture, fotografie, disegni, cartine, etc., di interesse alpinistico o naturalistico.

Manifestazioni, convegni o corsi presso il rifugio, dovranno essere preventivamente concordati fra la Sezione e il Gestore.

12 - (Responsabilità del Gestore verso terzi)

La Sezione non risponde di insolvenze e inadempienze del Gestore nei confronti di terzi.

13 - (Ispezioni)

Allo scopo di verificare la gestione del rifugio la Sezione potrà effettuare visite di controllo a mezzo di propri ispettori, con diritto al pernottamento gratuito.

Funzione di controllo generale spetta ai componenti la Commissione Centrale Rifugi ed Opere Alpine ed ai componenti le Commissioni Zonali competenti per territorio.

Le ispezioni non possono estendersi ai libri contabili dell'impresa del Gestore.

La Sezione mantiene il diritto di possedere duplicato delle chiavi di accesso ai locali del rifugio.

14 - (Impianti telefonici)

In presenza di impianto telefonico, il Gestore è tenuto alla applicazione del Prontuario SIP in vigore nei posti telefonici pubblici, senza diritto a supplementi sulle tariffe indicate.

L'eventuale presenza dell'apparecchio telefonico di emergenza (servizio per operazioni di soccorso nel periodo di chiusura del rifugio) obbliga il Gestore alla esecuzione di una prova mensile di funzionamento con chiamata al n.ro 182 dell'Agenzia SIP di competenza. Soltanto la presenza di particolari condizioni di pericolo lungo la via di accesso, causa innevamento o frane, potrà comportare il rinvio di detta prova, da effettuarsi comunque appena possibile.

Il gestore si impegna a mantenere rigorosamente inalterata la consistenza dell'impianto senza alcun accessorio sup-

plementare, quali segreteria telefonica o ripetitore di chiamata.

15 - (Durata del contratto)

Il presente contratto ha decorrenza dal giorno e termine il giorno

16 - (Corrispettivo e deposito cauzionale)

Il corrispettivo annuo viene fissato in lire (oltre IVA), che il Gestore verserà in rate anticipate, presso il recapito della Sezione, la quale fatturerà all'atto del pagamento.

A titolo di deposito cauzionale il Gestore verserà alla Sezione l'importo del 20% del corrispettivo annuo.

La cauzione sarà restituita al Gestore entro tre mesi dalla cessazione del rapporto contrattuale, sempre che non debbano farsi valere contestazioni.

17 - (Ritardo nei pagamenti)

Il ritardo del pagamento del corrispettivo superiore a trenta giorni determinerà l'applicazione degli interessi legali di mora.

Il ritardo superiore a trenta giorni, o l'inadempienza reiterata, determinerà il diritto per la Sezione di dichiarare l'immediata risoluzione del contratto, senza preavviso.

18 - (Inagibilità del rifugio)

Qualora, per cause non dipendenti dalla Sezione, il rifugio non fosse in grado di funzionare anche solo parzialmente, al Gestore non verrà riconosciuto alcun risarcimento.

In caso di chiusura forzata per periodi superiori al mese, il corrispettivo verrà ridotto proporzionalmente per l'esercizio in corso.

19 - (Divieto di concorrenza)

Per l'intera durata del presente contratto, è vietato al Gestore iniziare una nuova impresa che per l'oggetto, l'ubicazione o altre circostanze sia idonea a sviare la clientela del rifugio.

20 - (Contenzioso)

Per ogni controversia le parti dovranno rivolgersi alla Commissione Zonale Rifugi, competente territorialmente, per un amichevole componimento.

Nel caso di mancata conciliazione le parti potranno adire l'autorità giudiziaria.

E' competente il Foro in cui ha sede la Sezione.

21 - (Imposte di registro e di bollo)

La Sezione provvederà alla registrazione del presente contratto le cui spese sono a carico del Gestore.

PATTI AGGIUNTI O MODIFICATIVI

22)
.....
.....

Così stipulato in il giorno

Il Presidente della Sezione

Il Gestore

Agli effetti degli art. 1341 e 1342, cod. civ., il Gestore dichiara di approvare tutti gli articoli che precedono ed in particolare espressamente; l'art. 1 (oggetto del contratto); l'art. 2 (esclusioni); l'art. 4 (conduzione del rifugio); l'art. 5 (prezzi e tariffe); l'art. 6 (pernottamenti); l'art. 7 (manutenzione ordinaria e custodia); l'art. 8 (oneri di gestione e assicurativi); l'art. 10 (modifiche e migliorie); l'art. 11 (propaganda, pubblicità e manifestazioni); l'art. 12 (responsabilità del Gestore verso terzi); l'art. 13 (ispezioni); l'art. 15 (durata del contratto); l'art. 17 (ritardo nei pagamenti); l'art. 18 (inagibilità del rifugio); l'art. 19 (divieto di concorrenza); l'art. 20 (contenzioso). Il Gestore dichiara inoltre di approvare espressamente il richiamo al Regolamento generale dei Rifugi del CAI quale parte integrante del presente contratto.

Il Gestore

LA RIVISTA DEL **CLUB**

ALPINO ITALIANO



LO SCARPONE

notiziario della sede centrale e delle sezioni del cai



RIFUGI
La convenzione
di gestione

MAGGIOR CHIAREZZA NELLA CONDUZIONE DEI RIFUGI

Dopo aver sottoposto il testo ed. 1990 («Il contratto di affitto di azienda» - Lo Scarpone n.5 del 16/3/1990) a un attento controllo da parte della Commissione Legale Centrale onde verificare eventuali contrasti di natura giuridico-fiscale e conseguente sua pubblicazione (Lo Scarpone n.13 del 16 luglio 1992), la Commissione Centrale Rifugi in relazione alla complessità e delicatezza del problema, ha ritenuto opportuno trasmettere il documento a uno dei

massimi esperti in materia al fine di accertare in modo definitivo la coerenza delle sue clausole contrattuali alle leggi e normative vigenti attualmente in Italia. In considerazione al tema di particolare rilevanza nella conduzione dei nostri rifugi si ritiene doverosa la ripubblicazione del testo ed. 1992, proponendo in questa pagina ampi stralci del parere espresso dal prof. Victor Uckmar, docente di diritto tributario, in merito al rapporto gestore rifugio/Sezione di pertinenza.

Alle Sezioni la Commissione Centrale Rifugi rivolge un caldo invito e consiglio per l'adozione nella sua interezza di questa Convenzione, nell'intento comune di un obiettivo basato su una maggiore responsabilità e chiarezza, fondamentale per una attività al servizio di tutti i frequentatori delle nostre montagne.

Grati al prof. Uckmar per la cortese collaborazione e a tutte le Sezioni per il loro impegno.

Franco Bo
(Pres. Comm. Centr. Rifugi e Opere Alpine)

«GARANTIRE L'EFFICIENZA DEL COMPLESSO PRODUTTIVO»

Ecco alcuni brani tratti dalla relazione del professor Victor Uckmar.

■ E' necessario premettere che fondamentale rilievo assume la questione della qualificazione giuridica della convenzione in esame, nonché della definizione della natura del rifugio alpino, onde evidenziare la normativa applicabile al rapporto contrattuale intercorrente tra la locale sezione del CAI ed il gestore del rifugio (...).

■ Dall'esame delle clausole contrattuali predisposte dal CAI, risulta che la convenzione è diretta univocamente a garantire l'efficienza del complesso produttivo e il perseguimento della finalità imprenditoriale (e, in senso lato, sociale) per cui esso è stato realizzato. E' evidente che il contratto in esame ha per oggetto non l'immobile singolarmente preso ma una complessa e organica struttura aziendale, capace di vita economica propria: le clausole contrattuali prevedono specifici obblighi con riferimento non solo al rifugio, ma anche agli arredi e ai servizi, alle aree adiacenti e ai sentieri di accesso, nonché alle licenze e autorizzazioni amministrative: beni, tutti, inscindibilmente legati tra loro, e indispensabili per l'esercizio dell'impresa. Gli obblighi gravanti l'imprenditore sono tutti rivolti alla realizzazione dell'indirizzo gestionale impresso dall'ente proprietario: diversamente non avrebbero senso le clausole contrattuali riferentesi al mantenimento della denominazione del rifugio, alla conservazione in efficienza del compendio secondo la sua destinazione e al divieto di mutarne la destinazione d'uso. Devo dunque concludere che la convenzione di gestione di rifugio alpino redatta dal CAI debba essere qualificata come contratto di affitto di azienda. Ciò comporta due importanti conseguenze: in primo luogo l'inapplicabilità della disciplina di cui agli articoli 1 e 4 della legge 27 gennaio 1963, n. 19, per cui non sarà dovuto al gestore del rifugio (da parte del CAI) alcun compenso per la perdita dell'avviamento a seguito della cessazione del rapporto contrattuale. Seconda e importante conseguenza è l'assoggettamento a IVA dei canoni di affitto, dal momento che l'affitto di azienda costituisce prestazione di servizi (e quindi operazione imponibile) in base all'articolo 3, secondo comma, n. 1, del D.P.R. 633 del 1972, non potendosi estendere ad essa l'esenzione prevista dall'art. 10 del decreto IVA

per la locazione di immobili. In virtù del principio di alternatività tra IVA e imposta di registro è peraltro evidente che il contratto in oggetto scontrerà l'imposta di registro nella sola misura fissa (...).

■ Nell'ipotesi in cui la convenzione di gestione abbia per oggetto un rifugio montano qualificabile come albergo, si è in presenza di un contratto di affitto di azienda alberghiera e non di rifugio alpino. Tale circostanza, è bene sottolinearlo, non inficerebbe minimamente la validità e l'efficacia delle clausole contrattuali contenute nella convenzione di gestione ma implicherebbe l'assoggettamento dell'esercizio ricettivo alle disposizioni normative ed alla disciplina amministrativa dettate per gli alberghi (...).

■ Ai sensi dell'articolo 1620 c. c., l'affittuario può prendere iniziative atte a produrre un aumento del reddito della cosa, purché esse non comportino obbligazioni per il locatore o non gli arrechino pregiudizio, e siano conformi all'interesse della produzione. Nella convenzione in oggetto, tale facoltà, generalmente riconosciuta all'affittuario, risulta essere fortemente limitata dalle disposizioni delle clausole nn. 5 (prezzi e tariffe), 6 (pernottamenti), 10 (modifiche e migliorie), 11 (propaganda, pubblicità e manifestazioni). Nonostante le previsioni in oggetto circoscrivano l'ambito delle piccole scelte imprenditoriali, esse non possono reputarsi illegittime in quanto non contrastano con alcuna norma inderogabile di legge, rientrando così tra le previsioni rimesse all'autonomia contrattuale delle parti (...).

■ Ed infine, non è forse superfluo ricordare che i rifugi alpini, ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 4 agosto 1957, n. 918, non solo non sono tenuti a munirsi della licenza di pubblica sicurezza, ma neppure devono corrispondere la tassa per la somministrazione di bevande alcoliche e superalcoliche. Inoltre, sia per la somministrazione di pasti e bevande (D.M. 18 settembre 1981, n. 5549, art. 1, apportante modifiche all'art. 1, comma 1, lett. a), del D.M. 13 ottobre 1979, n. 9108; Min. Fin., Direzione generale delle tasse e imposte dirette sugli affari, circ. 30 settembre 1981, n. 27/333386) che per la effettuazione di prestazioni alberghiere (R.M. 21 aprile 1980, n. 381788; R.M. 29 giugno 1982, n. 351474) il gestore del rifugio alpino è tenuto al rilascio della ricevuta fiscale (...).

CONVENZIONE DI GESTIONE DI RIFUGIO ALPINO

(Contratto soggetto a IVA)



Oggetto: Rifugio alpino denominato «.....»

Tra la sezione di del Club Alpino Italiano (di seguito indicata brevemente: "Sezione").....

con sede in

telefono (.....) telefax (.....)

codice fiscale e partita IVA

nella persona del suo Presidente pro-tempore e legale rappresentante Signor

nato a (Prov.:) il

e .1. Signor

ovvero la Società Snc/Sas

(di seguito indicato brevemente: "Gestore")

(solo per le Società:) nella persona del suo legale rappresentante Signor

nato a (Prov.:) il

domiciliato in

telefono (.....) telefax (.....)

codice fiscale

partita IVA

iscritto presso la CCIAA di

al n. del Registro Esercenti al Commercio, nonchè al n. del Registro Ditte, e (solo per le società)

al n. del Registro Società presso la cancelleria commerciale del Tribunale di

posizione sanitaria n. presso l'USL di

posizione assicurativa n. presso l'INAIL di

si conviene e stipula quanto segue.

1 - (Oggetto del contratto)

La Sezione, nel quadro dei propri fini statutari, concede in gestione autonoma all'impresa del Signor ovvero alla Società Snc/Sas che accetta, il complesso dei propri beni organizzati al ricovero ed ospitalità di

alpinisti, denominato "Rifugio"

sito in località

nel Comune di (Prov.)

il cui immobile è censito presso l'U.T.E. di alla partita foglio

mappale comprese attrezzature, arredi, pertinenze e impianti complementari del rifugio, come da inventario che, sottoscritto dalle parti, è allegato al presente contratto.

Il Gestore pertanto, quale autonomo imprenditore, tratterà a proprio beneficio quanto ricavato dall'attività di gestione, dietro versamento alla Sezione del corrispettivo di cui al successivo art. 16 e con gli oneri e condizioni di cui alla presente convenzione.

2 - (Esclusioni)

Le parti dichiarano e convengono che il presente contratto non costituisce né intende costituire un rapporto di lavoro subordinato, né tantomeno una locazione immobiliare.

3 - (Licenze e autorizzazioni amministrative)

La Sezione consente che tutte le licenze e autorizzazioni amministrative, per il periodo di gestione del rifugio, vengano volturate a nome del Gestore, con obbligo di rivolturazione delle stesse da parte del Gestore alla scadenza del contratto.

4 - (Conduzione del rifugio)

Il Gestore condurrà il compendio in oggetto mantenendo invariata la precisa denominazione del rifugio.

Non potranno essere ceduti a terzi diritti, obblighi e mansioni, derivanti dal presente contratto. Il rapporto è strettamente personale con assoluta esclusione di ogni forma di sostituzione, delegazione, cessione o subentro, salva l'assunzione da parte del Gestore di personale dipendente sotto sua esclusiva direzione e responsabilità.

Il Gestore è tenuto ad osservare e a far rispettare il Regolamento generale dei Rifugi del Cai, che dovrà essere esposto con la massima evidenza all'interno del rifugio e che costituisce parte integrante del presente contratto. All'interno del rifugio deve essere tenuto, in comoda posizione, il "libro dei visitatori", che comunque non sostituisce le scritture, di registrazione e di segnalazione, che il Gestore deve tenere a norma delle leggi tributarie e di pubblica sicurezza.

Ai fini di eventuale soccorso, il Gestore dovrà invitare coloro che pernottano nel rifugio a compilare apposita scheda contenente l'indicazione della meta.

5 - (Prezzi e tariffe)

Il Gestore è tenuto alla precisa applicazione dei prezzi indicati nel Tariffario Cai consegnatogli dalla Sezione.

A norma della Legge 25 agosto 1991 n. 284, resta onere della Sezione provvedere alle prescritte comunicazioni amministrative dei prezzi determinati.

Il Tariffario Cai, firmato dal presidente della Sezione, deve essere affisso in posizione di immediata e chiara visione e di agevole consultazione da parte del pubblico.

Il Tariffario Cai non può essere per alcun motivo modificato o corretto dal Gestore.

Ai membri delle associazioni alpinistiche aventi diritto di reciprocità, secondo gli accordi in sede UIAA che il Gestore dichiara di conoscere, dovrà essere concesso analogo trattamento riservato ai soci del Club Alpino Italiano.

Durante il periodo di chiusura stagionale, il Gestore potrà, previo consenso della Sezione ma sotto propria responsabilità, riaprire il rifugio a richiesta di singoli alpinisti o gruppi di escursionisti, concordando speciali tariffe.

Il Gestore prende atto che, a norma di legge, deve tenere un proprio registratore di cassa e rilasciare scontrino fiscale o ricevuta fiscale con le indicazioni e le modalità sancite.

6 - (Pernottamenti)

Il Gestore è tenuto ad accettare prenotazioni per i pernottamenti, senza coprire l'intera capacità ricettiva del rifugio.

Le prenotazioni accettate restano valide sino alle ore 18.00, dopodiché i posti saranno assegnati seguendo l'ordine di arrivo degli alpinisti/escursionisti. Resta salvo il diritto di precedenza per il pernottamento, a titolo gratuito, per gli infortunati e per i componenti delle squadre del Corpo Nazionale Soccorso Alpino e Speleologico in azione di soccorso.

In caso di raggiunta capienza, il Gestore deve adoperarsi affinché a chiunque sia assicurata la possibilità di un pernottamento di fortuna o almeno il ricovero.

7 - (Manutenzione ordinaria e custodia)

Il Gestore si impegna a mantenere in efficienza l'intero compendio secondo la sua destinazione (ricezione di alpinisti/escursionisti, soci e non soci), con assoluto divieto di mutarne la destinazione d'uso.

Il Gestore risponde della conservazione e della manutenzione ordinaria dell'immobile e di tutto quanto compreso nell'allegato inventario, salvo il normale degrado d'uso.

Il Gestore è tenuto in particolare a:

- custodire il materiale sanitario e di pronto soccorso e le attrezzature affidategli dal Corpo Nazionale del Soccorso Alpino e Speleologico, attenendosi per la loro conservazione ed uso alle istruzioni impartite dai responsabili del CNSAS;
- mantenere in perfetta efficienza gli estintori e le altre strutture di sicurezza antincendio, provvedendo egli stesso alla regolare manutenzione;
- mantenere buone condizioni igieniche, curare la pulizia delle aree adiacenti, controllare l'agibilità dei sentieri di accesso con manutenzione anche della relativa segnaletica;
- controllare la piena funzionalità del locale invernale (arredi, coperte, fonti di illuminazione e di calore, etc.);
- curare lo smaltimento dei rifiuti con trasporti periodici a valle, possibilmente avvalendosi degli stessi mezzi utilizzati per i rifornimenti;

- f) controllare la piena funzionalità e la segnaletica della piazzola di atterraggio degli elicotteri di soccorso;
- g) facilitare l'individuazione del rifugio e, nella stagione di apertura, esporre dall'alba al tramonto la bandiera nazionale, nonché, dal tramonto all'alba ovvero in ogni caso di scarsa visibilità, tenere accesa all'esterno una luce apposita od opportuni segnali acustici;
- h) alla chiusura stagionale, provvedere al riordino e alla pulizia dei locali nonché alla disattivazione di eventuali impianti idrici ed elettrici o di altre apparecchiature sensibili alle condizioni atmosferiche invernali;
- i) durante il periodo di chiusura stagionale provvedere a periodiche visite di controllo, senza alcuna richiesta per particolari rimborsi spese.

8 - (Oneri di gestione e assicurativi)

Sono a carico del Gestore tutti gli oneri inerenti la gestione del rifugio (rifornimenti energetici, telefono, energia elettrica, riscaldamento, tributi, cancelleria e spese postali, approvvigionamento alimentare, etc.).

Il Gestore deve provvedere a proprie spese, alle scadenze di legge, al rinnovo di tutte le concessioni e permessi presso gli Enti competenti.

Il Gestore è inoltre tenuto a provvedere a proprie spese alla stipula di congrue e idonee polizze assicurative contro i rischi diversi e, separatamente, per la responsabilità civile verso i terzi nonché per il rischio dell'incendio, relativo al fabbricato, agli arredi ed alle attrezzature di sua proprietà.

Le polizze assicurative devono essere previamente sottoposte in visione alla Sezione.

9 - (Manutenzione straordinaria)

Sono a carico della Sezione oneri e spese di manutenzione straordinaria del rifugio.

È di esclusiva e insindacabile competenza della Sezione la ristrutturazione e il potenziamento del rifugio.

10 - (Modifiche e migliorie)

È vietato al Gestore procedere a trasformazioni, modifiche e migliorie senza il preventivo consenso scritto della Sezione.

In ogni caso, al termine del periodo di gestione, la Sezione ha il diritto di chiedere il ripristino a spese del Gestore, oppure di ritenere le nuove opere senza alcun compenso.

Il ripristino potrà essere richiesto anche nel corso della gestione, qualora le modifiche abbiano avuto luogo senza il consenso scritto.

11 - (Propaganda, pubblicità e manifestazioni)

Nell'ambito della gestione è vietato al Gestore assumere iniziative con gli Enti locali di competenza con presentazione di richieste o accordi di merito.

È vietato al Gestore rilasciare interviste o dichiarazioni di qualsiasi genere, riferite all'attività del rifugio e della Sezione.

Eventuale pubblicità a mezzo dépliant, riviste e giornali, timbri e cartoline, etc., deve essere preventivamente approvata dalla Sezione.

All'interno del rifugio è assolutamente vietata l'esposizione di cartelli pubblicitari, manifesti o giornali se non preventivamente approvati dalla Sezione nonché la vendita di oggetti non pertinenti alla natura e ragion d'essere del rifugio. È permesso esporre soltanto quadri, sculture, fotografie, disegni, cartine, etc., di interesse alpinistico o naturalistico.

Manifestazioni, convegni o corsi presso il rifugio, dovranno essere preventivamente concordati fra la Sezione e il Gestore.

12 - (Responsabilità del Gestore verso terzi)

La Sezione non risponde di insolvenze e inadempienze del Gestore nei confronti di terzi.

13 - (Ispezioni)

Allo scopo di verificare la gestione del rifugio la Sezione potrà effettuare visite di controllo a mezzo di propri ispettori, con diritto al pernottamento gratuito.

Funzione di controllo generale spetta ai componenti la Commissione Centrale Rifugi ed Opere Alpine ed ai componenti le Commissioni Zonali competenti per territorio.

Le ispezioni non possono estendersi ai libri contabili dell'impresa del Gestore.

La Sezione mantiene il diritto di possedere duplicato delle chiavi di accesso ai locali del rifugio.

14 - (Impianti telefonici)

In presenza di impianto telefonico, il Gestore è tenuto alla applicazione del Prontuario SIP in vigore nei posti telefonici pubblici, senza diritto a supplementi sulle tariffe indicate.

L'eventuale presenza dell'apparecchio telefonico di emergenza (servizio per operazioni di soccorso nel periodo di chiusura del rifugio) obbliga il Gestore alla esecuzione di una prova mensile di funzionamento con chiamata al n. 182 dell'Agenzia SIP di competenza. Soltanto la presenza di particolari condizioni di pericolo lungo la via di accesso, causa innevamento o frane, potrà comportare il rinvio di detta prova, da effettuarsi comunque appena possibile.

Il gestore si impegna a mantenere rigorosamente inalterata la consistenza dell'impianto senza alcun accessorio supplementare, quali segreteria telefonica o ripetitore di chiamata.

15 - (Durata del contratto)

Il presente contratto ha decorrenza dal giorno e termine il giorno

16 - (Corrispettivo e deposito cauzionale)

Il corrispettivo annuo viene fissato in lire (oltre IVA), che il Gestore verserà in rate anticipate, presso il recapito della Sezione, la quale fatturerà all'atto del pagamento.

A titolo di deposito cauzionale il Gestore verserà alla Sezione l'importo del 20% del corrispettivo annuo.

La cauzione sarà restituita al Gestore entro tre mesi dalla cessazione del rapporto contrattuale, sempre che non debbano farsi valere contestazioni.

17 - (Ritardo nei pagamenti)

Il ritardo del pagamento del corrispettivo a trenta giorni determinerà l'applicazione degli interessi legali di mora.

Il ritardo superiore a trenta giorni, o l'inadempienza reiterata, determinerà il diritto per la Sezione di dichiarare l'immediata risoluzione del contratto, senza preavviso.

18 - (Inagibilità del rifugio)

Qualora, per cause non dipendenti dalla Sezione, il rifugio non fosse in grado di funzionare anche solo parzialmente, al Gestore non verrà riconosciuto alcun risarcimento.

In caso di chiusura forzata per periodi superiori al mese, il corrispettivo verrà ridotto proporzionalmente per l'esercizio in corso.

19 - (Divieto di concorrenza)

Per l'intera durata del presente contratto, è vietato al Gestore iniziare una nuova impresa che per l'oggetto, l'ubicazione o altre circostanze sia idonea a sviare la clientela del rifugio.

20 - (Contenzioso)

Per ogni controversia le parti dovranno rivolgersi alla Commissione Zonale Rifugi, competente territorialmente, per un amichevole componimento.

Nel caso di mancata conciliazione le parti potranno adire l'autorità giudiziaria.

È competente il Foro in cui ha sede la Sezione.

21 - (Imposte di registro e di bollo)

La Sezione provvederà alla registrazione del presente contratto le cui spese sono a carico del Gestore.

PATTI AGGIUNTI O MODIFICATIVI

22)

Così stipulato in il giorno

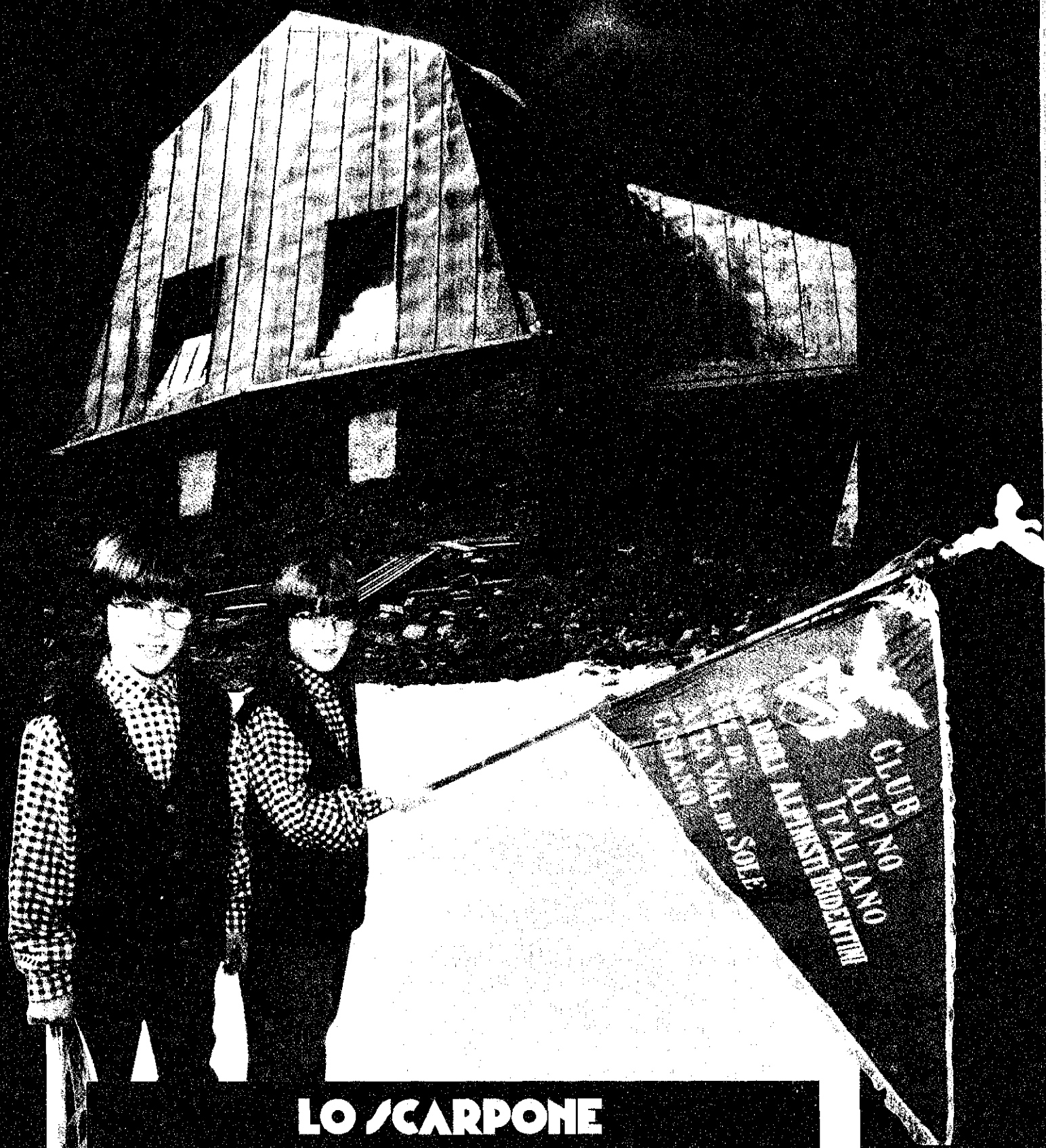
Il Presidente della Sezione

Il Gestore

Agli effetti degli art. 1341 e 1342, cod. civ., il Gestore dichiara di approvare tutti gli articoli che precedono ed in particolare espressamente; l'art. 1 (oggetto del contratto); l'art. 2 (esclusioni); l'art. 4 (conduzione del rifugio); l'art. 5 (prezzi e tariffe); l'art. 6 (pernottamenti); l'art. 7 (manutenzione ordinaria e custodia); l'art. 8 (oneri di gestione e assicurativi); l'art. 10 (modifiche e migliorie); l'art. 11 (propaganda, pubblicità e manifestazioni); l'art. 12 (responsabilità del Gestore verso terzi); l'art. 13 (ispezione); l'art. 15 (durata del contratto); l'art. 17 (ritardo nei pagamenti); l'art. 18 (inagibilità del rifugio); l'art. 19 (divieto di concorrenza); l'art. 20 (contenzioso)). Il Gestore dichiara inoltre di approvare espressamente il richiamo al Regolamento generale dei Rifugi del CAI quale parte integrante del presente contratto.

Il Gestore

LA RIVISTA DEL CLUB ALPINO ITALIANO



LO SCARPONE

notiziario della sede centrale e delle sezioni del cai



**RIFUGI: IL NUOVO
TARIFFARIO**

APPUNTI E CONSIDERAZIONI SUL CONTRATTO DI AFFITTO DEI RIFUGI ALPINI

IMPOSTE DIRETTE

Il canone che percepisce il soggetto che affitta un'azienda è considerato unitariamente componente positivo del reddito d'impresa. La determinazione del reddito varia a seconda del regime di tassazione nel quale la sezione si trova o per scelta, o per obbligo nei casi di volumi d'affari commerciali superiori a L. 110 milioni, o per opzione.

Regime normale.

Il reddito da assoggettare a tassazione di una sezione che abbia concesso in affitto il o i suoi rifugi e che determini il reddito con il regime normale di tassazione è dato dalla differenza tra il corrispettivo percepito, al netto dell'IVA, e le spese sostenute direttamente connesse al rifugio, quali ad esempio le manutenzioni ordinarie, quelle straordinarie non portate ad incremento del valore dell'immobile e gli ammortamenti dell'immobile e delle attrezzature facenti parte del complesso aziendale costituente il rifugio alpino.

In tema di ammortamenti e di manutenzione è bene però ricordare due punti molto importanti previsti dalla legge fiscale:

Ammortamenti

Sugli ammortamenti dei beni facenti parte dell'azienda affittata l'articolo 67 del Testo unico delle Imposte sui redditi al nono comma recita: «Per le aziende date in affitto o in usufrutto le quote di ammortamento sono deducibili nella determinazione del reddito dell'affittuario o dell'usufruttuario». La possibilità offerta dalla legge fiscale all'affittuario di detrarre gli ammortamenti trova motivo nella previsione dell'articolo 2561 del codice civile che al secondo comma prevede: «L'affittuario deve gestire l'azienda senza modificarne la destinazione e in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti e le normali dotazioni di scorte.»

Effettuare gli ammortamenti per l'affittuario significa quindi crearsi gradualmente, durante gli anni di conduzione dell'azienda in affitto, la capacità economica di indennizzare eventualmente il proprietario per le differenze nell'efficienza degli impianti riscontrate al termine del contratto.

Le disposizioni del Testo Unico non si applicano nei casi di deroga convenzionale alla disposizione del codice civile sopracitata, concernenti l'obbligo di conservazione dell'efficienza dei beni aziendali. Sarà perciò importante nel predisporre il contratto di affitto di un rifugio alpino valutare attentamente qual è la volontà contrattuale, perchè diverse saranno le conseguenze a livello di detraibilità degli ammortamenti:

- Se nel contratto non si specifica alcunchè vale la disposizione del codice civile e quindi il gestore al termine del contratto dovrà indennizzare la sezione in caso di differenze riscontrate nell'efficienza degli impianti, nel periodo intercorso tra l'inizio e la fine dell'affitto. In questo caso sarà il gestore a poter calcolare gli ammortamenti sui beni del rifugio di proprietà della sezione;

- Se viceversa si inserisce nel contratto la deroga convenzionale all'articolo 2561 del codice civile al termine dell'affitto non sarà dovuto alcun indennizzo dall'affittuario e quindi sarà la sezione a poter detrarre gli ammortamenti.

Spese di manutenzione

Il VII comma dell'articolo 67 del Testo Unico a proposito di spese di manutenzione prevede una limitazione alla completa loro deducibilità e recita: «Le spese di manutenzione, riparazione, ammodernamento e trasformazione, che dal bilancio non risultino imputate ad incremento del costo dei beni ai quali si riferiscono, sono deducibili nel limite del cinque per cento del costo complessivo di tutti i beni ammortizzabili quale risulta all'inizio dell'esercizio dal registro dei beni ammortizzabili... L'eccezione è deducibile per quote costanti

nei cinque esercizi successivi.»

È evidente che nella pratica per le nostre sezioni la disposizione è fortemente penalizzante perchè avendo in genere dei valori molto bassi di beni ammortizzabili le spese di manutenzione, già di per sé molto alte, rischiano di essere in parte indeducibili nell'esercizio in cui sono state sostenute, con la conseguenza non solo di pagare imposte ma anche di pagarle su redditi più alti di quelli realizzati dalla gestione dei rifugi. È vero che la situazione tenderà a stabilizzarsi dopo cinque anni ma la consolazione è molto magra!!!

Regime speciale

Le sezioni che hanno un volume di affari commerciale inferiore a L. 110 milioni annui possono optare per un regime di tassazione forfettario, che è sicuramente applicabile anche nei casi di affitto di rifugi, previsto dalle leggi 16/12/91 n. 308 e 6/2/92 n. 66 per le

associazioni sportive dilettantistiche, per le pro-loco e per tutte le associazioni senza scopo di lucro.

Tale regime quantifica forfettariamente il reddito d'impresa nella misura del 6% del volume d'affari commerciale ed è quindi molto vantaggioso perchè elimina gli inconvenienti sopra delineati.

Tale regime va scelto per opzione con lettera raccomandata da inviarsi all'Ufficio IVA ed ha effetto dal primo giorno del mese successivo a quello in cui è esercitata, fino a quando non sia revocata e, in ogni caso, per almeno un triennio.

Le sezioni che optano per tale regime sono esonerate dalla tenuta delle scritture contabili e devono semplicemente conservare le fatture emesse e quelle ricevute.

IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO

L'affitto di azienda è un'operazione di prestazione di servizi e come tale va assoggettata ad IVA se effettuata da un soggetto considerato «impresa» dalla normativa IVA. Non ci sono dubbi quindi per quelle sezioni che effettuano già altre operazioni commerciali: qualora pongano in essere un'operazione di concessione in affitto di un rifugio ad un gestore, tale operazione dovrà essere assoggettata ad IVA.

Il contratto di concessione in gestione di un rifugio alpino pur essendo un contratto atipico può essere, nella stragrande maggioranza dei casi, giuridicamente configurabile a un contratto di affitto di azienda. L'assimilazione comporta una serie di conseguenze a livello sia civilistico che tributario che vengono esaminate in queste pagine

Potrebbero esserci dubbi per quelle sezioni che, pur non esercitando alcuna operazione commerciale come sopra specificato, dovessero dare in affitto l'unico rifugio di loro proprietà.

In questi casi si potrebbe parlare di operazione non assoggettata ad IVA, assimilabile al caso dell'imprenditore individuale che, affittando a terzi l'unica azienda, secondo la legge non pone in essere un'operazione rilevante ai fini IVA?

Il quesito è stato posto durante un incontro tra il ragioniere Marcandalli, il sottoscritto e il direttore generale del Ministero delle Finanze Giovanni Bilia. La risposta pervenuta per iscritto è stata: «...Si precisa inoltre che la problematica relativa alla qualificazione giuridica dell'affidamento a terzi della gestione dei rifugi alpini come contratto di affitto di azienda o come locazione di immobile strumentale non può trovare soluzione in via generale ed astratta essendo determinata dalla volontà espressa convenzionalmente dalle parti contraenti. Essa tuttavia non assume particolare rilievo ai fini dell'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto trattandosi, in entrambe le fattispecie, di operazioni da assoggettare all'imposta con applicazione dell'aliquota ordinaria del 19%».

In caso di opzione per il regime speciale il versamento dell'IVA viene effettuato a mezzo dell'Ufficio SIAE ed è anch'esso forfettizzato in misura pari ad un terzo dell'imposta incassata sulle fatture di addebito dei canoni di affitto.

LEGGE 310/91

L'articolo 6 della legge 12 agosto 1993 n. 310, meglio conosciuta come legge Mancino, ha modificato il II comma dell'articolo 2556 del codice civile, stabilendo che in contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà o il godimento dell'azienda, devono essere redatti in forma pubblica o per scrittura privata autenticata e depositati, a cura del notaio, entro 30 giorni per l'iscrizione nel registro delle imprese.

Tale legge, come scritto nella relazione che l'accompagna, è stata emanata con lo scopo di «prevenire e reprimere ogni possibile forma di utilizzazione strumentale dei circuiti finanziari ed economici per finalità illecite» e «realizzare una maggior trasparenza nei trasferimenti di capitali e nell'assetto proprietario di società».

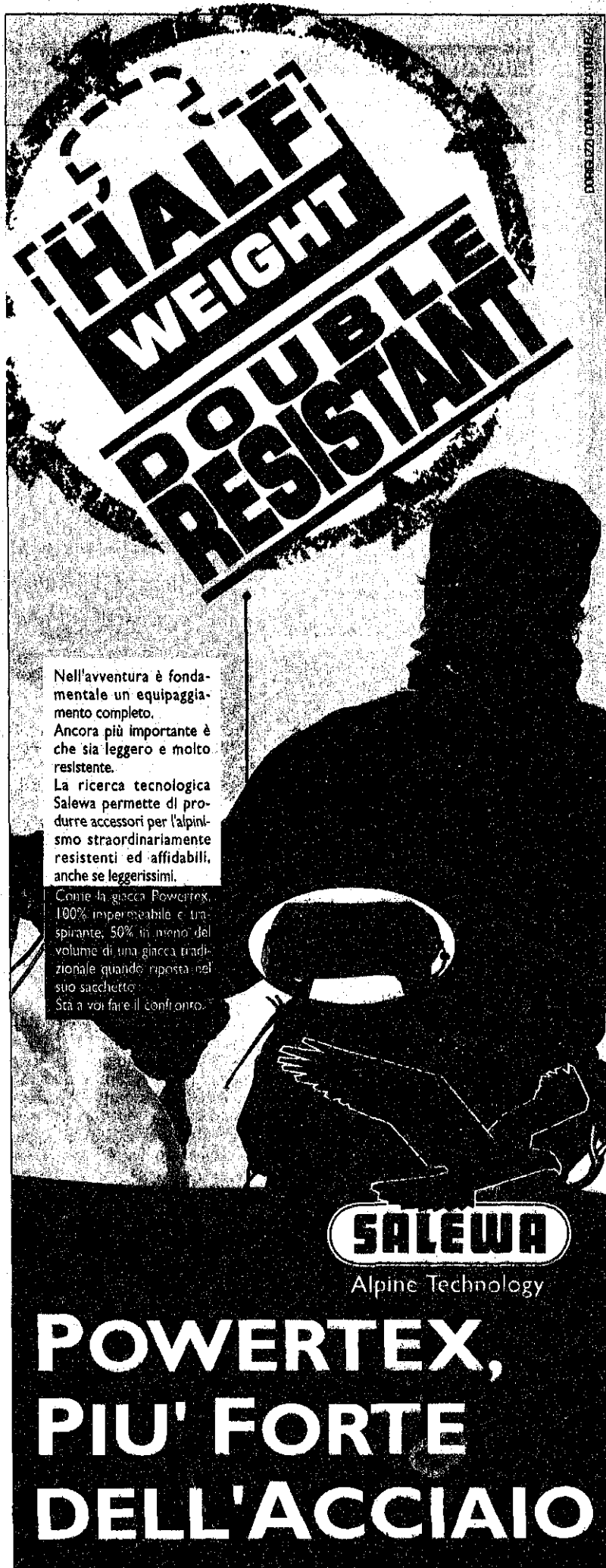
Il problema che qui ci si pone è se le sezioni CAI che affittano i loro rifugi a terzi debbano sottostare a tale previsione normativa. Come sovente succede in Italia la norma si presta a due possibili interpretazioni:

1. La prima, interpretando alla lettera il I comma dell'articolo 2556 c.c. che recita: «Per le imprese soggette a registrazione i contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà o il godimento dell'azienda, devono essere provati per iscritto...», potrebbe far pensare ad un non obbligo in quanto la sezione CAI proprietaria di uno o più rifugi concessi in affitto a terzi non dovrebbe essere considerata impresa.

2. La seconda invece porterebbe a propendere per l'obbligo, se consideriamo che l'indicazione normativa sembra riferirsi più all'individuazione della natura dell'impresa a cui l'azienda si riferisce che alla qualificazione dei soggetti che pongono in essere il contratto. In tal caso non avremmo dubbi perché il gestore del rifugio è certamente titolare di un'impresa soggetta a registrazione.

Nel dubbio sarebbe opportuno adottare la soluzione prudenziale e cioè far autenticare la scrittura dal notaio, anche perché la mancata attuazione della pubblicità prevista dalla norma determina l'inopponibilità ai terzi degli atti non iscritti, con il rischio ad esempio di essere chiamati a rispondere direttamente della gestione aziendale per la quale non sia stato pubblicizzato con le forme di legge l'affidamento in gestione ad altri soggetti.

Armando Mariotta
Commissione legale



**HALF
WEIGHT
DOUBLE
RESISTANT**

Nell'avventura è fondamentale un equipaggiamento completo.
Ancora più importante è che sia leggero e molto resistente.
La ricerca tecnologica Salewa permette di produrre accessori per l'alpinismo straordinariamente resistenti ed affidabili, anche se leggerissimi.
Come la giacca Powertex, 100% impermeabile e traspirante, 50% in meno del volume di una giacca tradizionale quando riposta nel suo sacchetto.
Sta a voi fare il confronto.

SALEWA
Alpine Technology

**POWERTEX,
PIU' FORTE
DELL'ACCIAIO**

ANTONINO DESI

IL RIFUGIO ALPINO
NEL
DIRITTO TURISTICO _____
VOL 1° *DISCIPLINA GIURIDICA*

IL CONTRATTO DI GESTIONE
ADOTTATO
DAL CLUB ALPINO ITALIANO

SEZIONE 7

CLUB ALPINO ITALIANO



COMMISSIONE CENTRALE PER LE PUBBLICAZIONI

DICEMBRE 1985

SEZIONE 7

Capitolo 38

TIPOLOGIA NEGOZIALE

Sino a qualche anno fa, il Club Alpino Italiano - che ancora va citato essendo l'ente istituzionalmente preposto a tali compiti - concedeva in gestione i suoi rifugi con un contratto definito di "affitto di azienda".

Posto che l'art. 2555, cod. civ., definisce "azienda" il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa, ossia dell'attività economica, gli artt. 2561 e 2562, nel loro combinato disposto, stabiliscono che l'affittuario deve gestire l'azienda senza modificarne la destinazione e in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti e le normali dotazioni di scorte.

Il gestore, quindi, è un soggetto autonomo, non è un agente del CAI ⁽¹⁾, agisce assumendosi il rischio di impresa, ma deve mantenere la destinazione d'uso e l'efficienza dell'azienda affidatagli, nel rispetto del contratto stipulato ⁽²⁾.

Il più recente schema contrattuale adottato dal CAI non è più rubricato come "affitto di azienda" ma, trattandosi di un contratto "misto", come semplice "convenzione di gestione", così da lasciare maggior spazio alla volontà contrattuale delle parti, non sempre perfettamente inquadrabile in un contratto-tipo, ossia in un contratto specificamente disciplinato dal codice civile ⁽³⁾. Del resto, ciò è del tutto conforme al codice stesso che, all'art. 1322, consente alle parti di

(4) Conforme: Uckmar, *Garanzia dell'efficienza del complesso produttivo*, in Lo Scarponne, 1994, n. 2, p. 8.

(5) La natura giuridica dei rifugi alpini e dei relativi contratti di gestione, in Lo Scarponne n. 19 del 1 novembre 1991, p. 11, e i contratti di gestione dei rifugi alpini: affitto di azienda o locazione alberghiera? in Archivio delle locazioni e del condominio n. 1/92, p. 19.

(6) Convertito in L. 5 aprile 1985 n. 118.

(1) Non sono quindi applicabili gli artt. 1742 e seguenti del codice civile.

(2) Nel diritto svizzero, invece, il gestore è spesso un dipendente di una sezione del Club Alpino Svizzero, mentre il diritto austriaco è più vicino a quello italiano.

(3) Conforme: Mariotta, *Appunti e considerazioni sul contratto di affitto dei rifugi alpini*, in Lo Scarponne, 1994, n. 11, p. 28.

concludere contratti che non appartengano ai tipi aventi una disciplina particolare.

Certo, volendo tentare un inquadramento sistematico del nuovo schema negoziale, esso ben potrebbe essere definito come contratto di affitto (ossia, di locazione di cosa produttiva) ⁽⁴⁾. Recita l'art. 1615, cod. civ., che "quando la locazione ha per oggetto il godimento di una cosa produttiva, mobile o immobile, l'affittuario deve curarne la gestione in conformità della destinazione economica della cosa e dell'interesse della produzione. A lui spettano i frutti e le altre utilità della cosa". Meno importante è il tentativo di vedere se la cosa affittata sia un'azienda o meno (per quanto la mia opinione sia nel senso affermativo), poiché comunque sempre di contratto di affitto si tratta, indipendentemente dal bene che ne è oggetto.

Premesso quanto sopra, è anche importante vedere che cosa sicuramente "non è" questo contratto di gestione.

In precedenti scritti ⁽⁵⁾ esaminavo la possibilità che detto contratto potesse considerarsi locazione di immobile, dando risposta negativa.

Il problema sorgeva con il D.L. 7 febbraio 1985 n. 12 ⁽⁶⁾, il quale all'art. 1, co. 9/sepies, recita: "Si ha locazione di immobile, e non affitto di azienda, in tutti i casi in cui l'attività alberghiera sia stata iniziata dal conduttore". Indubbiamente, se si dovesse parlare della gestione dei rifugi come di locazioni immobiliari, i rapporti contrattuali intercorrenti con i gestori ne risulterebbero stravolti, attese le inevitabili conseguenze in fatto di durata dei contratti, indennità per perdita dell'avviamento, etc.

In realtà il problema è facilmente risolvibile solo che si ponga attenzione alla legislazione all'inizio richiamata, la quale classifica il rifugio alpino come struttura ricettiva extra-alberghiera. Per cui, non potendosi parlare, per il rifugio, di attività alberghiera, cade il presupposto oggettivo di applicazione del D.L. 12/85 che, direi arbi-

trariamente, ha inteso reinterpretare d'imperio i contratti di affitto di azienda trasformandone la tipologia.

Men che meno può parlarsi di locazione di immobile con attrezzature, dal momento che gli obblighi del gestore vanno ben più in là rispetto a quelli di un semplice locatario, la cui obbligazione consiste solo nel restituire la cosa una volta averne goduto.

Giova anche sottolineare che il contratto di gestione, per la sua stessa struttura negoziale, non può rientrare nel contratto di locazione neppure ove venisse a mutare la situazione ambientale o il tipo di attività svoltavi né, tantomeno, per essere l'accesso al rifugio assicurato da strada carrozzabile ⁽⁷⁾. Ciò è tanto più vero ove si consideri che gli obblighi contrattuali gravanti sul gestore esorbitano la portata di un mero contratto di locazione immobiliare, ove il locatario resta libero di utilizzare l'immobile senza particolari limitazioni ⁽⁸⁾. Mentre, appunto, nel caso del rifugio per il gestore viene a mancare "quella sfera di autonomia che spetterebbe appunto ad un locatario che gestisse in proprio una attività alberghiera del tutto personale" ⁽⁹⁾.

Nemmeno dovrebbero sorgere dubbi per il fatto, più sopra visto, che l'art. 27 della L. 27 luglio 1978 n. 392, in tema di durata del contratto di locazione di immobili urbani, richiama l'art. 2 della L. 12 marzo 1968 n. 326 solo perché questo contempla, fra l'altro, i rifugi alpini. La Corte di Cassazione ⁽¹⁰⁾ ha chiarito che "la norma di cui all'art. 27 n. 2 della legge 27 luglio 1978 n. 392, nel richiamare le attività di interesse turistico comprese fra quelle di cui all'art. 2 della legge 12 maggio 1968 n. 326 ... si limita a regolare la durata dei contratti di locazione che abbiano ad oggetto gli immobili in cui si svolgono dette attività ma non comporta che i rapporti concernenti il godimento dei siffatti immobili integrino una locazione o sublocazione d'immobile".

Naturalmente, ragionando a contrario e richia-

(7) Il principio è stato confermato dal Pretore di Torino - Sez. III Civ. con sentenza 30.6.1983 n. 3455, Cal c. Guilfoxy.

(8) Pretore di Trento - Sez. di Borgo Valsugana, sentenza 24.8.1990 n. 84, Cal c. Trimliero.

(9) Trib. Genova, Sez. VI Civ., sentenza 21.4.1992 n. 1810, Cal Sez. U.L.E. Genova c. Villata.

(10) Sez. III, sentenza 24.6.1983 n. 5464, Cal c. Jannelli.

mando le suesposte considerazioni in punto alle differenze fra un rifugio e un albergo, è evidente che la fattispecie contrattuale seguirà le connotazioni del bene che ne è oggetto, a seconda quindi della sussistenza o meno dei requisiti stabiliti dal citato Decreto 29 ottobre 1955 e dalla collocazione in alta quota richiesta dalla L. 217/83 e richiamata dall'art. 2, lett. a), della L. 91/83; il tutto, compatibilmente con la legislazione della Regione interessata.

SEZIONE 7

Capitolo 39

FORMA NEGOZIALE

Sotto il profilo civilistico, per il contratto di gestione, comunque venga rubricato, non è prescritta la forma scritta *ad substantiam* (vale a dire, per la validità del contratto) ma solo *ad probationem* (ossia ai soli fini della prova), avendo ad oggetto un'azienda ⁽¹⁾.

Tuttavia, in tema di ordine pubblico, la L. 12 agosto 1993 n. 310 (Norme per la trasparenza nella cessione di partecipazioni e nella composizione della base sociale delle società di capitali, nonché nella cessione di esercizi commerciali e nei trasferimenti di proprietà dei suoli) ha innovato in materia, influenzando quindi sul diritto civile: è ora stabilito ⁽²⁾ che detto contratto in forma pubblica (rogito) o per scrittura privata autenticata deve essere depositato, a cura del notaio rogante o autenticante, entro trenta giorni per l'iscrizione nel registro delle imprese.

Poiché l'impresa del rifugista, in quanto attività commerciale, è sempre soggetta all'iscrizione nel registro delle imprese, ritengo inderogabile la forma contrattuale per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, sia pure al solo fine dell'iscrizione ⁽³⁾.

⁽¹⁾ Art. 2556 cod. civ.

⁽²⁾ Art. 2556, co. 2, cod. civ.

⁽³⁾ Conforme: Marotta, op. cit.

LA RIVISTA DEL

CLUB

ALPINO ITALIANO



7 /96

LO SCARPONE

notiziario della sede centrale e delle sezioni del cai



RIFUGI: 7 PAGINE
SPECIALI

Numero 7 - Luglio 1996 - Mensile - Sped. in abbon. postale come 2° art. 2 legge 549/95 - Milano - la rivista del Club Alpino Italiano - Lo Scarpone

LE INTEGRAZIONI AL TESTO DELLA «CONVENZIONE DI GESTIONE»

Sul testo della Convenzione di gestione di rifugio alpino, pubblicato sullo Scarpone n. 2/1994, comprensivo di alcuni importanti chiarimenti espressi dal prof. Victor Uckmar, la Commissione Centrale Rifugi ha ritenuto opportuno inserire le seguenti integrazioni:

art. 6 - (Pernottamenti) da aggiungere «Il Gestore è tenuto a consegnare a fine stagione la scheda riassuntiva dei pernottamenti in base al prospetto della Commissione Centrale Rifugi e Opere alpine».

Nota di chiarimento: viene esteso a tutti i rifugi regolarmente gestiti l'obbligo della scheda riassuntiva dei pernottamenti (analogamente a quanto già operante nelle strutture SAT).

art. 8 - (Regola tecnica di prevenzione incendi) Evidenziata la rilevante importanza degli adempimenti richiesti nel testo del D.M. 9/4/1994 e riportati nella pubblicazione CAI "La prevenzione incendi nei rifugi alpini".

Nota a chiarimento: l'inserimento di questo articolo sul tema della prevenzione comporta la correzione della precedente numerazione.

art. 15 - (Impianti telefonici) Apportate correzioni per alcuni passi relativi alla TELECOM (già SIP).

Si ritiene opportuno rammentare l'intervento dell'amico Mariotta "Appunti e considerazioni sul contratto di affitto dei rifugi alpini" comparso sullo Scarpone n. 11/1994 nonché l'opera dell'avv. Desi "Il rifugio alpino nel diritto turistico", documenti di grande utilità nella conduzione dei nostri rifugi.

Alle Sezioni si ribadisce l'invito per l'adozione nella sua interezza di questa Convenzione, nell'intento comune di un obiettivo basato sulla maggiore chiarezza nei rapporti Sezione-Gestore. L'invito per l'adozione di un testo unico risulta di grande attualità in seguito alle proposte pervenute per un riesame dei contenuti del Tariffario con particolare attenzione alle modalità sugli sconti ai Soci.

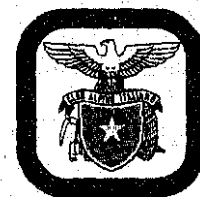
Per l'univoca applicazione di tale iniziativa è determinante l'adozione della Convenzione in oggetto.

Franco Bo

Presidente Comm. Centr. Rifugi e Opere Alpine

CONVENZIONE DI GESTIONE DI RIFUGIO ALPINO

(contratto soggetto a IVA)



Oggetto: Rifugio alpino denominato «.....»

Tra la sezione di del Club Alpino Italiano (di seguito indicata brevemente: "Sezione").....

con sede in

telefono (.....) telefax (.....)

codice fiscale e partita IVA

nella persona del suo Presidente pro-tempore e legale rappresentante Signor

nato a (Prov.:.....) il

e .1. Signor

ovvero la Società Snc/Sas

(di seguito indicato brevemente: "Gestore")

(solo per le Società:) nella persona del suo legale rappresentante Signor

nato a (Prov.:.....) il

domiciliato in

telefono (.....) telefax (.....)

codice fiscale

partita IVA

Iscritto presso la CCIAA di

al n. del Registro Esercenti al Commercio, nonché al n. del Registro Ditte, e (solo per le società)

al n. del Registro Società presso la cancelleria commerciale del Tribunale di

posizione sanitaria n. presso l'USL di

posizione assicurativa n. presso l'INAIL di

si conviene e stipula quanto segue.

1 - (Oggetto del contratto)

La Sezione, nel quadro dei propri fini statuari, concede in gestione autonoma all'impresa del Signor ovvero alla Società Snc/Sas che accetta, il complesso dei propri beni organizzati al ricovero ed ospitalità di alpinisti, denominato "Rifugio"

sito in località

nel Comune di (Prov.)

il cui immobile è censito presso l'U.T.E. di alla partita foglio

mappale comprese attrezzature, arredi, pertinenze e impianti complementari del rifugio, come da inventario che, sottoscritto dalle parti, è allegato al presente contratto.

Il Gestore pertanto, quale autonomo imprenditore, tratterà a proprio beneficio quanto ricavato dall'attività di gestione, dietro versamento alla Sezione del corrispettivo di cui al successivo art. 16 e con gli oneri e condizioni di cui alla presente convenzione.

2 - (Esclusioni)

Le parti dichiarano e convergono che il presente contratto non costituisce né intende costituire un rapporto di lavoro subordinato, né tantomeno una locazione immobiliare.

3 - (Licenze e autorizzazioni amministrative)

La Sezione consente che tutte le licenze e autorizzazioni amministrative, per il periodo di gestione del rifugio, vengano volturate a nome del Gestore, con obbligo di rivolturazione delle stesse da parte del Gestore alla scadenza del contratto.

4 - (Conduzione del rifugio)

Il Gestore condurrà il compendio in oggetto mantenendo invariata la precisa denominazione del rifugio.

Non potranno essere ceduti a terzi diritti, obblighi e mansioni, derivanti dal presente contratto. Il rapporto è strettamente personale con assoluta esclusione di ogni forma di sostituzione, delegazione, cessione o subentro, salva l'assunzione da parte del Gestore di personale dipendente sotto sua esclusiva direzione e responsabilità.

Il Gestore è tenuto ad osservare e a far rispettare il Regolamento generale dei Rifugi del Cai, che dovrà essere esposto con la massima evidenza all'interno del rifugio e che costituisce parte integrante del presente contratto. All'interno del rifugio deve essere tenuto, in comoda posizione, il "libro dei visitatori", che comunque non sostituisce le scritture, di registrazione e di segnalazione, che il Gestore deve tenere a norma delle leggi tributarie e di pubblica sicurezza.

Ai fini di eventuale soccorso, il Gestore dovrà invitare coloro che pernottano nel rifugio a compilare apposita scheda contenente l'indicazione della meta.

5 - (Prezzi e tariffe)

Il Gestore è tenuto alla precisa applicazione dei prezzi indicati nel Tariffario Cai consegnatogli dalla Sezione.

A norma della Legge 25 agosto 1991 n. 284, resta onere della Sezione provvedere alle prescritte comunicazioni amministrative dei prezzi determinati.

Il Tariffario Cai, firmato dal presidente della Sezione, deve essere affisso in posizione di immediata e chiara visione e di agevole consultazione da parte del pubblico.

Il Tariffario Cai non può essere per alcun motivo modificato o corretto dal Gestore.

Ai membri delle associazioni alpinistiche aventi diritto di reciprocità, secondo gli accordi in sede UIAA che il Gestore dichiara di conoscere, dovrà essere concesso analogo trattamento riservato ai soci del Club Alpino Italiano.

Durante il periodo di chiusura stagionale, il Gestore potrà, previo consenso della Sezione ma sotto propria responsabilità, riaprire il rifugio a richiesta di singoli alpinisti o gruppi di escursionisti, concordando speciali tariffe.

Il Gestore prende atto che, a norma di legge, deve tenere un proprio registratore di cassa e rilasciare scontrino fiscale o ricevuta fiscale con le indicazioni e le modalità sancite.

6 - (Pernottamenti)

Il Gestore è tenuto ad accettare prenotazioni per i pernottamenti, senza coprire l'intera capacità ricettiva del rifugio.

Le prenotazioni accettate restano valide sino alle ore 18.00, dopodiché i posti saranno assegnati seguendo l'ordine di arrivo degli alpinisti/escursionisti. Resta salvo il diritto di precedenza per il pernottamento, a titolo gratuito, per gli infortunati e per i componenti delle squadre del Corpo Nazionale Soccorso Alpino e Speleologico in azione di soccorso.

In caso di raggiunta capienza, il Gestore deve adoperarsi affinché a chiunque sia assicurata la possibilità di un pernottamento di fortuna o almeno il ricovero.

Il gestore è tenuto a consegnare a fine stagione la scheda riassuntiva dei pernottamenti in base al prospetto della Commissione Centrale Rifugi e Opere alpine.

7 - (Manutenzione ordinaria e custodia)

Il Gestore si impegna a mantenere in efficienza l'intero compendio secondo la sua destinazione (ricezione di alpinisti/escursionisti, soci e non soci), con assoluto divieto di mutarne la destinazione d'uso.

Il Gestore risponde della conservazione e della manutenzione ordinaria dell'immobile e di tutto quanto compreso nell'allegato inventario, salvo il normale degrado d'uso.

Il Gestore è tenuto in particolare a:

a) custodire il materiale sanitario e di pronto soccorso e le attrezzature affidategli dal Corpo Nazionale del Soccorso Alpino e Speleologico, attenendosi per la loro conservazione ed uso alle istruzioni impartite dai responsabili del CNSAS;

b) mantenere in perfetta efficienza gli estintori e le altre strutture di sicurezza antincendio, provvedendo egli stesso alla regolare manutenzione;

c) mantenere buone condizioni igieniche, curare la pulizia delle aree adiacenti, controllare l'agibilità dei sentieri di accesso con manutenzione anche della relativa segnaletica;

d) controllare la piena funzionalità del locale invernale (arredi, coperte, fonti di illuminazione e di calore, etc.);

e) curare lo smaltimento dei rifiuti con trasporti periodici a valle, possibilmente avvalendosi degli stessi mezzi utilizzati per i rifornimenti;

f) controllare la piena funzionalità e la segnaletica della piazzola di atterraggio degli elicotteri di soccorso;

g) facilitare l'individuazione del rifugio e, nella stagione di apertura, esporre dall'alba al tramonto la bandiera nazionale, nonché, dal tramonto all'alba ovvero in ogni caso di scarsa visibilità, tenere accesa all'esterno una luce apposita od opportuni segnali acustici;

h) alla chiusura stagionale, provvedere al riordino e alla pulizia dei locali nonché alla disattivazione di eventuali impianti idrici ed elettrici o di altre apparecchiature sensibili alle condizioni atmosferiche invernali;

i) durante il periodo di chiusura stagionale provvedere a periodiche visite di controllo, senza alcuna richiesta per particolari rimborsi spese.

8 - (Regola tecnica di prevenzione incendi)

Il Gestore in base ai contenuti del D.M. 9/4/1994 «Regola tecnica di prevenzione incendi per la costruzione e l'esercizio delle attività ricettive turistiche-alberghiere» - Tit. IV-Rifugi Alpini, deve provvedere agli adempimenti richiesti ed evidenziati nella pubblicazione CAI «La prevenzione incendi nei rifugi alpini» ed. febbraio 1996.

9 - (Oneri di gestione e assicurativi)

Sono a carico del Gestore tutti gli oneri inerenti la gestione del rifugio (rifornimenti energetici, telefono, energia elettrica, riscaldamento, tributi, cancelleria e spese postali, approvvigionamento alimentare, etc.).

Il Gestore deve provvedere a proprie spese, alle scadenze di legge, al rinnovo di tutte le concessioni e permessi presso gli Enti competenti.

Il Gestore è inoltre tenuto a provvedere a proprie spese alla stipula di congrue e idonee polizze assicurative contro i rischi diversi e, separatamente, per la responsabilità civile verso i terzi nonché per il rischio dell'incendio, relativo al fabbricato, agli arredi ed alle attrezzature di sua proprietà.

Le polizze assicurative devono essere previamente sottoposte in visione alla Sezione.

10 - (Manutenzione straordinaria)

Sono a carico della Sezione oneri e spese di manutenzione straordinaria del rifugio.

È di esclusiva e insindacabile competenza della Sezione la ristrutturazione e il potenziamento del rifugio.

11 - (Modifiche e migliorie)

È vietato al Gestore procedere a trasformazioni, modifiche e migliorie senza il preventivo consenso scritto della Sezione.

In ogni caso, al termine del periodo di gestione, la Sezione ha il diritto di chiedere il ripristino a spese del Gestore, oppure di ritenere le nuove opere senza alcun compenso.

Il ripristino potrà essere richiesto anche nel corso della gestione, qualora le modifiche abbiano avuto luogo senza il consenso scritto.

12 - (Propaganda, pubblicità e manifestazioni)

Nell'ambito della gestione è vietato al Gestore assumere iniziative con gli Enti locali di competenza con presentazione di richieste o accordi di merito.

È vietato al Gestore rilasciare interviste o dichiarazioni di qualsiasi genere, riferite all'attività del rifugio e della Sezione.

Eventuale pubblicità a mezzo dépliant, riviste e giornali, timbri e cartoline, etc., deve essere preventivamente approvata dalla Sezione.

All'interno del rifugio è assolutamente vietata l'esposizione di cartelli pubblicitari, manifesti o giornali se non preventivamente approvati dalla Sezione nonché la vendita di oggetti non pertinenti alla natura e ragioni d'essere del rifugio. È permesso esporre soltanto quadri, sculture, fotografie, disegni, cartine, etc., di interesse alpinistico o naturalistico.

Manifestazioni, convegni o corsi presso il rifugio, dovranno essere preventivamente concordati fra la Sezione e il Gestore.

13 - (Responsabilità del Gestore verso terzi)

La Sezione non risponde di insolvenze e inadempienze del Gestore nei confronti di terzi.

14 - (Ispezioni)

Allo scopo di verificare la gestione del rifugio la Sezione potrà effettuare visite di controllo a mezzo di propri ispettori, con diritto al pernottamento gratuito.

Funzione di controllo generale spetta ai componenti la Commissione Centrale Rifugi ed Opere Alpine ed ai componenti le Commissioni Zonali competenti per territorio.

Le ispezioni non possono estendersi ai libri contabili dell'impresa del Gestore.

La Sezione mantiene il diritto di possedere duplicato delle chiavi di accesso ai locali del rifugio.

15 - (Impianti telefonici)

In presenza di impianto telefonico, il Gestore è tenuto alla applicazione del Prontuario TELECOM in vigore nei posti telefonici pubblici, senza diritto a supplementi sulle tariffe indicate.

L'eventuale presenza dell'apparecchio telefonico di emergenza (servizio per operazioni di soccorso nel periodo di chiusura del rifugio) obbliga il Gestore alla esecuzione di una prova mensile di funzionamento con chiamata al n. 182 della Filiale TELECOM di competenza. Soltanto la presenza di particolari condizioni di pericolo lungo la via di accesso, causa innevamento o frane, potrà comportare il rinvio di detta prova, da effettuarsi comunque appena possibile.

Il gestore si impegna a mantenere rigorosamente inalterata la consistenza dell'impianto senza alcun accessorio supplementare, quali segreteria telefonica o ripetitore di chiamata.

16 - (Durata del contratto)

Il presente contratto ha decorrenza dal giorno e termine il giorno

17 - (Corrispettivo e deposito cauzionale)

Il corrispettivo annuo viene fissato in lire (oltre IVA), che il Gestore verserà in rate anticipate, presso il recapito della Sezione, la quale fatturerà all'atto del pagamento.

A titolo di deposito cauzionale il Gestore verserà alla Sezione l'importo del 20% del corrispettivo annuo.

La cauzione sarà restituita al Gestore entro tre mesi dalla cessazione del rapporto contrattuale, sempre che non debbano farsi valere contestazioni.

18 - (Ritardo nei pagamenti)

Il ritardo del pagamento del corrispettivo a trenta giorni determinerà l'applicazione degli interessi legali di mora.

Il ritardo superiore a trenta giorni, o l'inadempienza reiterata, determinerà il diritto per la Sezione di dichiarare l'immediata risoluzione del contratto, senza preavviso.

19 - (Inagibilità del rifugio)

Qualora, per cause non dipendenti dalla Sezione, il rifugio non fosse in grado di funzionare anche solo parzialmente, al Gestore non verrà riconosciuto alcun risarcimento.

In caso di chiusura forzata per periodi superiori al mese, il corrispettivo verrà ridotto proporzionalmente per l'esercizio in corso.

20 - (Divieto di concorrenza)

Per l'intera durata del presente contratto, è vietato al Gestore iniziare una nuova impresa che per l'oggetto, l'ubicazione o altre circostanze sia idonea a sviare la clientela del rifugio.

21 - (Contenzioso)

Per ogni controversia le parti dovranno rivolgersi alla Commissione Zonale Rifugi, competente territorialmente, per un amichevole componimento.

Nel caso di mancata conciliazione le parti potranno adire l'autorità giudiziaria.

È competente il Foro in cui ha sede la Sezione.

22 - (Imposte di registro e di bollo)

La Sezione provvederà alla registrazione del presente contratto le cui spese sono a carico del Gestore.

PATTI AGGIUNTI O MODIFICATIVI

23)

Così stipulato in

il giorno

Il Presidente della Sezione

Il Gestore

Agli effetti degli art. 1341 e 1342, cod. civ., il Gestore dichiara di approvare tutti gli articoli che precedono ed in particolare espressamente: l'art. 1 (oggetto del contratto); l'art. 2 (esclusioni); l'art. 4 (conduzione del rifugio); l'art. 5 (prezzi e tariffe); l'art. 6 (pernottamenti); l'art. 7 (manutenzione ordinaria e custodia); l'art. 8 (oneri di gestione e assicurativi); l'art. 10 (modifiche e migliorie); l'art. 11 (propaganda, pubblicità e manifestazioni); l'art. 12 (responsabilità del Gestore verso terzi); l'art. 13 (ispezione); l'art. 15 (durata del contratto); l'art. 17 (ritardo nei pagamenti); l'art. 18 (inagibilità del rifugio); l'art. 19 (divieto di concorrenza); l'art. 20 (contenzioso)). Il Gestore dichiara inoltre di approvare espressamente il richiamo al Regolamento generale dei Rifugi del CAI quale parte integrante del presente contratto.

Il Gestore

RILEVAMENTO PRESENZE OSPITI

Rifugio:	" 16 arrivati: partiti: presenti
Estate	" 17 arrivati: partiti: presenti
Mese di	" 18 arrivati: partiti: presenti
giorno 1 arrivati: partiti: presenti	" 19 arrivati: partiti: presenti
" 2 arrivati: partiti: presenti	" 20 arrivati: partiti: presenti
" 3 arrivati: partiti: presenti	" 21 arrivati: partiti: presenti
" 4 arrivati: partiti: presenti	" 22 arrivati: partiti: presenti
" 5 arrivati: partiti: presenti	" 23 arrivati: partiti: presenti
" 6 arrivati: partiti: presenti	" 24 arrivati: partiti: presenti
" 7 arrivati: partiti: presenti	" 25 arrivati: partiti: presenti
" 8 arrivati: partiti: presenti	" 26 arrivati: partiti: presenti
" 9 arrivati: partiti: presenti	" 27 arrivati: partiti: presenti
" 10 arrivati: partiti: presenti	" 28 arrivati: partiti: presenti
" 11 arrivati: partiti: presenti	" 29 arrivati: partiti: presenti
" 12 arrivati: partiti: presenti	" 30 arrivati: partiti: presenti
" 13 arrivati: partiti: presenti	" 31 arrivati: partiti: presenti
" 14 arrivati: partiti: presenti	
" 15 arrivati: partiti: presenti	
	Totale presenze mensile

COMMISSIONE CENTRALE RIFUGI E OPERE ALPINE

Circolare n. 13/96

Oggetto: Attività ispettori zonali

A tutte le Sezioni Interessate

Nel corso delle riunioni svolte lo scorso 2 dicembre e 18 maggio è stato completato il programma informativo nei confronti degli Ispettori Zonali. Nelle riunioni sono stati affrontati temi di particolare importanza attinenti i compiti previsti dal Regolamento degli Ispettori dei rifugi e bivacchi del CAI (copia inviata a tutte le Sezioni, unitamente alla Pubblicazione «La Prevenzione incendi nei rifugi alpini»).

Maggiore attenzione è stata rivolta sull'area di attività di ciascun Ispettore, con un calendario visite concordato con il responsabile della Comm. zonale Rifugi di competenza, sui rapporti con le Sezioni ed Ispettori Sezionali, sui contenuti della «Scheda di riscontro di visita ispettiva», chiarimenti ulteriori sulle competenze (livello di responsabilità e possibili relative conseguenze) nonché su alcuni punti del Regolamento Ispettori, informazioni sui lavori e delibere assunte dai Delegati nell'Assemblea di Cuneo. La riunione del 18/5 u.s. è terminata con l'intervento dell'Ing. Franco Luraschi, curatore della Pubblicazione sulla Prevenzione incendi, con una sintesi sui principali aspetti teorici e scadenze fissate dal D.M. 9/4/1994.

A TUTTE LE SEZIONI/SOTTOSEZIONI INTERESSATE, AGLI ISPETTORI SEZIONALI la Commissione rivolge un caldo invito per una leale collaborazione basata sul reciproco scambio di esperienze e necessità, per il conseguimento di un risultato comune: conservazione e corretta gestione dei nostri rifugi.

Si ritiene opportuno chiarire che:

1. I compiti dell'Ispettore Zonale non possono in nessun caso comportare una attività prescrittiva e/o di certificazione da parte dell'Ispettore stesso, rimanendo tali competenze a carico degli Enti e delle figure tecnico-professionali previste dalle Normative e dalle leggi vigenti.

2. La Commissione Legale Centrale, al quesito posto dalla Sezione di Aosta in merito a «paventate corresponsabilità delle Sezioni proprietarie dei rifugi per culpa in vigilando», ha provveduto a fornire il seguente suo parere: «Il problema è inesistente. Occorre infatti porre attenzione al fatto che l'ispezione, pur vertendo sulla correttezza della gestione e sulla funzionalità delle strutture, non è sostitutiva dei controlli della Pubblica Amministrazione, ma ha per scopo la tutela dei diritti contrattuali della Sezione quale soggetto locatore, in relazione ai correlativi obblighi contrattuali del gestore-affittuario: e, per converso, essa tutela anche i diritti soggettivi del gestore, avendo questi interesse a che la Sezione-locatrice osservi i propri obblighi di manutenzione straordinaria. In altri termini, l'ispezione non concreta attività tutoria nell'interesse dei terzi (utenti, fisco, Pubblica Amministrazione), se non indirettamente, e non genera pertanto corresponsabilità fra le parti contraenti nei confronti dei terzi, trattandosi solo di controllo e verifica degli adempimenti stabiliti dal contratto nell'interesse, di natura privatistica, delle medesime parti contraenti (Sezione e gestore).

Infine, sul piano contrattuale nei rapporti con i gestori dei rifugi, il diritto ad effettuare ispezioni finalizzate alla corretta gestione e funzionalità delle strutture è espressamente sancito dall'Art. 14 (13 nella precedente edizione) della Convenzione di gestione di rifugio alpino (allegata alla presente Circolare), nonché dall'Art. 4 della Convenzione stessa, ove è stabilito che il Regolamento Generale Rifugi costituisce parte integrante del contratto (la clausola è inoltre richiamata dalle condizioni generali specificatamente approvate a norma degli Artt. 1341 e 1342 Codice Civile). I compiti dell'Ispettore Zonale (o Sezionale) riflettono e sviluppano, senza contraddizioni, quanto disposto dall'Art. 8 del Reg. Gen. rifugi, in particolare al comma 1 (in ordine al «controllo generale» sui rifugi da parte delle

competenti Commissioni Zonali...»)

3. A tutti gli Ispettori Zonali è stata consegnata copia del Dossier «Novità in tema di rifugi e opere alpine», distribuito ai Delegati presenti alla Assemblea del 12/5 u.s. in Cuneo. I suoi contenuti potranno essere utilizzati per un proficuo scambio di proposte o soluzioni da presentare all'OTC per conseguenti eventuali istanze nei confronti degli Enti Locali preposti ai problemi esposti.

4. Ogni Ispettore Zonale è munito di apposito «Tesserino di riconoscimento», valido per il triennio 1996-1998. La sua area di attività coincide con il proprio Convegno di appartenenza. Eventuali visite a rifugi o bivacchi, posti nell'ambito geografico del proprio Convegno ma di proprietà di Sezioni di altro Convegno, dovranno essere autorizzate o richieste dalla Comm. Zonale di competenza.

5. Ciascuna Commissione Zonale dovrà segnalare alle Sezioni interessate (e queste ai propri Ispettori sezionali), la visita al rifugio o bivacco o punto di appoggio, prevista in calendario.

6. I risultati della visita, inseriti nella «Scheda di riscontro», saranno trasmessi ai Presidenti delle singole Commissioni Zonali per una prima valutazione ed immediata segnalazione alla Sezione interessata. La Scheda sarà successivamente consegnata a questo OTC.

7. La Scheda di riscontro potrà subire eventuali future correzioni in seguito a segnalazioni pervenute dagli Ispettori Zonali, riscontrate utili nello svolgimento del proprio compito: anche suggerite da OTP, Sezioni, Ispettori Sezionali.

Milano, 1 giugno 1996

Il Presidente della Comm. Centrale Rifugi e Opere alpine
(f.to Franco Bo)

GLI ISPETTORI ZONALI CONVEGNO PER CONVEGNO

LPV

Giammarco BERTARIONE - via Mistral, 160 - 12100 S. Rocco Castagneretta / Cuneo (Sez. Cuneo)

Umberto ROERO - via Colgiansesco, 60 - 10091 Alpignano/TO (Sez. Uget/TO)

Ettore BORSETTI - via Roma, 31 - 12030 Sanfron/ON (Sez. Barge)

Ugo GRIVA - via Prà Martino, 24/c - 10060 S. Pietro Val Lemina/TO (Sez. Pinerolo)

Enrico GIACOPELLI - corso Ferrucci, 9 - 10138 Torino (Sez. Torino)

Franz GUIGLIA - strada Molto, 30 - 16122 Genova (Sez. Liguria)

Ermanno ZAPIANI - via Cesti - 28030 Montescheno/NO (Sez. Villadossola)

Franco ZUNINO - via Guerrazzi, 16/6 - 16146 Genova (Sez. Ule/GE)

LOM

Samuele MANZOTTI - via C. Troya, 8 - 20144 Milano (Sez. Sem/MI)

Lorenzo CAZZANIGA - via Calatafimi, 7 - 20052 Monza/MI (Sez. Monza)

Gianni BETTINI - via Comasina, 18 - 20030 Senago/MI (Sez. Sem/MI)

Alberto PIROTTA - via Monte Fiorino, 2 - 20060 Bussero/MI (Sez. Milano)

Adriano OCCIARDO - via Lampugnani, 5 - 20033 Desio/MI (Sez. Desio)

Luciano BONELLI - via Pretura, 3 - 21013 Gallarate/VA (Sez. Gallarate)

TAA

Christine FONTANA GOEGELE - via Vallonga, 2 - 38039 Vigo di Fassa/TN (Sez. SAT)

Vittorio PACATI - via Dante, 33 - 39042 Bressanone/BZ (Sez. Bressanone)

Ettore ZANELLA - via Brennero, 61 - 38100 Trento (Sez. SAT)

VGf

Arturo ONGARATO - via Marconi, 7 - 30033 Noale/VE (Sez. Mestre)

Giovanni CARRARI - via Tirana, 44 - 35100 Padova (Sez. Padova)

Ugo BALDAN - via Vecellio, 17 - 31015 Conegliano/TV (Sez. Conegliano)

Stefano TONETTI - via Dorigo, 2 - 31100 Treviso (Sez. Treviso)

Gianni FRANZOI - via Baglioni, 69/6 - 30173 Mestre/VE (Sez. Venezia)

Sergio VIATORI - via Bembo, 28 - 34015 Muggia/TS (Sez. XXX Ottobre)

TER

Romano FERRARI - via Matilde di Canossa, 17 - 42100 Reggio Emilia (Sez. Reggio Emilia)

Carlo ARIANI - via Q. Sella, 2 - 50100 Firenze (Sez. Firenze)

Giorgio CODELUPPI - via Petrella, 17 - 42100 Reggio Emilia (Sez. Reggio Emilia)

Giuseppe GALAVERNA - via Brambilla, 4 - 43100 Parma

CMI

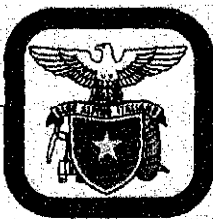
Gino MAZZARANO - via Pisino, 155 - 00177 Roma (Sez. Roma)

Ruggero VECCHIA - via Clemente X, 9 - 00167 Roma (Sez. Roma)

Arnaldo MILLESIMI - via G. Garibaldi, 223 - 02100 Rieti (Sez. Rieti)

Sergio DEL GRANDE - via Celano, 4 - 67100 L'Aquila (Sez. L'Aquila)

Mario VACCARELLA - via Porticella, 24 - 90027 Petralia Sottana/PA (Sez. Petralia Sottana)



SCHEDA DI RISCONTRO DI VISITA ISPETTIVA

Mod. Gg5/96

Rifugio ☐ Denominazione
 Bivacco ☐ Località Quota Categoria
 Punto appoggio ☐ Sezione CAI di appartenenza/propr
 Ricovero ☐

Gestore Sig.

con attività complementare di Guida Alpina SI ☐ NO ☐Guida Escursionistica SI ☐ NO ☐con libretto sanitario con validità in corso SI ☐ NO ☐con polizza gestore R.C.T. e rischi diversi valido SI ☐ NO ☐

Ispettore Sezionale Sig.

Posti letto n° Bar/Ristorante posti n° Locale Invernale posti n° Pulito/in ordine SI ☐ NO ☐

SERVIZI

Asta con bandiera nazionale esposta SI ☐ NO ☐ deteriorata? SI ☐ NO ☐
 piazzola elicottero agibile SI ☐ NO ☐ con manica a vento SI ☐ NO ☐
 con segnaletica luminosa SI ☐ NO ☐
 Asta esterna circostante SI ☐ NO ☐ curata/pulita SI ☐ NO ☐
 Sentieri di accesso in ordine SI ☐ NO ☐ segnaletica evidente SI ☐ NO ☐
 Teleferica funzionante SI ☐ NO ☐ certificato collaudo in data
 impianto protezione scariche atmosferiche SI ☐ NO ☐
 certificazione ultimo controllo di resistenza di terra del dispersore in data

ENERGIA ELETTRICA

Rete pubblica ☐ luci di emergenza NO ☐ SI ☐
 gruppo elettrogeno ☐ interne ☐
 fotovoltaico ☐ esterne ☐
 eolica ☐
 idroelettrica ☐
 messa a terra SI ☐ NO ☐ salvavita SI ☐ NO ☐
 (dichiarazione confor. data))

CAPTAZIONE IDRICA

piovana ☐ potabilità dell'acqua SI ☐ NO ☐
 acquedotto pubblico ☐
 sorgente ☐ impianto di potabilizzazione SI ☐ NO ☐
 superficiale ☐
 pozzo ☐
 lago ☐
 fusione ghiacciaio/nevaio ☐

TRATTAMENTO REFLUI

Scarico acque reflue: Impianto trattamento reflui: Smaltimento rifiuti solidi:
 superficiale ☐ fossa settica ☐ con inceneritore ☐
 pozzo perdente ☐ fossa IMHOFF ☐ con trasporto a valle ☐
 fognatura pubblica ☐ impianto chimico ☐
 impianto fito/biologico ☐ Raccolta differenziata SI ☐ NO ☐
 altro sistema

STRUTTURE (stato di conservazione)

Muri perimetrali ed interni:

ottimo ☐
sufficiente ☐
degradato ☐

Porte/scuri e finestre:

ottimo ☐
sufficiente ☐
degradato ☐

Pavimenti:

ottimo ☐
sufficiente ☐
degradato ☐

Scale interne:

ottimo ☐
sufficiente ☐
degradato ☐

Servizi: lavandini/wc/doccie

ottimo ☐
sufficiente ☐
degradato ☐

sono sufficientemente puliti? SI ☐ NO ☐

CUCINA

Arredata con mobili metallici NO ☐ SI ☐

Pulita? SI ☐ NO ☐

Deposito derrate

pulito? SI ☐ NO ☐

Bombola d'alimentazione gas posizionata all'esterno

SI ☐ NO ☐

Acqua calda NO ☐ SI ☐

prodotta con scaldacqua elettrico ☐
con scaldacqua a gas ☐
con pannello solare termico ☐

Aspiratore fumi NO ☐ SI ☐

con canna direttamente sul tetto ☐
con dispersore laterale ☐

CAMERE e/o POSTI LETTO

Materassi e coperte decorosi? SI ☐ NO ☐

Il sacco lenzuolo viene usato? SI ☐ NO ☐

Aspetto delle condizioni igienico/funzionali:

ottimo ☐
sufficiente ☐
degradato ☐

IMPIANTI DI PRODUZIONE DI CALORE

bombole di gas combustibile interne NO ☐ SI ☐ n°

esterne NO ☐ SI ☐ n°

stufe NO ☐ SI ☐ n° (tipo di combustibile

impianto centralizzato NO ☐ SI ☐ (tipo di combustibile

PREVENZIONE INCENDI

vie di uscita:

porte a spinta

NO ☐ SI ☐ n°

scale ai piani superiori

NO ☐ SI ☐ n°

estintori in piena funzionalità NO ☐ SI ☐ n°

data di scadenza

segnaletica NO ☐ SI ☐

vie di uscita ☐

estintori ☐

idranti ☐

divieto uso fiamme libere ☐

divieto di fumare ☐

quadro elettrico generale ☐

depositi pericolosi ☐

SOCCORSO

cassetta di medicazione: è sufficientemente fornita?

SI ☐ NO ☐

è stato effettuato il controllo delle scadenze?

SI ☐ NO ☐

dotazione materiale di pronto soccorso:

barella ☐
sonde da neve ☐
pale ☐
slitta ☐

TELEFONO/TARIFFARIO

Telefono in servizio pubblico:	esistente	SI ☐	NO ☐
	tariffario TELECOM in evidenza	SI ☐	NO ☐
Apparecchio telefonico di emergenza	esistente	SI ☐	NO ☐
	condizioni di funzionamento	SI ☐	NO ☐
Tariffario aggiornato su modello CAI	esposto	SI ☐	NO ☐
Regolamento Generale Rifugi	esposto	SI ☐	NO ☐
Libro visitatori	disponibile posizionato	SI ☐	NO ☐
Registro ospiti pernottamenti	aggiornato	SI ☐	NO ☐
Viene emesso scontrino o ricevuta fiscale?		SI ☐	NO ☐
Viene compilata la scheda degli escursionisti con l'indicazione della meta?		SI ☐	NO ☐

VALUTAZIONE DEL RAPPORTO GESTORE/OSPITI

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

OSSERVAZIONI E NOTE

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Nominativo dell'ISPETTORE ZONALE:

Data della visita: Firma:



IL NUOVO PROGRAMMA INFORMATIVO SUI RIFUGI, BIVACCHI, PUNTI DI APOGGIO, RICOVERI

Con l'apporto iniziale del socio Luca Donna della Sezione di Biella è stata impostato un nuovo programma informativo relativo a tutte le nostre strutture ricettive.

L'esperienza e la disponibilità dell'amico Geninatti, Vice-segretario Generale, ha permesso di ampliare il programma con nuovi dati, ritenuti fondamentali dall'OTC per la conoscenza delle caratteristiche dei vari immobili nonché di ulteriori interessanti notizie.

Ciascuna «scheda», corrispondente ad una struttura, presenta 23 voci di lettura. Il programma potrà fornire numerose alternative di conoscenza dati, a richiesta per specifiche statistiche e per altre eventuali necessità.

Le schede corrispondenti alle 6 Commissioni Zonali Rifugi di competenza (nell'ambito dei propri Convegni), AGAI, CAAI, sono state consegnate ai responsabili degli OTP per un adeguato aggiornamento dei dati ricavati dalle informazioni reperite presso le Sezioni e pubblicazioni varie.

Alle sezioni il cortese invito a collaborare affinché in tempi brevi sia possibile procedere, con l'acquisizione dei dati aggiornati e controllati, alla stampa definitiva del programma e distribuzione alle Sezioni interessate.