

# CFDS

## 4° Corso di Formazione Dirigenti Sezionali



2022

2022

**Relatore:** Francesco Abbruscato  
socio della Sezione di Mestre componente CDR CAI Veneto e coordinatore S.O. Rifugi e opere alpine

Email: [franzcai58@gmail.com](mailto:franzcai58@gmail.com) – cell. 348.4059061



# Le Sezioni ed i loro Rifugi: il sottile confine tra volontariato e impresa commerciale.


# 2022

**Relatore:** Francesco Abbruscato  
socio della Sezione di Mestre componente CDR CAI Veneto e coordinatore S.O. Rifugi e opere alpine

Email: [franzcai58@gmail.com](mailto:franzcai58@gmail.com) – cell. 348.4059061



Viviamo in un periodo storico di grandi trasformazioni, di annientamento di certezze che fino ad ieri davamo per scontato. Trasformazioni che ci vedono coinvolti in prima persona, come protagonisti principali. Trasformazioni che hanno bisogno della nostra storia. Il Rifugio non può essere ridotto alle quattro mura che lo delimitano, non è il prodotto di un'azione economica, il raggiungimento di budget. Il Rifugio è la materializzazione dell'etica del CAI, di quei principi che oggi ci servono per salvaguardare l'ambiente, nell'accezione etimologica del termine: quello che ci sta attorno, nell'interazione tra il luogo e la sua identità. Quello che gli architetti chiamano: *genius loci*



La tradizione è custodire il  
fuoco, non adorare le ceneri”  
Gustav Mahler

# Quali competenze per gestire la proprietà di un Rifugio

- La Sezione, proprietaria della struttura Rifugio, affida (attraverso l'affitto del ramo d'azienda) ad una o più persone la **custodia** del bene (il Rifugio) secondo l'etica e i regolamenti del CAI. Di conseguenza il **Presidente** della Sezione (in sinergia con il Consiglio Direttivo della Sezione - o una persona o commissione incaricata) dovrà sovrintendere a:



I MOLTEPLICI CAPPELLI DEL PRESIDENTE

# REGOLAMENTO STRUTTURE RICETTIVE DEL CLUB ALPINO ITALIANO

## Art. 18 (Sezioni e patrimonio)

Le Sezioni:

1. nominano fra i loro soci un referente per le proprie strutture ricettive, ovvero una commissione in virtù della complessità del patrimonio in proprietà e/o in affido;



# REGOLAMENTO STRUTTURE RICETTIVE DEL CLUB ALPINO ITALIANO

## TITOLO 1 (PREAMBOLO)

Il Rifugio del Club Alpino Italiano è la casa del Socio aperta a tutti i frequentatori della Montagna. Struttura nata per dare rifugio agli alpinisti, nel corso degli anni si è trasformata in porta di accesso alle montagne; punto di partenza e arrivo di impegnative salite ma anche di facili escursioni. Il Rifugio è un presidio di ospitalità in quota **sobrio, essenziale e sostenibile, presidio culturale e del territorio, centro di attività divulgative, formative, educative e di apprendimento propedeutiche alla conoscenza e alla corretta frequentazione della Montagna.**



Non è un albergo ma un laboratorio del “fare montagna” che sa contenere insieme etica dell’alpinismo, socialità, accoglienza, alta performance in ambiente, turismo consapevole, rispetto e tutela del Paesaggio montano. Le strutture ricettive del Club Alpino Italiano comprendono i manufatti edilizi delle sezioni, sottosezioni e gruppi del CAI contenuti nell’elenco ufficiale dei rifugi, dei punti di appoggio, delle capanne sociali e dei bivacchi fissi in proprietà diretta o in affitto. Le Sezioni dispongono delle strutture ricettive del CAI in proprietà o in affitto nel rispetto del seguente regolamento, al quale si attengono con scrupolo.

Tutte le strutture ricettive del CAI espongono l’emblema del sodalizio.



## Art. 2 (Trattamento del socio)

Il socio:

1. gode di un **trattamento economico privilegiato** rispetto al non socio, secondo modalità stabilite dal tariffario;
2. se appartenente a un sodalizio aderente alla convenzione di reciprocità gode del trattamento di reciprocità.



### **Art. 3 (Il gestore)**

Nella scelta del gestore, e nell'affidamento della custodia del rifugio, la sezione tiene conto della sua conoscenza dei luoghi, della condivisione dei valori propri del CAI, della capacità tecnica di adempiere al suo compito e di assumersi la responsabilità di titolare del presidio del territorio alpino che il rifugio rappresenta.

Il gestore:

1. accoglie i frequentatori con cordialità e organizza la loro sistemazione;
2. fa rispettare le regole di ordine e di sicurezza necessarie in una struttura aperta al pubblico;
3. risponde alle domande di informazione da parte dei frequentatori ospiti, consigliandoli ed assistendoli in caso di bisogno;
4. allerta i soccorsi in caso di incidente;
5. assicura, nei limiti del proprio contratto, le prestazioni di ristorazione e dei servizi nel rispetto delle leggi in materia;
6. può richiedere al non socio che consuma propri cibi un contributo economico nella misura massima stabilita dal tariffario CAI.

## Art. 7 (Tariffario)

1. Il tariffario, annualmente deliberato dal Club Alpino Italiano, deve essere obbligatoriamente affisso in posizione di immediata visione e consultazione.

2. I prezzi sono indicati nel listino affisso all'ingresso e devono rispettare quanto previsto per la categoria a cui la struttura appartiene.

**CAI CLUB ALPINO ITALIANO** 2022  
TARIFFARIO TURISTICO PRELIMINARE 2022

Spazio per adesivo  
Categorie CAI:  D

**PERNOTTAMENTI**

	Bed & Breakfast	Bed	Bed + Bath
Prezzo base in camera due letti (prezzo di base)	9,00 €	9,00 €	10,00 €
Prezzo base in camera due letti (prezzo di base) + colazione	9,50 €	17,50 €	34,00 €
Prezzo base in camera due letti (prezzo di base) + colazione + prima colazione	9,50 €	18,50 €	30,00 €

**PRINCIPALI CONSUMAZIONI**

	Bed & Breakfast	Bed	Bed + Bath
25%	10%	10%	10%

**CAI CLUB ALPINO ITALIANO** 2022  
TARIFFARIO TURISTICO PRELIMINARE 2022

Spazio per adesivo  
Categorie CAI:  D

**PERNOTTAMENTI**

	Bed & Breakfast	Bed	Bed + Bath
Prezzo base in camera due letti (prezzo di base)	9,00 €	9,00 €	10,00 €
Prezzo base in camera due letti (prezzo di base) + colazione	9,50 €	17,50 €	34,00 €
Prezzo base in camera due letti (prezzo di base) + colazione + prima colazione	9,50 €	18,50 €	30,00 €

**PRINCIPALI CONSUMAZIONI**

	Bed & Breakfast	Bed	Bed + Bath
25%	10%	10%	10%

### PRINCIPALI CONSUMAZIONI

RESTAURATION - SPEISEN UND GETRÄNKE - MAIN MENU ITEMS

**Mezza Pensione sconto minimo**  
(Cena, pernottamento, prima colazione)  
DEMI-PENSION (diner, nuitée, petit déjeuner)  
HALBPENSION (Abendessen, Übernachtung, Frühstück)  
HALF BOARD (Dinner, overnight stay, breakfast)

Soci fino a 25 anni	Soci	Non soci
25%	15%	0%

**Pasto ≥ 15€ sconto minimo**  
Repas (boissons non comprises) - montant par personne ≥ 15 € applique les réductions suivantes  
Mahlzeiten pro Person (Getränke ausgesetzt) - Betrag pro Person ≥ 15 € gilt für folgende Ermäßigungen  
Full meal (drinks not included) - amounts per person ≥ 15 € apply the following reductions

Soci fino a 25 anni	Soci	Non soci
10%	10%	0%

**CAI CLUB ALPINO ITALIANO** 2022  
TARIFFARIO TURISTICO PRELIMINARE 2022

Spazio per adesivo  
Categorie CAI:  D

**PERNOTTAMENTI**

	Bed & Breakfast	Bed	Bed + Bath
Prezzo base in camera due letti (prezzo di base)	9,00 €	9,00 €	10,00 €
Prezzo base in camera due letti (prezzo di base) + colazione	9,50 €	17,50 €	34,00 €
Prezzo base in camera due letti (prezzo di base) + colazione + prima colazione	9,50 €	18,50 €	30,00 €

**PRINCIPALI CONSUMAZIONI**

	Bed & Breakfast	Bed	Bed + Bath
25%	10%	10%	10%

**CAI CLUB ALPINO ITALIANO** 2022  
TARIFFARIO TURISTICO PRELIMINARE 2022

Spazio per adesivo  
Categorie CAI:  D

**PERNOTTAMENTI**

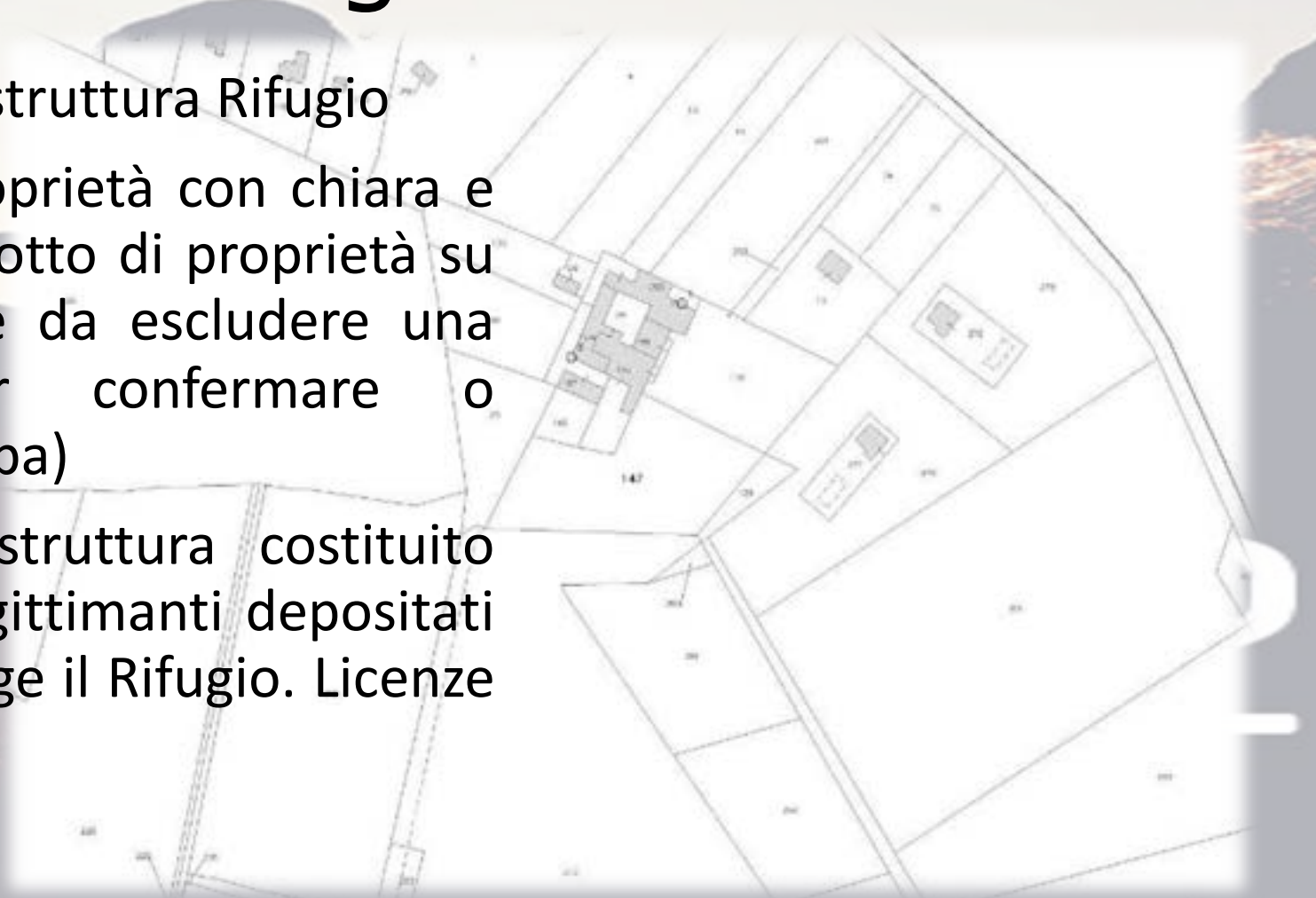
	Bed & Breakfast	Bed	Bed + Bath
Prezzo base in camera due letti (prezzo di base)	9,00 €	9,00 €	10,00 €
Prezzo base in camera due letti (prezzo di base) + colazione	9,50 €	17,50 €	34,00 €
Prezzo base in camera due letti (prezzo di base) + colazione + prima colazione	9,50 €	18,50 €	30,00 €

**PRINCIPALI CONSUMAZIONI**

	Bed & Breakfast	Bed	Bed + Bath
25%	10%	10%	10%

# Quali competenze per gestire la proprietà di un Rifugio

- Conoscenza e verifica della struttura Rifugio
- Documenti attestanti la proprietà con chiara e precisa identificazione del lotto di proprietà su cui sorge il Rifugio (non è da escludere una verifica topografica per confermare o correggere l'estratto di mappa)
- Stato autorizzativo della struttura costituito prevalentemente da atti legittimanti depositati presso il Comune su cui sorge il Rifugio. Licenze Edilizie – SCIA – CILA



# Quali competenze per gestire la proprietà di un Rifugio

Conoscenza e verifica della struttura Rifugio:

- *Stato di conservazione o degrado delle murature – dei solai – del tetto (sarebbe opportuno avere un fascicolo del struttura possibilmente redatto da un Ingegnere o Architetto)*



# Quali competenze per gestire la proprietà di un Rifugio

Conoscenza e verifica della struttura Rifugio:

- *Stato di conservazione o degrado degli impianti: elettrico – idraulico – gas – fotovoltaico – centralina idroelettrica*
- *Certificati di conformità degli impianti o certificati di rispondenza*



# Quali competenze per gestire la proprietà di un Rifugio

Conoscenza e verifica della struttura Rifugio:  
*Prevenzione incendi – riferimento normativo*



**CRONACA**  
Incendio in un rifugio a 2100 metri di quota, i vigili del fuoco arrivano in cabinovia  
L'allarme è scattato prima delle sette e il principio di incendio si era sviluppato nel sottotetto del rifugio.  
L'intervento dei vigili del fuoco ha permesso di riportare alla normalità la situazione in breve tempo

Sulla **Gazzetta Ufficiale n. 51 del 1° marzo 2021** è stata pubblicata la legge 26 febbraio 2021 n. 21 di conversione del decreto-legge 31 dicembre 2020, n. 183 (**Milleproroghe 2021**) che, **all'articolo 2 comma 4-octies**, ha prorogato al 31 dicembre 2022 il termine per **l'adeguamento antincendio dei rifugi alpini**.

La normativa di riferimento è il decreto del Ministro dell'Interno 3 marzo 2014 inerente la modifica del titolo IV del D.M. 9 aprile 1994, in materia di regole tecniche di prevenzione incendi per i rifugi alpini.

Entro il 31 dicembre 2021 i rifugi alpini di capienza superiore a venticinque posti letto devono essere adeguati ai punti dell'allegato al D.M. 3 marzo 2014, indicati dall'art. 2 comma 2 lettera a) della regola tecnica:

*9 – Impianti Elettrici; 11.2 – Estintori; 13 – Segnaletica di Sicurezza; 14 – Gestione della Sicurezza; 15 – Addestramento del Personale; 17 – Istruzioni di Sicurezza.*

Entro due anni, **31 dicembre 2023**, dal termine previsto alla lettera a) dovranno essere **adeguati i restanti punti** della regola tecnica.

2022

L'**Allegato I** del **D.P.R. 151/2011** (elencazione delle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi)

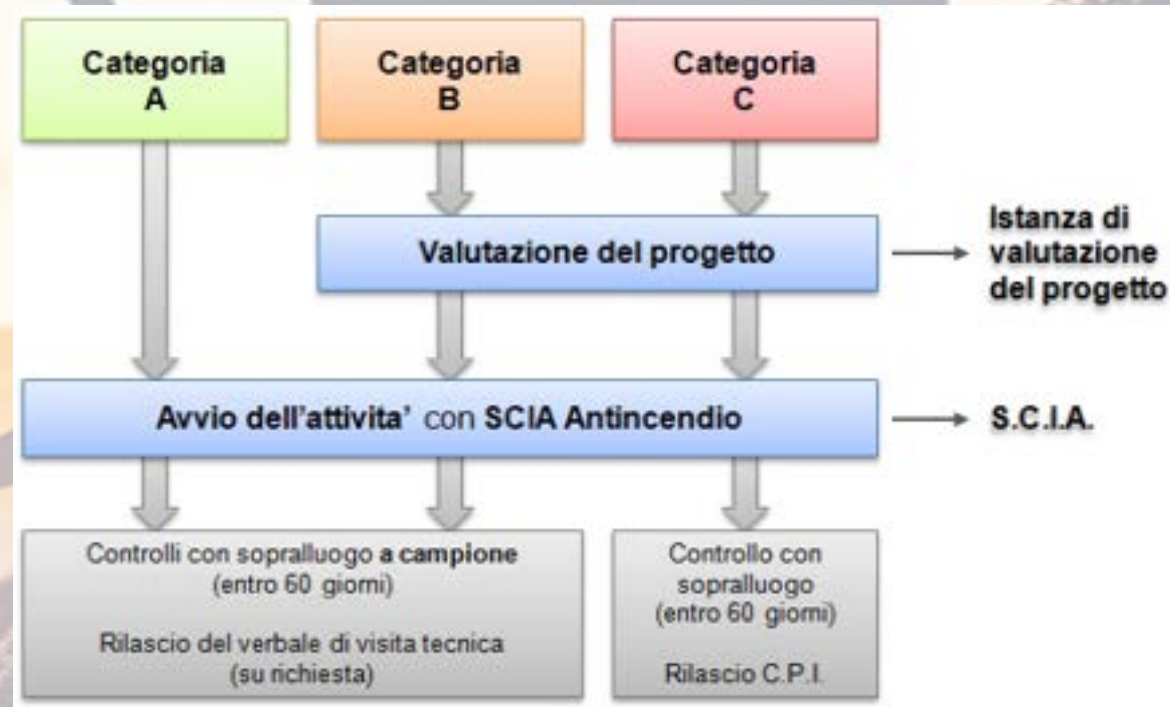
Punto n. **66** con **capacità > 25 posti letto**

Categorie

**A** da **26** a **50** posti letto

**B** da **51** a **100** posti letto

**C** oltre **100** posti letto



22

**RIFUGI ESISTENTI DI CAPIENZA SUPERIORE A 25 P.L. Non raggiungibili con strada rotabile(NE CON MEZZO MECCANICO DI RISALITA IN SERVIZIO PUBBLICO CON ESCLUSIONE DELLE SCIOVIE)**

NON richiesti requisiti di Resistenza al Fuoco

NO scale protette anche se più di 3 piani fuori terra

Se nessun tipo di alimentazione elettrica, ammesse illuminazione di sicurezza con lampade portatili ed allarme con dispositivo manuale

NO Resistenza al Fuoco minima prefissata

NO reazione al fuoco materiali di rivestimento ed arredo (comunque raccomandabili a norma, in particolare materassi e tende e specie se di nuovo acquisto)

No compartimentazioni interne (comunque sì per aree a rischio specifico secondo le corrispondenti relative normative di sicurezza)

No standard scale protette, compresa areazione in sommità

2022

# Normative di conformità



Ogni tipo di impianto in ogni tipo di edificio deve essere dotato di Dichiarazione di Conformità (per gli impianti realizzati prima del 2008 versione semplificata definita “Dichiarazione di Rispondenza”).

La Dichiarazione di Conformità viene richiesta o può essere richiesta in alcune situazioni tipiche, ad esempio:

- quando si affitta un immobile
- quando si devono ottenere bonus o incentivi (condizionatori, caldaie, impianti fotovoltaici)
- in altre circostanze, variabili in dipendenza da attecchiamenti, regolamenti comunali e altro

2022

# Decreto Ministeriale 37/08



Per stabilire se il certificato di conformità sia necessario o meno, è importante anche considerare la data di realizzazione dell'impianto.

Impianti installati **prima del 1990**: sono considerati a norma se dotati di sezionamento e protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto, di protezione contro i contatti diretti, di protezione contro i contatti indiretti o protezione con interruttore differenziale avente corrente differenziale nominale non superiore a 30 mA [DM 37/2008, Art. 6 Comma 3];

Impianti installati **tra il 1990 e il 27/03/2008**: non è necessaria la certificazione DiCo, ma la **Dichiarazione di rispondenza** (DiRi), compilata da un tecnico certificato.

Se l'impianto è stato installato **dopo il 27/03/2008** si dovrà disporre della dichiarazione conformità dell'impianto elettrico.

Quando occorre la firma di un professionista (ingegnere) nella realizzazione di un impianto?

Oltre alla dichiarazione di conformità a firma di un tecnico abilitato (idraulico, caldaista, elettricista etc.), occorre il progetto di un ingegnere iscritto all'albo professionali quando si richiede una potenza superiore ad un limite:

**Elettrico:** > 200 metri quadri nel caso di edifici aperti al pubblico oppure, se la potenza del contatore supera i 6 kW.

**Gas:** nel caso di portata termica complessiva generata da tutti i terminali maggiore di 50 kW.

**Idrico:** non è necessario allegare il progetto firmato da un ingegnere. Basta uno schema dell'idraulico.

**Canna fumaria:** se asservite ad impianti di potenza maggiore di 50kW, oppure, per impianti di qualsiasi potenza allacciati a canne collettive ramificate.

2022

# Rifugio - Cantiere



# ATTI AUTORIZZATIVI

## SCIA Edilizia: Cos'è?

Partiamo proprio dal fornire una definizione dell'**acronimo SCIA**, il cui significato è **Segnalazione Certificata di Inizio Attività**. Si tratta di un titolo edilizio che va presentato tramite comunicazione al Comune di competenza prima di effettuare alcune tipologie di interventi edilizi.

## SCIA Edilizia: Per quali lavori?

Possiamo affermare che le **attività** e gli **interventi soggetti a SCIA** sono tutti quelli che non rientrano né tra gli interventi effettuabili con il regime di edilizia libera (**CIL - CILA**) né tra quelli per cui è richiesto il PdC o Permesso di Costruire. Nello specifico si chiama di interventi edili come:

- 1.manutenzione straordinaria, riguardante le parti strutturali dell'edificio;
- 2.restauro e risanamento conservativo, riguardanti le parti strutturali dell'edificio
- 3.ristrutturazione edilizia ;
- 4.varianti in corso d'opera a Permesso di Costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterano la sagoma degli edifici vincolati;
- 5.varianti a fine lavori che non configurano variazione essenziale.

La legge, per i cantieri edili, mette in “prima linea” il Presidente, di seguito Committente, in quanto, essendo soggetto influente nelle scelte e nell’aspetto economico dell’intervento, condiziona evidentemente la vita del cantiere.

Chi intende realizzare un’opera edile, non considerando che proprio da lui possa dipendere la sicurezza del relativo cantiere, ignora le pesanti responsabilità, anche penali a cui per legge va incontro.



Essendo il committente colui che sottoscrive il contratto d'appalto con l'impresa, sostiene il costo dei lavori e costituisce il soggetto destinatario dell'opera, pensare che il committente non si debba occupare di quanto succede in cantiere in relazione alla salute ed alla sicurezza è sbagliato. Il committente a tale riguardo ha precise responsabilità penali ed amministrative attribuitegli dalla legislazione vigente.



Cosa succede se il Presidente non verifica l'idoneità tecnico-professionale delle imprese e dei lavoratori autonomi?

Arresto da due a quattro mesi o ammenda da € 1.000 a € 4.800



# SICUREZZA CANTIERI D.lgs. 81/2008

La legge consente che il committente “trasferisca i suoi obblighi e le conseguenti responsabilità, parzialmente o totalmente al **responsabile dei lavori**”. Tuttavia il passaggio dei poteri è una “fase delicata che va gestita con attenzione”.

In particolare si ritiene che l'incarico, o delega, “debba essere effettuato fino dal momento dell'incarico del progettista dell'opera e osservi i seguenti caratteri essenziali:

- **che risulti da un atto scritto con data certa (PEC);**
- che il responsabile dei lavori sia in possesso di adeguati requisiti di competenza ed esperienza nel campo specifico – ad esempio è possibile associare la funzione di responsabile dei lavori a quella del progettista e direttore dei lavori dell'opera;
- che al responsabile dei lavori vengano descritti e trasferiti i poteri di organizzazione, gestione, controllo previsti a carico del committente ed i **corrispondenti poteri di spesa;**
- che l'incarico, o delega, **sia accettato per iscritto**”.

Ricordando che, come cita l'art. 93, comma 1 del d.lgs. 81/2008, *il committente è esonerato dalle responsabilità connesse all'adempimento degli obblighi limitatamente all'incarico conferito al responsabile dei lavori.*

# I contratti di “affitto ramo d'azienda” a terzi per la gestione



- **Il ramo d'azienda è una parte dell'azienda**, che sia dotata di una autonomia organizzativa, economica e funzionalmente diretta alla produzione di beni e servizi, come individuato dalla Cassazione (sentenza n. 8756/2014) **“ogni entità economica organizzata in maniera stabile che, in occasione del trasferimento, conservi la propria identità”**.
- **L'affitto di ramo d'azienda** è un contratto con il quale il titolare dell'azienda concede ad un altro soggetto la disponibilità e il godimento del ramo d'azienda, dietro il pagamento di un canone, per un periodo convenuto. Rientra pertanto tra i trasferimenti d'azienda a carattere temporaneo e non definitivo.

# Il contratto di affitto d'azienda



- I contratti di affitto di azienda devono essere stipulati con atto notarile, e il notaio deve depositarli al registro delle imprese in cui è iscritto il concedente o, in mancanza, l'affittuario (legge 310/1993).

2022

# I contratti di “affitto ramo d’azienda” per la gestione



- Da un'analisi generale della normativa e a seguito di alcune elaborazioni dottrinali, il **concedente** del ramo d’azienda deve consegnarlo in uno stato tale da poter servire all’uso pattuito (art. 1617 C.C.). Qualora alla luce della stipula del contratto di affitto, non mantenga l’azienda funzionale, arrecherebbe un pregiudizio all’affittuario, che non potrebbe più usufruire per lo scopo prefissato dell’azienda oggetto di accordo. Assume poi l’obbligo – ex art. 1621 cod. civ.- di eseguire le riparazioni straordinarie al bene ceduto.

Art. 1617. (Obblighi del locatore).

Il locatore è tenuto a consegnare la cosa, con i suoi accessori e le sue pertinenze, in istato da servire all'uso e alla produzione a cui è destinata.

Art. 1621. (Riparazioni).

Il locatore è tenuto ad eseguire a sue spese, durante l'affitto, le riparazioni straordinarie. Le altre sono a carico dell'affittuario.

2022

# Come funziona il contratto di affitto di azienda



Dalla conclusione del contratto di affitto derivano i seguenti effetti:

- **l'affittante (La sezione)** mantiene un diritto di controllo sulla corretta gestione produttiva;

Inoltre, **il nuovo gestore** ha l'obbligo di conservare l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti e mantenerne inalterato il funzionamento.

A tal fine, deve:

- provvedere alle necessarie manutenzioni e sostituzioni degli impianti;
- rispettare la destinazione dell'azienda, senza modificare l'oggetto e l'attività.

2022

# Cosa contiene il modello di contratto affitto d'azienda



- Oggetto e inventario iniziale: descrizione dell'azienda o del ramo di azienda e di tutti i beni che la compongono e che saranno affittati (beni immateriali, beni materiali, etc.)
- Immobili: la scelta di come gestire gli immobili dove viene esercitata l'attività aziendale
- Obblighi di gestione: vengono indicati tutti i vincoli e gli impegni assunti dal nuovo gestore
- Garanzie: l'affittuario può rilasciare una fidejussione oppure versare una cauzione a garanzia dell'adempimento degli obblighi
- Durata: è sempre prevista una durata limitata con possibilità di rinnovo automatico
- Canone: per stabilire l'importo e le modalità di pagamento delle rate
- Divieto di subaffitto e di cessione
- Riconsegna e inventario finale: per stabilire le regole per la riconsegna dei beni aziendali e di indennizzo in caso di differenze tra l'inventario iniziale e quello finale

2022

# La suddivisione dei ruoli tra gestione della Sezione e gestione del Rifugio





Guadagni ed investimenti

?

Impegni al presente e  
scommesse per il futuro

2022

# I vantaggi della collaborazione tra Sezioni e Struttura Operativa

- Affiancamento al Presidente e al Consiglio Direttivo della Sezione
- Condivisione delle esperienze
- Facilità di coinvolgimento di figure professionali indispensabili
- Possibilità di affrontare criticità tecnico legali a volte insormontabili per una singola Sezione
- Aumentata capacità contrattuale nel richiedere deroghe
- Massa critica nei confronti di enti pubblici e privati nel chiedere finanziamenti

2022

A silhouette of a person sitting on a rocky ledge, looking out over a sunset. The person is wearing a long-sleeved shirt and pants. The background is a warm, orange and yellow sky with soft clouds. The overall mood is peaceful and contemplative.

Grazie per l'attenzione

2022