



CEL Dalpe SA
CHE-100.787.292
Via Cantonale 25
6774 Dalpe

CAPITOLATO DI CONCORSO PER LA LOCAZIONE E LA GERENZA DELL'HOTEL DES ALPES NEL COMUNE DI DALPE

1. PREMESSA

La **CEL, Dalpe SA** apre il concorso per la locazione e la gerenza dell'Hotel Des Alpes di sua proprietà, localizzato nella frazione di Cornone nel comune di Dalpe. L'obiettivo è individuare un conduttore capace di sviluppare e rendere l'esercizio pubblico un ritrovo apprezzato da residenti e turisti, con una visione strutturata per il futuro.

2. OGGETTO DEL CONCORSO E DESCRIZIONE

Lo storico albergo-ristorante "Hotel des Alpes", completamente ristrutturato nel 2013-2015, è oggetto nella primavera 2026 di un rinnovo delle camere e degli spazi comuni.

La struttura si dispone su cinque piani così distribuiti:

- **Piano interrato:** spazi tecnici e di supporto, spazi per il personale, piccola area benessere con sauna, servizi igienici pubblici, deposito chiuso per biciclette e attrezzatura sportiva.
- **Piano terreno:** ingresso, sala bar e ristorante di almeno 40 coperti, veranda e terrazza esterna di almeno 40 coperti, saletta privata per eventi o seminari, cucina professionale attrezzata.
- **Piano primo:** 5 camere doppie in fase di rinnovamento completo per 10 posti letto, con due camere con divano letto per ulteriori posti letto aggiuntivi. 2 camere beneficiano di ampia terrazza panoramica. Una camera presenta accessibilità per ospiti con mobilità ridotta.
- **Piano secondo:** 5 camere doppie in fase di rinnovamento completo per 10 posti letto, con due camere con divano letto per ulteriori posti letto aggiuntivi. 2 camere beneficiano di un piccolo balcone.
- **Piano terzo:** Suggestiva camera familiare in fase di rinnovamento con camera doppia e seconda camera con cinque posti letto. Appartamento del gestore di 3.5 locali.

L'albergo viene fornito con arredamento e attrezzatura di base, come da inventario che verrà allestito al momento della sottoscrizione del contratto.

L'albergo è riscaldato con sistema misto pellet e termopompa geotermica.

3. CANONE DI LOCAZIONE

La gestione dell'Albergo Des Alpes sarà retta da un contratto di locazione commerciale ai sensi degli art. 253 e ss.



CEL Dalpe SA
CHE-100.787.292
Via Cantonale 25
6774 Dalpe

Il canone annuo è determinato dalla combinazione di un Canone Fisso e un Canone Variabile. Sarà dovuto l'importo maggiore tra i due.

3.1 Canone Fisso

Il Conduttore corrisponderà il Canone Fisso secondo la seguente scaletta:

- **Anno 1:** CHF 1'500 mensili (CHF 18'000 annui).
- **Anno 2:** CHF 2'000 mensili (CHF 24'000 annui).
- **Anno 3:** CHF 2'600 mensili (CHF 31'200 annui).
- **Anno 4:** CHF 3'400 mensili (CHF 40'800 annui).
- **Dall'Anno 5:** Adeguamento annuale al 100% della variazione dell'Indice Nazionale dei Prezzi al Consumo (IPC).

3.2 Canone Variabile

Il Canone Variabile è calcolato applicando una percentuale sui Ricavi Totali Netti conseguiti nell'anno di riferimento. Per "Ricavi Totali Netti" si intendono tutti i ricavi derivanti dallo sfruttamento dell'azienda alberghiera, al netto di IVA, tasse di soggiorno e sconti o abbuoni concessi ai clienti:

- **Anno 1:** 5% dei Ricavi Totali Netti.
- **Anno 2:** 6% dei Ricavi Totali Netti.
- **Anno 3:** 7% dei Ricavi Totali Netti.
- **Dall'Anno 4:** 8% dei Ricavi Totali Netti.

3.3 Modalità di Pagamento e Conguaglio

Il Canone Fisso è versato mensilmente come acconto. Entro 60 giorni dalla chiusura dell'anno, il Conduttore fornirà un report certificato del fatturato per il calcolo del conguaglio del Canone Variabile. Se superiore al Canone Fisso versato, la differenza va corrisposta entro 30 giorni.

4. TERMINI CONTRATTUALI E ONERI

4.1 Garanzia

È richiesta una garanzia bancaria pari a CHF 15'000.

4.2 Manutenzioni

Il Locatore rimane responsabile per tutti gli interventi di manutenzione straordinaria degli impianti e per le opere di carattere strutturale relative all'edificio.

Il Conduuttore è responsabile della manutenzione ordinaria e la pulizia costante dell'albergo, di tutti i suoi spazi (interni ed esterni), delle attrezzature e degli impianti, così come è responsabile dei controlli periodici obbligatori e i contratti di assistenza tecnica necessari a mantenere gli impianti e le attrezzature in perfetto stato di efficienza.

L'elenco degli impianti e delle manutenzioni straordinarie a carico del locatore saranno redatte al momento della stipula del contratto ed allegate al contratto.

4.3 Spese accessorie

Tutte le spese accessorie, in particolare per il riscaldamento compresa la sua manutenzione, l'acqua potabile, il consumo di elettricità, il consumo di gas, di canalizzazione e fognatura, gli abbonamenti di manutenzione, l'abbonamento internet, le spese di smaltimento dei rifiuti non sono comprese nella pigione e sono a carico del conduuttore. Un elenco esaustivo sarà redatto al momento della stipulazione del contratto.

4.4 Obblighi del conduuttore

- a) Il conduuttore si impegna a mantenere aperto l'albergo, così come il servizio di bar e ristorazione per almeno 5 giorni a settimana, durante i finesettimana e i giorni infrasettimanali riconosciuti festivi nel Cantone Ticino, con un'offerta che risponda anche alle esigenze e aspettative della popolazione locale per il quale l'Hotel des Alpes è il principale punto di ritrovo.
- b) Il conduuttore si impegna a pianificare periodi di chiusura e di vacanze durante la bassa stagione turistica per la regione nel Bellinzonese e Alto Ticino.
- c) Il conduuttore si impegna a gestire l'albergo e il ristorante in maniera professionale e conformemente al livello qualitativo della struttura e sulla base delle linee concordate tra la proprietà e il gestore sulla base del progetto di gestione presentato.
- d) Il conduuttore si impegna a garantire un'immagine e presenza digitale dell'Hotel des Alpes curata e congrua con la qualità della struttura.
- e) Il conduuttore si impegna a risquotere le tasse turistiche e di promozione e versarle all'Organizzazione Turistica del Bellinzonese e Alto Ticino.
- f) Il conduuttore si assume l'assicurazione responsabilità civile (RC) verso terzi o cose per infortuni o danni che dovessero essere causati nell'ambito della gestione dell'esercizio pubblico.

4.5 Durata

La locazione ha inizio il 1 giugno 2026 e termina la prima volta il 30 maggio 2031. In mancanza di disdetta data da una delle parti, il presente contratto si rinnova automaticamente per altri 5 anni.



CEL Dalpe SA
CHE-100.787.292
Via Cantonale 25
6774 Dalpe

5. REQUISITI E CANDIDATURE

5.1 Termine

Il concorrente è invitato ad inviare la propria candidatura per iscritto entro e non oltre il 18.04.2026 al seguente indirizzo:

CEL Dalpe SA
c/o Casa Comunale
Via Cantonale 25
6774 Dalpe.

5.2 Requisiti

Il concorso è aperto a persone fisiche e giuridiche con comprovata esperienza di gestione di esercizi pubblici e senza esecuzioni in corso, atti di carenza beni o condanne.

Possono partecipare al concorso le persone fisiche con domicilio in Svizzera e le persone giuridiche iscritte al Registro di commercio con sede legale (sede principale o filiale) in Svizzera, a condizione che almeno una delle persone fisiche o almeno uno degli amministratori o gerenti delle persone giuridiche concorrenti siano in possesso del diploma cantonale di esercente ai sensi della Legge sugli esercizi alberghieri e sulla ristorazione (LEAR) o abbia i requisiti equivalenti necessari ad ottenere l'autorizzazione alla gerenza dell'esercizio pubblico.

5.3 Documentazione

Le candidature dovranno contenere:

- a) Un esemplare delle presenti condizioni di concorso validamente accettate e sottoscritte,
- b) Il progetto di gestione dell'Hotel des Alpes, contenete la strategia di posizionamento di prodotto nel costesto turistico regionale, dello sviluppo dell'offerta sia alberghiera che ristorativa, un conto economico previsionale e previsione di necessità di personale,
- c) Una presentazione del gerente con curriculum vitae per le persone fisiche e presentazione aziendale per le persone giuridiche con evidenze relative all'esperienza pregressa nell'ambito turistico-ricettivo,
- d) La documentazione necessaria all'ottenimento dell'autorizzazione alla gerenza per esercizio dell'Hotel des Alpes secondo i disposti di legge,
- e) Una dichiarazione dell'ufficio esecuzioni e fallimenti attuale,
- f) L'estratto del casellario giudiziale per le persone fisiche e per gli amministratori delle persone giuridiche.



CEL Dalpe SA
CHE-100.787.292
Via Cantonale 25
6774 Dalpe

5.4 Decisione

La scelta del gestore tra le candidature presentate avverrà ad esclusivo giudizio del Consiglio di Amministrazione della CEL Dalpe SA, tenuto conto della validità del progetto, delle referenze presentate e delle garanzie di qualità e di solidità finanziaria dei concorrenti. Il Consiglio di Amministrazione non è tenuto a motivare la sua scelta e si riserva la facoltà di annullare o modificare il concorso qualora il suo esito risultasse insoddisfacente o inadeguato.

5.5 Firma del contratto di locazione

Il contratto di locazione dovrà essere sottoscritto entro il 23.05.2026.

Il contenuto del contratto riprenderà gli elementi del presente capitolato, con la riserva di aggiunte o modifiche in base agli accordi tra le parti.

Dalpe, 16.03.2026

Per la CEL Dalpe SA

Il Presidente

Il Segretario

Il Concorrente conferma la lettura e l'accettazione delle presente capitolato di concorso

Luogo e data

Firma

HOTEL DES ALPES DALPE

SUPPORTO PER CONCORSO
17.03.2026

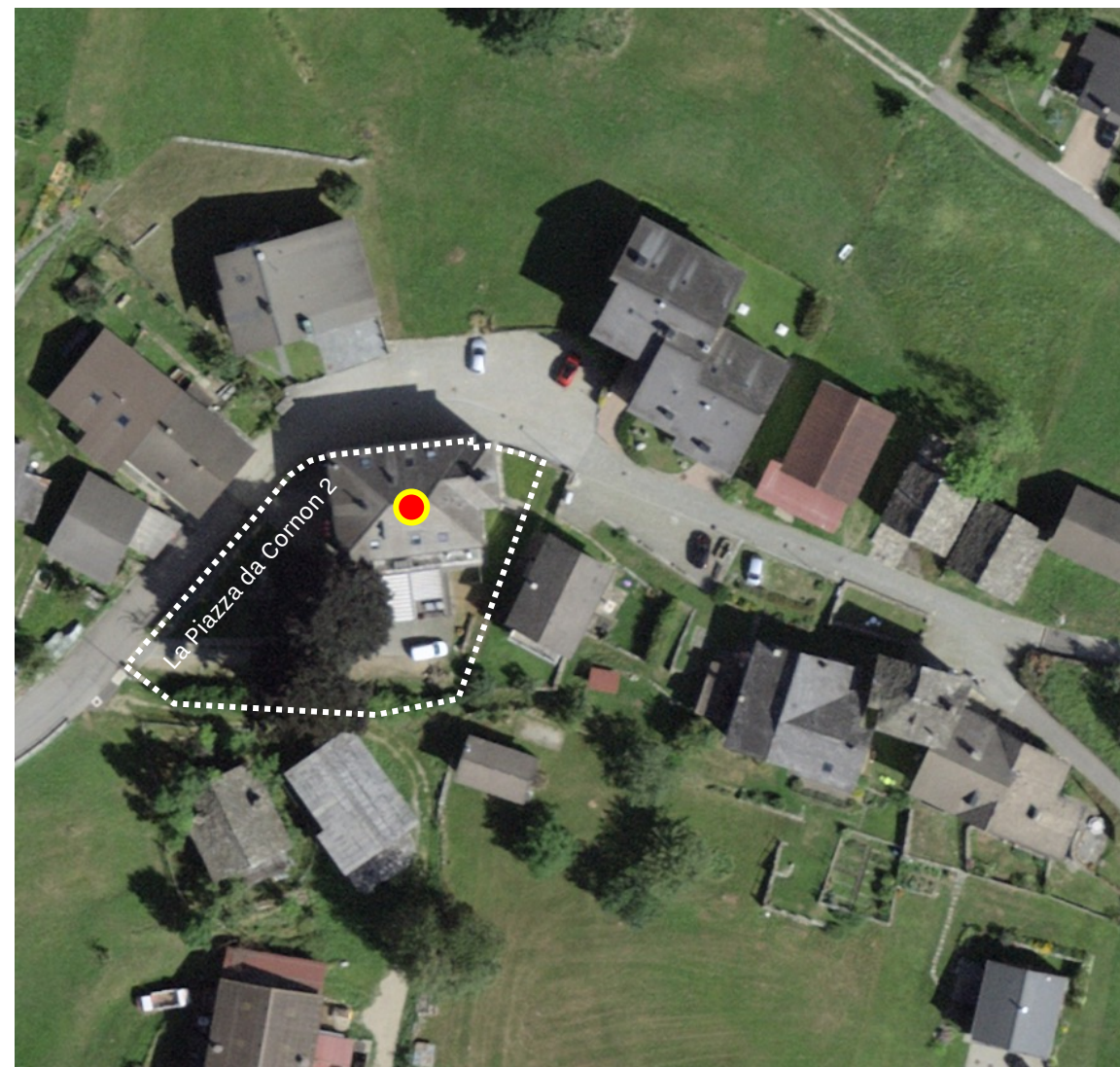
ELIA FRAPOLLI
CONSULENZA
E TURISMO



LOCALIZZAZIONE



LOCALIZZAZIONE



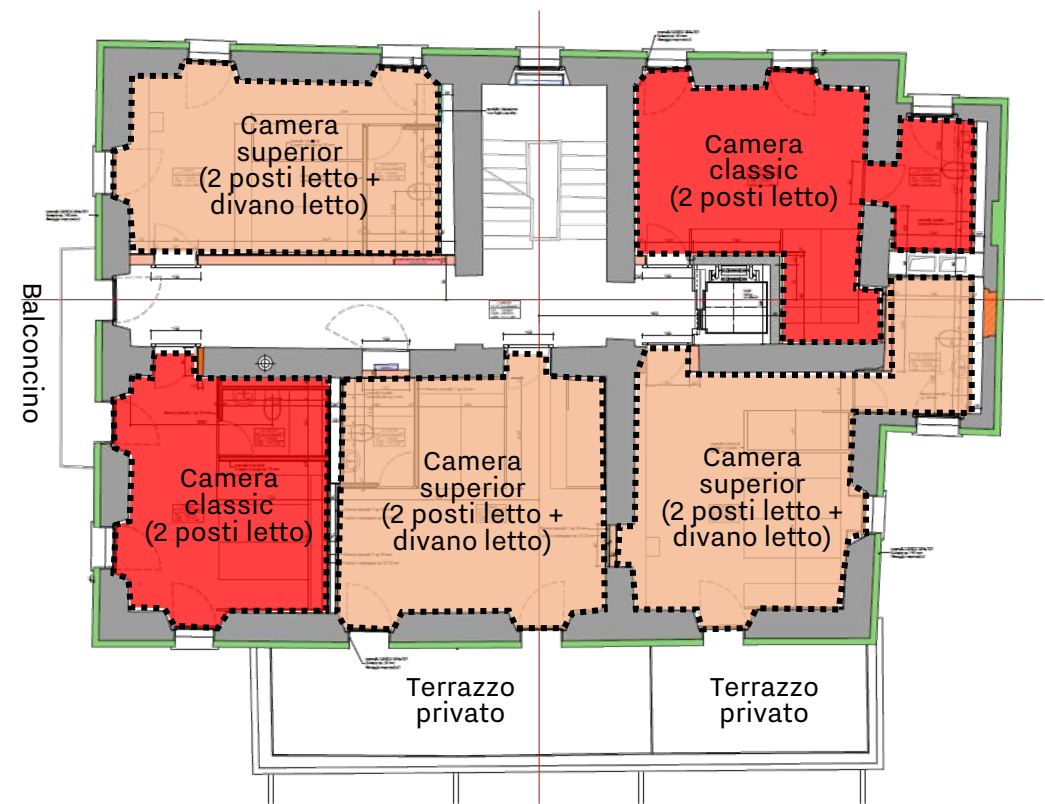
PIANO INTERRATO



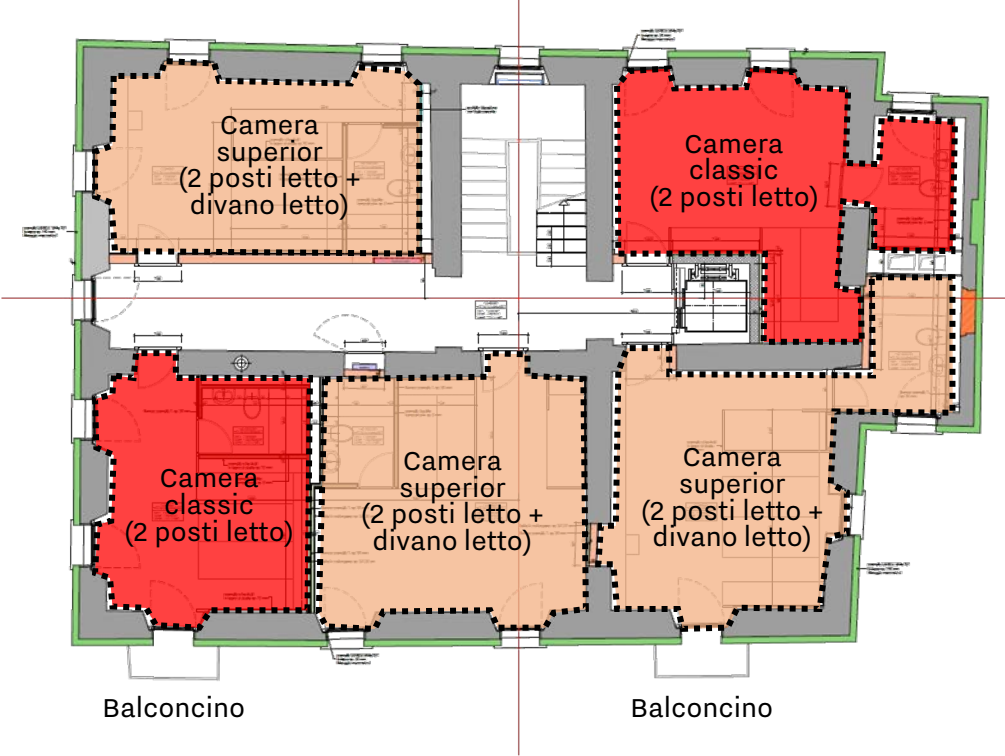
PIANO TERRA



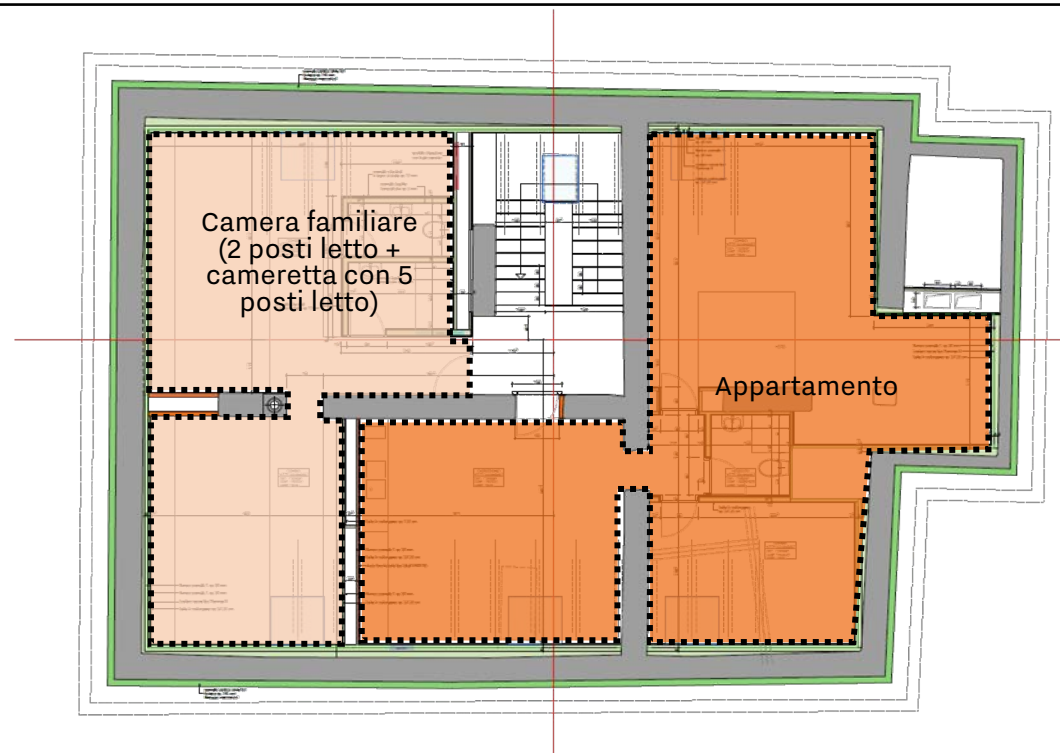
PIANO PRIMO



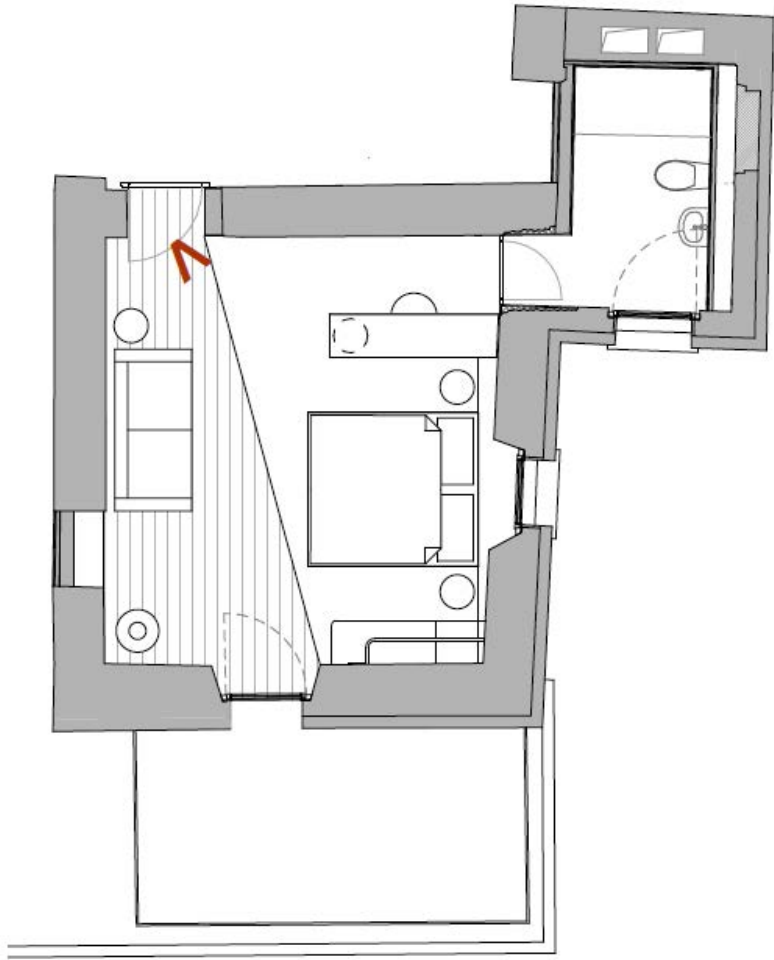
PIANO SECONDO



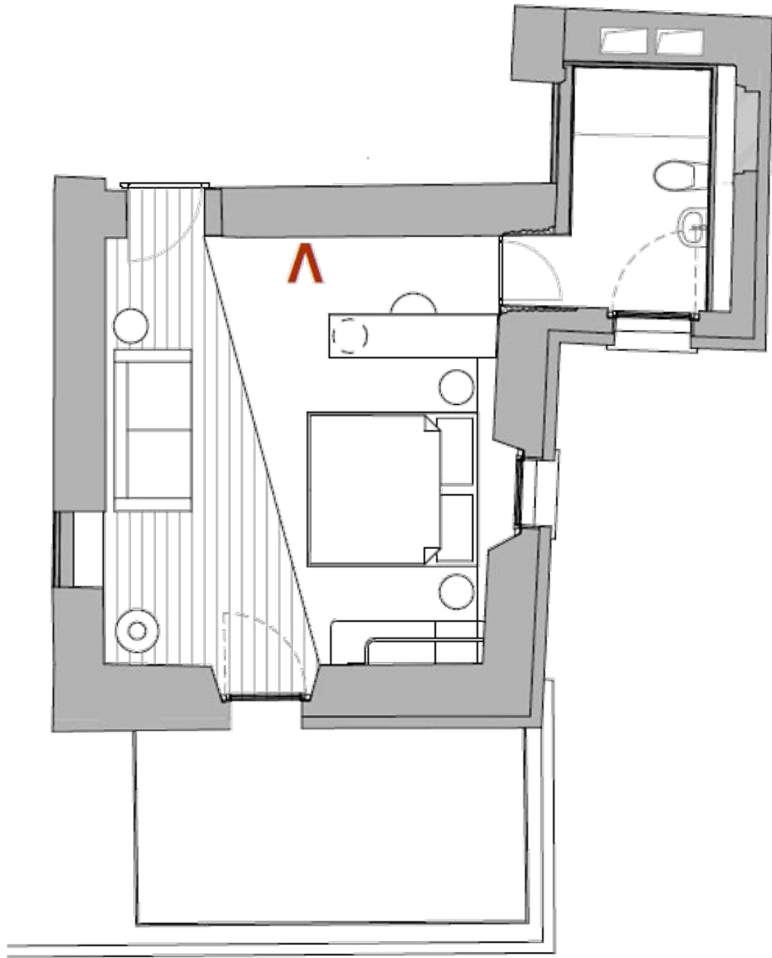
PIANO MANSARDA



PROGETTO RISTRUTTURAZIONE CAMERE – CAMERA ESEMPIO VISTA 1



PROGETTO RISTRUTTURAZIONE CAMERE – CAMERA ESEMPIO VISTA 2



ELIA FRAPOLLI
CONSULENZA
E TURISMO

Strada delle Vigere 1f
6512 Giubiasco Switzerland
+41 (0)76 442 15 03
info @eliafrapolli.ch
eliafrapolli.ch