
Casa per Ferie a Montebello Sul Sangro

*Presentazione
dell'iniziativa
all'Amministrazione
Comunale*

Settembre 2012

Contesto di riferimento – cos'è oggi

- ❑ Oggi la Casa Albergo di Montebello Sul Sangro rappresenta una delle strutture non utilizzate del Comune il cui mantenimento genera costi di manutenzione che incidono sul bilancio dell'amministrazione;
- ❑ L'Amministrazione ha più volte esaminato l'opportunità di messa a reddito del bene attraverso l'affidamento a Privati i quali però non hanno ritenuto conveniente stringere accordi per la significatività degli investimenti da sostenere per rendere operativa l'intera struttura;
- ❑ Recentemente sono stati necessari, da parte del Comune, interventi di recupero del terrazzo posto al 1° piano per via di trasudi di acqua che rischiavano di deteriorare ulteriormente lo stato già precario della struttura;
- ❑ Con l'arrivo del metano si è resa necessaria anche un'opera di ripristino delle funzionalità del locale Caldaia, che era stato manomesso prima della fase di collaudo e che risultava inutilizzabile.
- ❑ All'attualità la struttura viene utilizzata dal Comune per sporadiche manifestazioni che non richiedono particolari interventi di messa in sicurezza (l'ultimo evento in ordine cronologico è avvenuto a Capodanno 2012);
- ❑ A seguito delle copiose nevicate di Febbraio una tubatura si è rotta generando un significativo allagamento del 1° e del PT. All'attualità, grazie all'intervento di alcuni volontari è stato ripristinato il solaio del PT rendendo nuovamente utilizzabile l'accesso alla struttura.

Contesto di riferimento – cosa dovrà diventare

Territorio

Il territorio in cui è collocata la struttura è ideale per soggiorni di breve media durata (da 1 a 2 settimane). La Casa Albergo sarà collocata al di fuori del Centro Urbano (200-300 mt.) ed è situata al ridosso di un bosco in una posizione fresca d'estate e riparata d'inverno. Dalla casa è possibile raggiungere, in meno di 1 ora di macchina, sia il mare della costa Adriatica (località più rinomate Fossacesia e Casalbordino) che la montagna (Passo Lanciano – La Maielletta e Roccaraso). Nel Comune di Montebello sono presenti i principali servizi: *Bar, Ristorante, Alimentari, Circolo Ricreativo, Posta, Ambulatorio Medico, Farmacia e Tabaccheria*. Altri servizi sono disponibili nel Comune di Villa Santa Maria a soli 8 km.

Servizi

La villeggiatura presso la Casa Albergo permette il massimo del confort ed è l'ideale per chi ricerca giorni di tranquillità e relax. La Casa Albergo offrirà esclusivamente servizi di soggiorno. Sarà' disponibile una convenzione con il Ristorante locale per il pranzo e la cena. Gli ospiti della Casa Albergo potranno partecipare gratuitamente a tutte le iniziative ludiche organizzate dalla Proloco locale (p.e. tornei di carte, di bocce, giochi in piazza, cinema all'aperto, sagre paesane ecc.). Si potranno prenotare inoltre servizi di navetta per il trasporto al mare (minimo 6 persone) e sarà prevista una convenzione, nel periodo estivo, con uno stabilimento sulla costa per sdraio e ombrellone.

Struttura

La Casa Albergo dispone di complessive 10 camere articolare su 2 piani (senza ascensore). Tutte le camere sono di dimensione comprese tra i 20 e i 30 mq.. Tre di queste sono collocate in posizione panoramica e godono dell'accesso ad una terrazza condominiale utilizzabile come solarium. Ogni camera dispone di un bagno completo di doccia, lavandino e bidet. Solo una camera dispone della vasca al posto della doccia. Al piano terra una Sala Comune a disposizione degli ospiti con servizi TV, wireless per accesso ad internet gratuito, sala lettura, sala giochi, area caffè. All'esterno della struttura è disponibile un ampio parcheggio (scoperto) per le autovetture degli ospiti e il giardino.

Linee Guida (1)

- ❑ La Proloco provvede all'acquisizione della Licenza di Gestione Extralberghiera per conduzione di Case per Ferie ⁽¹⁾.
- ❑ La Proloco stipula un accordo con il Comune sottoscrivendo un Contratto di Locazione ⁽²⁾ con le seguenti caratteristiche :
 - *durata 9 anni (destinazioni alberghiera) con possibile rinnovo di 9 anni (come previsto dalla legge);*
 - *canoni di locazione annuali anticipati e scalettati, con progressivo aumento annuale (i canoni di locazione saranno contenuti per dare luogo alla Proloco di effettuare gli opportuni investimenti e per garantire l'avvio dell'esercizio dell'attività);*
 - *i costi di manutenzione ordinaria degli impianti, i consumi e le tasse saranno a carico della Proloco, mentre le spese di manutenzione straordinaria saranno a carico della Proprietà così come le spese per eventuali parti comuni;*
 - *la Proloco farà fronte invece agli investimenti per l'arredo, pulizia e dotazioni di sicurezza della struttura;*

(1) *Le case per ferie in Abruzzo sono regolamentate dalla L.R. 28 APRILE 1995, N 75 (vedi ultima slide)*

(2) *Vedi Bozza contratto predisposta in allegato*

Linee Guida (2)

- ❑ In linea generale, per tutti gli interventi migliorativi che verranno effettuati dalla Proloco sull'edificio, ci dovrà sempre essere una preventiva condivisione con il Comune.
- ❑ Le variazioni organizzative o statutarie della Proloco che incidono per qualsiasi motivo sul contratto di locazione dovranno essere sempre preventivamente condivise con il Comune;
- ❑ La Proloco dovrà provvedere a stipulare apposite polizze assicurative per danni diretti o indiretti per gli ospiti e per rischio assoluto (incendio, scoppio ecc.);
- ❑ Per effetto dell'attività commerciale introdotta, la Proloco dovrà provvedere agli adempimenti previsti dalla Legge (dichiarazione redditi e IVA). A tale riguardo dovrà contemplare una gestione amministrativa con commercialista;
- ❑ Il Comune riceve un beneficio per l'effetto della immediata riduzione dei costi di manutenzione, per l'aumento delle entrate per Canoni di Locazione, per l'aumento occupazionale all'interno del Comune e per l'immagine.

Linee Guida (3)

- ❑ La Proloco valuta l'affidamento della gestione del servizio con Contratti annuali rinnovabili di anno in anno a Soci con comprovate competenze e referenze nel settore alberghiero. Le attività oggetto del servizio sono:
 - *Receptionist (acquisizione delle prenotazioni, check in/out ecc.);*
 - *Gestione Sito Internet (corrispondenza, informazioni ecc.);*
 - *Pulizia Camere (cambio biancheria, rifacimento letti ecc.);*
 - *Pulizia Spazi Comuni ;*
 - *Pubblicità e marketing ;*
 - *Gestione eventi ;*
 - *Lavanderia ;*
 - *Piccola manutenzione corrente ;*
- ❑ Al Gestore viene assicurato un minimo contrattuale base con formule contrattuali da definire e gli vengono assegnati obiettivi di risultato che rappresentano la componente variabile del suo compenso;
- ❑ La selezione del Gestore avverrà attraverso bando di gara;
- ❑ La definizione della formula di collaborazione potrà essere assegnata ad Agenzie di lavoro interinale.

Iter di attuazione

1. Condivisione del progetto nel Comitato Direttivo della Proloco e comunicazione ai Soci
2. Presentazione del progetto alla Proprietà (Comune)
3. Negoziazione con Proprietà (accordo)
4. Predisposizione bando di gara da parte della Proprietà
5. Partecipazione della Proloco al bando di gara
6. Aggiudicazione da parte della Proprietà del servizio
7. Acquisizione Licenza Extralberghiera da parte della Proloco
8. Predisposizione da parte della Proloco del bando di gara per aggiudicazione della Gestione
9. Selezione del Gestore
10. Ricerca finanziamenti (investitori privati, enti, istituti di credito ecc.)
11. Predisposizione bandi e avvio gare per acquisto arredi
12. Fornitura arredi e interventi migliorativi
13. Assegnazione obiettivi di risultato per il 2013 al Gestore
14. Predisposizione piano di marketing e comunicazione (pubblicizzazione offerta 2013)

Macro Piano e riferimenti

1. Condivisione del progetto nel Comitato Direttivo della Proloco e comunicazione ai Soci.
2. Presentazione del progetto alla Proprietà (Comune)
3. Negoziazione con Proprietà (accordo)

Entro Novembre
2012

- Presidente per la Proloco
- Sindaco per il Comune

4. Predisposizione bando di gara da parte della Proprietà e bando

Entro Dicembre
2012

- Amministrazione Comunale

Chiusura gara di affidamento

Entro Gennaio
2013

- Amministrazione Comunale
- Proloco
- Eventuali altri concorrenti

4. Acquisizione Licenza Extralberghiera da parte della Proloco
5. Predisposizione da parte della Proloco del bando di gara per aggiudicazione della Gestione
6. Selezione del Gestore
7. Ricerca finanziamenti (investitori privati, enti, istituti di credito ecc.)
8. Predisposizione bandi e avvio gare per acquisto arredi
9. Fornitura arredi e interventi migliorativi

Entro Marzo
2013

- Delibere Proloco per investimenti
- Delibere Proloco per finanziamenti
- Ratifica delibere in Assemblea Soci

Supporti normativi - Le Case per Ferie

Le case per ferie sono strutture gestite, al di fuori di normali canali commerciali, da enti pubblici e privati, **associazioni** e organismi operanti statutariamente **senza fini di lucro**, per il conseguimento di **finalità sociali, culturali**, educative, assistenziali, religiose o **sportive**.

Esistono dei requisiti tecnici, igienico-sanitari e servizi che devono essere rispettati e garantiti. Devono essere dotate di:

1. Due wc ogni 12 posti letto o frazione, 2 bagni o docce ogni 20 posti letto o frazione (in settori separati per uomini e donne), 1 lavabo ogni 4 posti letto o frazione. Detti rapporti sono calcolati non computando le eventuali camere dotate di servizi igienici privati;
2. Uno o più locali comuni di soggiorno, distinti dalla sala da pranzo, di ampiezza complessiva minima di mq. 25 per i primi 10 posti letto, con un incremento di mq. 0,50 per ogni posto letto in più;
3. Idonei dispositivi e mezzi antincendio secondo le disposizioni vigenti e le prescrizioni dei Vigili del Fuoco;
4. Impianti elettrici conformi alle norme CEI;
5. Cassetta di pronto soccorso come da indicazioni dell'autorità sanitaria;
6. Servizio di telefono ad uso comune, e servizio citofonico interno.

Nelle case per ferie devono, inoltre, essere assicurate:

- la fornitura di energia elettrica, di acqua calda e fredda nei lavandini e nelle docce, ed il riscaldamento (quest'ultimo obbligo non sussiste per gli esercizi con licenza stagionale estiva);
- la fornitura di biancheria pulita da letto e da bagno ad ogni nuovo ospite ed il cambio con frequenza almeno settimanale;
- la pulizia e il riassetto giornaliero dei locali.

Le camere da letto devono inoltre avere dimensioni tali che quelle della struttura rispettano ampiamente.

L'esercizio dell'attività ricettiva nelle case per ferie è soggetto ad autorizzazione da rilasciarsi dal Comune, previa classificazione da parte dell'ente preposto, in conformità delle leggi regionali che regolano la materia ⁽³⁾.

⁽³⁾ Verificare le regolamentazioni vigenti