

**REGOLA COMUNIONE FAMILIARE DI  
CASAMAZZAGNO  
PIAZZA DELLA SALUTE, 3  
COMELICO SUPERIORE – BELLUNO - VENETO**

**AVVISO PUBBLICO**  
**il Presidente**

in ottemperanza a quanto disposto dalla Commissione Amministrativa con propria **Deliberazione nr. 41 del 15 dicembre 2021** rende noto che è intenzione di questo Ente acquisire, a mezzo dell'allegato bando, "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE" per la *ristrutturazione e gestione del Rifugio I.Lunelli sito in loc. Selvapiana nel Comune di Comelico Superiore.*

Le manifestazioni di interesse, come indicato nell'allegato nr.1, dovranno pervenire alla REGOLA DI CASAMAZZAGNO (P.zza della Salute 3 – 0435 68841 – [regolacasamazzagno@libero.it](mailto:regolacasamazzagno@libero.it) – PEC: [regolacasamazzagno@legalmail.it](mailto:regolacasamazzagno@legalmail.it) in busta chiusa mezzo servizio postale raccomandato o a mano, o mezzo e-mail, preferibilmente PEC, entro e non oltre

***SABATO 25 GIUGNO 2022 ORE 12,00***

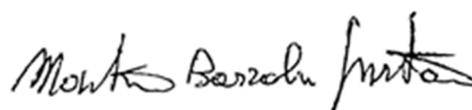
Resta inteso che il presente avviso non costituisce offerta contrattuale, né sollecitazione a presentare offerta, ma deve intendersi come mero procedimento preselettivo che non comporta né diritto di prelazione né impegni o vincoli per i promotori e per la Regola.

*I soggetti che avranno manifestato interesse ed in possesso dei requisiti meglio indicati nel bando, verranno invitati successivamente ad un tavolo di confronto alla presenza degli Amministratori della Regola e della Giuria.*

Eventuali ulteriori informazioni potranno essere assunte dagli interessati facendo richiesta mezzo e-mail alla segreteria dell'Ente che provvederà a rispondere nel più breve tempo possibile.

Casamazzagno di Comelico Superiore, 17 dicembre 2021

Il Presidente



MANIFESTAZIONE DI INTERESSE NON VINCOLANTE PER LA RISTRUTTURAZIONE E GESTIONE DEL RIFUGIO I.LUNELLI IN LOC. SELVAPIANA NEL COMUNE DI COMELICO SUPERIORE

## **il Presidente**

in esecuzione della Delibera della Commissione Amministrativa nr. **41 del 15 dicembre 2021**,

### **rende noto**

viene divulgato **PUBBLICO AVVISO** per la verifica dell'esistenza di manifestazioni di interesse non vincolanti per la *ristrutturazione e successiva gestione del fabbricato a destinazione "Rifugio alpino"* esistente in loc. Selvapiana e distinto al catasto fabbricati al foglio nr. 15, particella nr. 26.

#### **1. INFORMAZIONI DI RIFERIMENTO**

##### **REGOLA COMUNIONE FAMILIARE DI CASAMAZZAGNO**

Piazza della Salute, 3  
32045 Comelico Superiore (BL)

Telefono 0435 68841  
e-mail: [regolacasamazzagno@libero.it](mailto:regolacasamazzagno@libero.it)  
**PEC:** [regolacasamazzagno@legalmail.it](mailto:regolacasamazzagno@legalmail.it)

#### **2. DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'area di Selvapiana (quota 1568m sul livello del mare) si trova in testa alla Valgrande nella quale sorgono le Terme delle Dolomiti, circondata da prati e boschi millenari per buona parte di proprietà dell'Ente proponente ed alle pendici del Creston Popera, porta di accesso al sito UNESCO delle Dolomiti del Comelico e di Sesto ove sorgono famose cime e guglie come la Cima Undici, il Monte Pòpera, la Cima Bagni e altre che sfiorano i 3000 metri di altitudine. Su questa piana, adibita ancora oggi a pascolo nei periodi che anticipano e concludono l'alpeggio nell'area di Colesei, sorge da decenni il Rifugio Italo Lunelli, una struttura semplice in muratura e tetto a due falde in legno, che offre a turisti e visitatori un luogo di riposo e contemplazione.

L'accesso alla zona avviene attraverso una comoda strada asfaltata che misura circa 3000m dal fondovalle (Valgrande), strada che si conclude proprio nei pressi del rifugio, ove sono individuati dei parcheggi a lato strada e su spiazzati attigui, che

presto saranno riqualificati, con eliminazione delle auto da dette aree grazie alla costruzione di un parcheggio debolmente strutturato, che sorgerà poco distante in area defilata.

Durante i mesi invernali (dicembre / aprile) l'accesso è precluso alle auto, e la strada viene generalmente battuta con l'ausilio di gatto delle nevi o motoslitte e il rifugio risulta così raggiungibile solo a piedi o con detti mezzi "invernali".

### 3. DATI URBANISTICI

*L'intervento è assoggettato alla normativa prevista dal Piano d'Area Transfrontaliero Comelico-OstTirolo, intervento puntuale individuato all'art. 25 delle norme di Attuazione della Variante 1 di cui si allega stralcio.*

### 4. LO STATO ATTUALE

L'attuale struttura adibita a rifugio, è costituita da un corpo principale con murature in pietra e solai in legno, tetto anch'esso in legno a due falde e manto in lamiera, eretto negli anni 1945/1950. Le altezze interne sono di 2,74m il piano terra e 2,60m il piano primo, la soffitta non è abitabile. Sul lato sud vi è la presenza di un corpo aggiunto, costruito negli anni 1965/1970, sempre in muratura e tetto a falde in legno e lamiera, vano adibito a sala da pranzo, mentre a monte è presente un piccolo ampliamento a due piani, sempre in muratura.

Al piano terra dell'edificio principale si trova il bar/ristorante, la cucina e i locali tecnici quali magazzini e ripostigli, mentre al piano superiore trovano posto le camere per complessivi 12 posti letto e l'alloggio del personale/custode.

L'edificio allo stato attuale necessita di interventi di ristrutturazione "pesante" sia in tema di risparmio energetico e sia dal punto di vista di adeguamento impiantistico alle vigenti normative in materia.

L'area non è servita da energia elettrica, il fabbisogno dell'edificio è garantito dalla presenza di un gruppo elettrogeno, mentre è presente la linea telefonica/dati.

Il rifugio è **servito da acquedotto** di proprietà della scrivente Regola, che garantisce il fabbisogno estivo di acqua potabile per gli usi necessari; le opere di presa eseguite negli anni 1948/1950 consistono in una camera di presa a quota 1609,40m s.l.m. e tramite una condotta adduttrice in acciaio di diametro ¾", l'acqua viene portata ad un pozzetto interrato di derivazione (quota 1587,72m s.l.m.) dal quale partono due tubazioni, sempre del medesimo diametro, collegate all'utilizzatore finale ovvero il Rifugio a quota 1568,00m s.l.m. ed il ricovero del pastore, da poco ristrutturato, a quota 1578,90m s.l.m.). Nel corso dei decenni di gestione, la struttura è stata aperta al pubblico nei mesi invernali per una sola stagione, pertanto non esiste uno storico circa le necessità e fabbisogni in detta stagione – dicembre/aprile.

<b>SUPERFICIE COPERATA TOTALE ESISTENTE</b>	<b>mq. 181,07</b>
<b>VOLUME ATTUALE DELL'EDIFICIO</b>	<b>mc. 1.060,02</b>

## 5. L'IDEA DI PROGETTO

È intenzione dell'Ente, attuare la ristrutturazione totale dell'edificio, anche attraverso, ove ritenuto opportuno da parte del proponente, **la demolizione e relativa ricostruzione con ampliamento**, così come consentito dalle Norme vigenti (Piano d'Area Transfrontaliero) per un volume consentito pari al 100% (raddoppio) di quello attuale.

È ammessa pertanto sia la ricomposizione plani-volumetrica, anche con forme architettoniche diverse da quelle preesistenti, e sia con l'eventuale modifica e lieve traslazione, nell'ambito della zona di intervento, della nuova sagoma planimetrica rispetto all'area di sedime dell'edificio esistente, al fine di migliorarne l'inserimento nel contesto paesaggistico e la funzionalità.

In ogni caso il progetto, sia che preveda la ristrutturazione del volume esistente, sia che preveda la demolizione con ricostruzione, oltre a rispondere alle normative vigenti in ambito sismico, impiantistico, energetico, igienico sanitario, acustico (salvo altro), dal punto di vista tipologico dovrà essere compatibile con le caratteristiche tipiche dell'architettura locale ancorché rivisitata in chiave moderna.

L'organizzazione degli spazi interni, è lasciata nella libera scelta del proponente che ne dovrà rispettare la destinazione urbanistica, e dovranno in linea di massima permettere di raggiungere i seguenti obiettivi:

- ambienti confortevoli e interconnessi al fine di ottimizzarne la funzionalità
- rispetto della tradizione locale, se pur in chiave moderna
- realizzazione di una struttura a principale carattere ricettivo con particolare attenzione alla ristorazione – orientativamente 100 posti a sedere
- creazione di spazi comuni da destinarsi ad attività culturali, ricreative e sportive
- allestimento luoghi di accoglienza adeguati alle esigenze moderne con camere confortevoli e accoglienti, con bagno privato per un totale 6/8 spazi per l'ospitalità di circa 20/25 ospiti totali.

La distribuzione degli ambienti ed il numero delle camere resta comunque indicativa e viene dato spazio a eventuali soluzioni tecniche che il proponente ritenesse, a sua discrezione, più razionali sia dal punto di vista economico che da quello della gestione futura.

## 6. INCOMPATIBILITÀ DEI PARTECIPANTI

Sono esclusi dalla partecipazione:

- i componenti della Giuria, i loro coniugi e i loro parenti ed affini fino al III° grado incluso
- gli Amministratori dell'Ente proponente, i consiglieri ed i dipendenti dell'Ente, anche con contratto a termine, i consulenti con contratti

continuativi, i loro coniugi i loro parenti ed affini fino al III° grado incluso

## **7. COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE GIUDICATRICE**

La Commissione Giudicatrice sarà composta dai membri del Consiglio di Amministrazione della Regola oltre a due soggetti esterni, individuati dal Consiglio stesso che abbiano comprovate esperienze in materia sia tecnica che gestionale.

In caso di parità di voto, vale il voto del Presidente.

La decisione della Commissione Giudicatrice sarà da ritenersi definitiva e insindacabile.

## **8. TERMINI DI VALIDITÀ DELLE PROPOSTE**

Attualmente la struttura è locata ad un gestore terzo, il cui contratto è in scadenza a tutto il 20/06/2025. Resta inteso che il presente avviso non costituisce né offerta contrattuale né una sollecitazione a presentare offerta, che non comporta né diritto di prelazione, né impegno o vincolo per coloro i quali manifestano interesse e per la Regola ai fini della eventuale assegnazione dei lavori e successiva locazione.

## **9. CRITERI DI VALUTAZIONE**

La Commissione Giudicatrice opererà in autonomia di giudizio ed esaminerà le proposte presentate dai candidati, attraverso anche incontri con i soggetti proponenti, e valuterà secondo i seguenti criteri:

- bontà della proposta tecnica ed economica secondo le possibilità concesse dagli strumenti urbanistici (ampliamento);
- integrazione progettuale e caratteristiche di composizione e proporzione degli elementi;
- vivibilità dei locali e funzionalità degli spazi relativamente agli obiettivi;
- adeguatezza ai principi di sostenibilità ambientale e dell'identità tipica locale;
- elementi progettuali ed utilizzo dei materiali da costruzione
- sostenibilità del piano economico-finanziario (businessPlan)
- remuneratività dell'operazione per l'Ente Regoliero

## **10. ACCETTAZIONE DELLE CLAUSOLE DELL'AVVISO**

La partecipazione alla manifestazione di interesse implica l'accettazione, senza riserva alcuna, di tutte le norme contenute nel regolamento e la mancata ottemperanza a quanto in esso stabilito comporta l'automatica esclusione.

Si precisa che, fatte salve le espresse ipotesi di esclusione previste dal presente regolamento, l'Ente Regoliero può comunque disporre l'esclusione dall'avviso del proponente a causa di mancanza, irregolarità o incompletezza della proposta, inosservanza delle modalità prescritte per la presentazione della medesima qualora tali violazioni facciano venir meno il serio e proficuo svolgimento dell'avviso.

Con la partecipazione alla manifestazione di interesse, il proponente autorizza l'Ente ad utilizzare i documenti tutti, sia per eventuali esposizioni che per pubblicazioni (sia su supporto cartaceo che informatico).

## **11. DOCUMENTAZIONE MESSA A DISPOSIZIONE DEI PARTECIPANTI**

Per la formulazione della manifestazione di interesse, l'Ente mette a disposizione la seguente documentazione:

- bando di partecipazione
- estratto catastale in scala 1:1000 con individuata l'area di intervento
- scheda Piano d'Area Transfrontaliera Comelico OstTirol
- documentazione fotografica
- elaborati grafici dello stato di fatto

## **12. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

Alla manifestazione di interesse dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- a) relazione descrittiva nella quale il proponente illustra i progetti (anche di ristrutturazione e/o demolizione/ricostruzione) le ambizioni e le modalità di gestione della struttura
- b) piano economico-finanziario atto a dimostrare la sostenibilità della proposta illustrata
- c) relazione tecnica illustrativa utile ad individuare i criteri guida delle scelte in relazione agli obiettivi previsti dal presente avviso e alle caratteristiche dell'intervento

ed eventualmente la seguente documentazione facoltativa:

- a) curriculum professionali o gestionali
- b) documenti intenerenti il possesso dei requisiti necessari alla gestione di strutture turistico ricettive
- c) tavole tecniche con le quali rappresentare in forma grafica libera, ulteriori particolari della proposta (piante, sezioni, bozzetti, foto-inserimenti, render, particolari costruttivi ecc.)

## **13. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi dell'Art. 13, comma1, del D.Lgs 196/2003 e s.m.i. i dati forniti dal partecipante, saranno raccolti dall'Ente per le finalità di gestione della procedura e saranno trattati presso archivi cartacei/informatici, anche successivamente alla conclusione della procedura stessa per le finalità medesime.

Il presente Avviso verrà affisso all'Albo della Regola di Casamazzagno in tutti i Comuni e Regole del Comelico e Cadore, inviati alle associazioni di categoria e consegnati brevi-mano a soggetti ritenuti idonei al ricevimento dello stesso. Sarà visionabile presso gli uffici dell'Ente durante l'orario di lavoro assieme alla documentazione di cui sopra.

Casamazzagno di Comelico, 17 dicembre 2021.

Il Presidente

**Rifugio escursionistico**

gruppo montuoso  
Popèra

Località  
Selvapiana

Comune  
Comelico Superiore

Tel. 0435 67171

**Servizi e attrezzature**

Ristoro: 50 posti interni • 50 esterni  
 Pernottamento: 12 cuccette  
 2 docce • 3 wc • 4 lavabi • acqua calda

**Apertura**

10.06 - 30.09

**Ricovero di fortuna**

non disponibile

Sorge al termine della rotabile che da Pàdola sale alla bellissima verde conca di Selvapiana, sotto gli spalti rocciosi del Crestón Popèra. Dotato di parcheggio è punto d'appoggio lungo l'Alta via delle Dolomiti n. 5, variante 2, e di partenza per escursioni e passeggiate in uno degli angoli caratteristici, belli e solitari delle Dolomiti. Gestito da più di cinquant'anni dalla famiglia Martini, si distingue per l'ospitalità familiare e l'ottima cucina casalinga.

**Cenni Storici**

Giugno 1956 - Apertura del Rif. Selvapiana. Costruito nel 1948/49 dalla Regola di Casamazzagno (Comelico Superiore) per scopi agro-forestali. La cosiddetta "Villa Cecilia" è trasformata in rifugio nel 1955 con gestione affidata alla guida alpina Bepi Martini Barzolai, che già nel 1952 aveva avviato nei pressi un'attività di bar all'insegna "Selva Piana". Intitolato nel 1966 a Italo Lunelli. *Italo Lunelli (1891-1960), alpino e alpinista, fervente irredentista trentino, medaglia d'oro al valor militare, eroico protagonista, il 16 aprile 1916, della conquista del Passo della Sentinella (Popèra).*

**Come arrivare**

- da Pàdola-Bagni di Valgrande, 1274 m, per la rotabile con automezzo – a piedi **ore 1 T**: per carrareccia e sent. 171 lungo il torrente Risena e per boschi fino al rifugio
- da Padola-Lago di Campo, 1291 m, **ore 4-4.15 T**: per mulattiera (s. 151) al Col dei Bagni e per la Sapada, qui a destra per sent. 164 e passando sotto le pareti del Sasso di Selvapiana al rifugio
- dal Passo di Monte Croce Comelico, 1636 m, **ore 1.30 T**: per carrareccia (s. 155) in discesa per Zancurto fino a quota 1500 ca e poi a destra per sent. 155 fino al tornante della strada per Colesel, da qui a sinistra in breve al rifugio

**Escursioni principali**

- **accesso all'Anello della Civetta (percorso tematico e parlante):** al Rif. Berti, 1950 m, **ore 0.50-1 T**: per carrareccia e sent. 101 e con breve deviazione finale al rifugio
- al Passo di Montecroce Comelico, 1636 m, **ore 1.30-1.45 E**: per sent. 171, alla Forc. Pian della Biscia, 1942 m, diritti per sent. 124 al Lago dell'Orso e al Passo
- ai Rifugi ai Prati di Croda Rossa, 1899 m, **ore 2.45-3 E**: per sent. 171, a Forc. Pian della Biscia, 1942 m, a sinistra per strada militare e poi sent. s.n., sotto le gallerie, fino ad innestarsi sul sent. 15/A e per il Castelliere ai Prati
- al Biv. Piován, 2070 m, **ore 1.30 E**: per sent. 164 fin sopra il Lago Ciadin e, a destra, per sent. 123 fino al bivacco
- giro del Sasso di Selvapiana **ore 3-3.15 EE**: per sent. 164 fin sopra il Lago Ciadin e, a destra, per sent. 123 fino al Cadin dei Bagni poi a destra per sent. 152 alla Forcella dei Camosci, 2101 m, e poi su percorso impegnativo fino a sotto il rif. Berti; da qui a destra si scende al rifugio per sent. 101
- giro per ex Rif. Sala, 2094 m, **ore 2.45-3**: per carrareccia e sent. 101 al rif. Berti, a destra per sent. 122 al ex rif. Sala, 2094 m, da qui a destra per sent. 124 lungo "la Serrala" (percorso franoso ed impegnativo) poi alla Forcella Pian della Biscia, 1942 m, e da qui si scende al rifugio per il sent. 171 (diretto e ripido) o più facilmente per la tortuosa strada militare (s. s.n.)

**Riferimenti cartografici**

1:25000 Tabacco ff. 010 e 017; 1:30000 Provincia di Belluno f. Comelico-Sappada Ovest

**Gestione**

Popèra sas (Rosalia Martini Barzolai) - Comelico Superiore Tel. 0435 67357

**Proprietà**

Regola Comunione Familiare di Casamazzagno - tel. 0435 68841

Estratto della mappa catastale  
Foglio 15 particella 26



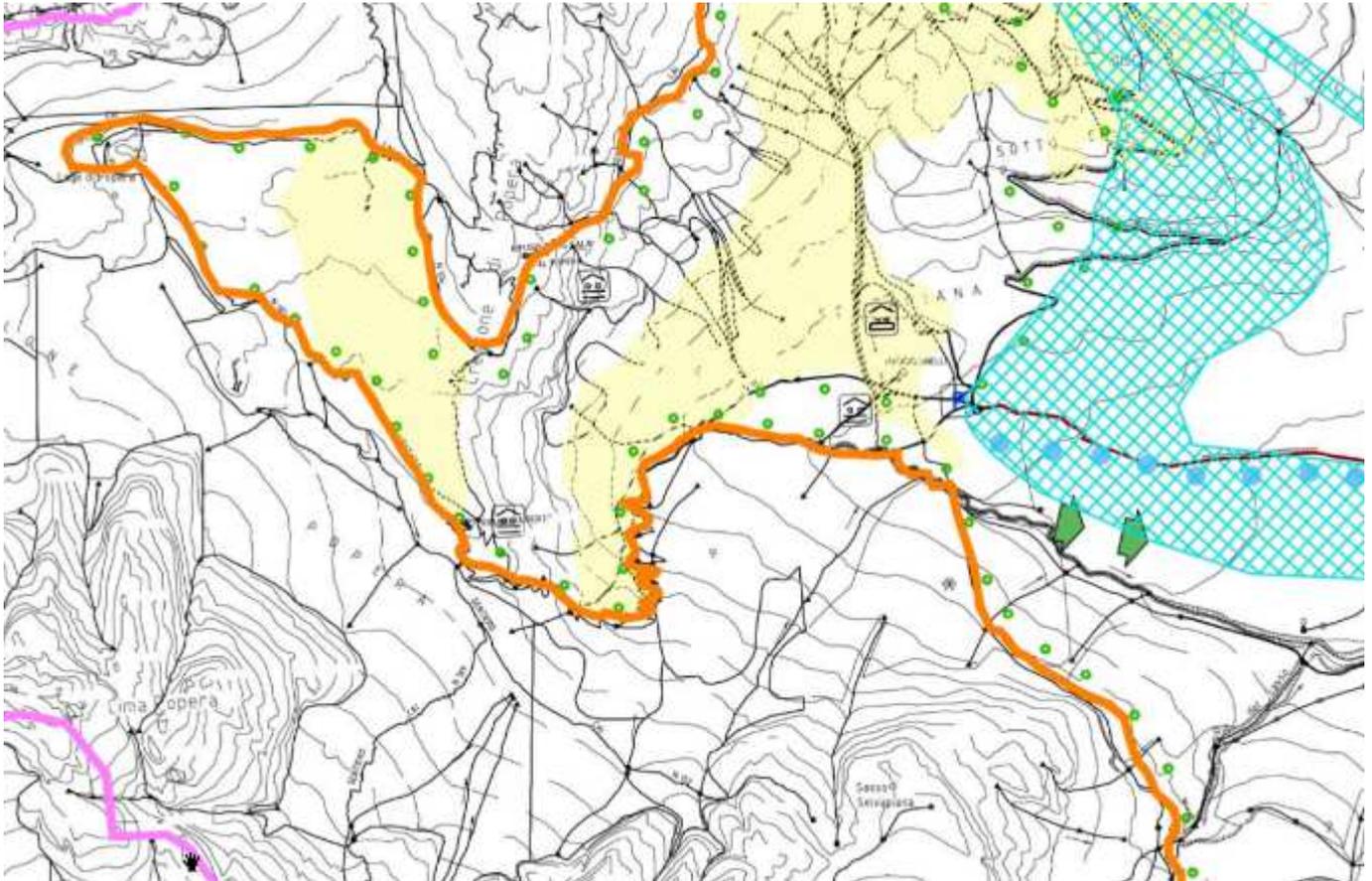
Documentazione fotografica







## Variante 3 al Piano d'Area Transfrontaliero Comelico OstTiroi



## ESTRATTO DELLA VARIANTE 1 AL PIANO D'AREA TRANSFRONTALIERO

 <b>REGIONE DEL VENETO</b> giunta regionale - 5° legislatura	
ALLEGATO_A_Dgr n. _____ del _____	pag. 1/16



### PIANO DI AREA TRANSFRONTALIERO COMELICO – OST TIROL VARIANTE 3

Assessorato alle Politiche per il Territorio

Segreteria Regionale all'Ambiente e Territorio



Direzione Pianificazione Territoriale e Parchi

## **Art. 25 Rifugio, bivacco, ricovero**

Nelle tavole 6b1 e 6b2 sono indicati i rifugi, i bivacchi e i ricoveri che costituiscono patrimonio della civiltà di montagna.

### **Direttive**

Per i rifugi, i bivacchi e i ricoveri, i Comuni, in sede di adeguamento dello strumento urbanistico al presente Piano di Area, provvedono a dettare idonee misure per la salvaguardia e la valorizzazione di questi complessi costituenti patrimonio edilizio per la conoscenza e la fruizione del contesto alpino.

Il comune di Comelico Superiore individua e disciplina l'ambito idoneo alla realizzazione di un rifugio in località Rocca di Campo .

Per gli edifici adibiti a rifugio, definiscono gli interventi necessari a dotare le strutture di impianti e attrezzature tali da garantire una migliore accoglienza turistica, nel rispetto di quanto disposto dalla legislazione vigente in materia, e utilizzando tipologie e materiali caratteristici dei luoghi.

Va incentivata la dotazione di sistemi di produzione di energia proveniente da fonti rinnovabili (impianti fotovoltaici, eolici, idroelettrici di piccola potenza o di teleriscaldamento), sostituendo progressivamente i generatori a scoppio e adottando misure volte a contenere il consumo energetico, anche attraverso l'impiego di forme passive di risparmio e/o rendendo più razionale il ciclo termodinamico dei sistemi di produzione energetica.

### **Prescrizioni e Vincoli**

Gli interventi devono essere realizzati in modo da integrarsi con i manufatti esistenti e da inserirsi correttamente nel contesto paesaggistico - ambientale.

Sono consentiti, per i rifugi, interventi di ristrutturazione, ampliamento fino ad un massimo di 100 mc al fine di ammodernare e migliorare le attrezzature per l'accoglienza, nonché per le stalle di pertinenza dei rifugi Calvi e Sorgenti del Piave sono consentiti il recupero e la valorizzazione finalizzati al mantenimento dell'attività di alpeggio.

Gli interventi consentiti devono essere realizzati contestualmente alla sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza, anche prevedendo la piantumazione, in prossimità degli edifici, di specie arboree - arbustive autoctone.

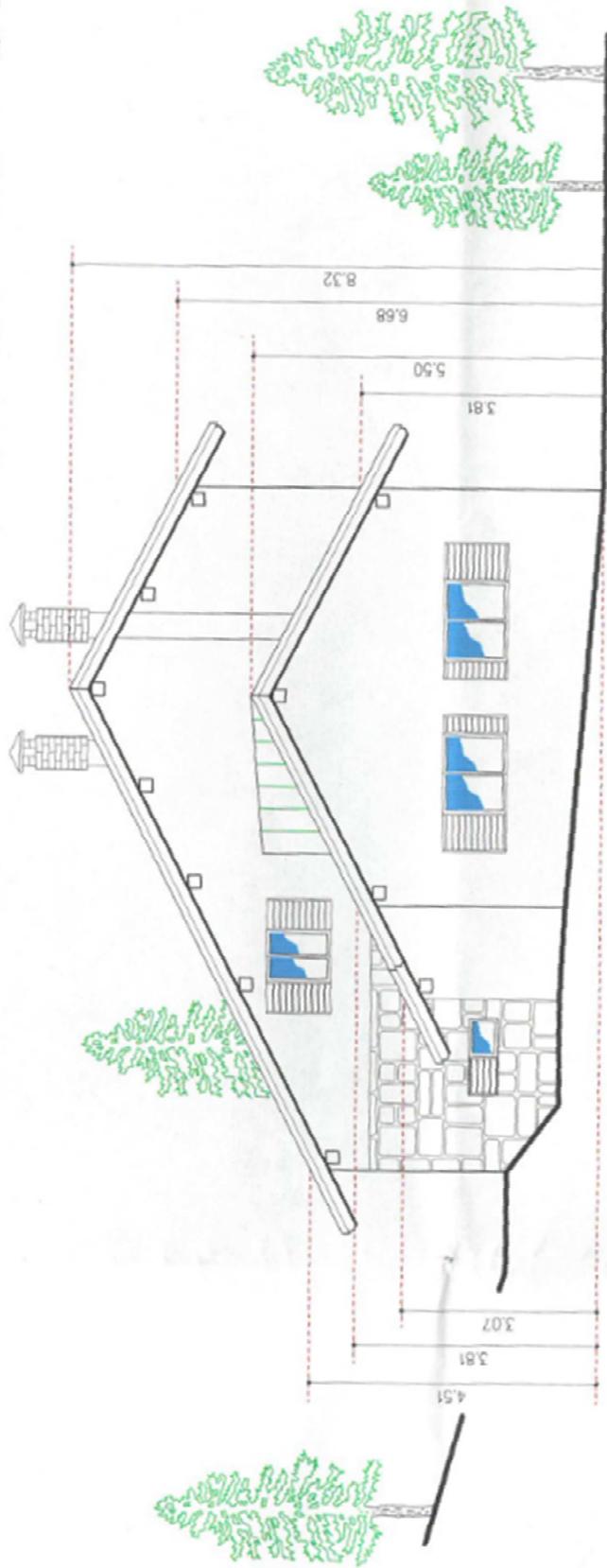
Sono consentiti, per i bivacchi e i ricoveri, gli interventi necessari a riqualificare il livello del servizio.

Il Comune di Sappada, per migliorare e ammodernare la struttura ricettiva denominata Rifugio Sorgenti del Piave nonché riqualificare gli spazi circostanti, anche con lo scopo di garantire il massimo contenimento degli impatti sull'ambiente circostante applica quanto previsto nell'allegato C) delle presenti norme.





PROSPETTO SUD OVEST



*PROSPETTO SUD EST*

