



Comune di Bienno
Provincia di Brescia

Piazza Liberazione, 1 25040 Bienno (BS) – C.F. 81002430171 P.IVA 00723590980
Tel. 0364 40 001 Fax 0364 40 66 10 www.comune.bienno.bs.it – mail
info@comune.bienno.bs.it



CAPITOLATO
PER GESTIONE DEL SANTUARIO DI CRISTO RE
SITUATO SUL COLLE DELLA MADDALENA.

- 1) **OGGETTO DELL'APPALTO**
- 2) **DURATA DELLA CONCESSIONE**
- 3) **CANONE DI CONCESSIONE ANNUO**
- 4) **SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA**
- 5) **GARANZIE RICHIESTE AL GESTORE**
- 6) **CONDIZIONI DELLA GESTIONE DEGLI IMMOBILI.**
- 7) **OBBLIGHI E DIVIETI A CARICO DEL GESTORE.**





Comune di Bienno Provincia di Brescia

Piazza Liberazione, 1 25040 Bienno (BS) – C.F. 81002430171 P.IVA 00723590980
Tel. 0364 40 001 Fax 0364 40 66 10 www.comune.bienno.bs.it – mail
info@comune.bienno.bs.it



1. OGGETTO DELL'APPALTO

Il Comune di Bienno intende procedere, ai sensi degli articoli 73 lett. c) e 76 del R.D. 827 del 23.05.1924, all'affidamento in gestione del parco e del Santuario di Cristo Re, identificati catastalmente al foglio 3 con i mappali n.ri: 891-127-114-112-113-115-5174-5206-5182-G-E.

Gli immobili dati in uso, anche per uso abitativo del gestore, sono:

- Piano Interrato: Cantina;
- Piano Terra: cucina, sala bar, sala pranzo e sala con camino;
- Piano Rialzato: n. 3 camere, servizio igienico, corridoio e ripostiglio.

NON SONO IN GESTIONE IL LOCALE SOPRA LA CHIESA E LA STANZA DI SANTA MARTA, CHE RIMANGONO IN USO ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.

2. DURATA DELLA CONCESSIONE.

La durata della concessione è stabilita in 12 anni (dodici), a decorrere dalla data della sottoscrizione della concessione stessa.

La data presunta di inizio gestione è prevista per il 20 Novembre 2017.

3. CANONE DI CONCESSIONE ANNUO.

Il concessionario dovrà corrispondere al Comune di Bienno un canone concessorio annuo, che costituisce uno degli elementi di valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa e, quindi, verrà individuato nel suo esatto ammontare al momento dell'aggiudicazione.

Il canone a base d'asta è fissato in € **3.000,00** annui, su tale corrispettivo dovranno essere presentate offerte in aumento. Non sono ammesse offerte al ribasso.

Il canone annuo offerto, sarà scomputato dall'importo degli interventi obbligatori effettuati dal gestore. Pertanto, il gestore non dovrà corrispondere al Comune di Bienno alcun canone fino al raggiungimento dell'importo degli interventi autorizzati, effettuati e quietanzati.

Successivamente sarà corrisposto al Comune il canone annuo offerto in rate bimestrali anticipate fino alla scadenza della concessione che si prevede in anni 12.

CONTROPRESTAZIONE DEL CONCESSIONARIO. Ai sensi dell'art.30 del D.Lgs 163/2006, la controprestazione a favore del concessionario consiste unicamente nel diritto di gestire funzionalmente il Parco e gli immobili del Santuario di Cristo Re.

4. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA.

Sono ammessi a partecipare i soggetti individuati dall'art.34 del D.Lgs. 163/06.

- Persone fisiche maggiorenni;





Comune di Bienno Provincia di Brescia

Piazza Liberazione, 1 25040 Bienno (BS) – C.F. 81002430171 P.IVA 00723590980
Tel. 0364 40 001 Fax 0364 40 66 10 www.comune.bienno.bs.it – mail
info@comune.bienno.bs.it



- Società o Cooperative con iscrizione al registro delle imprese del Tribunale competente per territorio o con iscrizione al registro delle Cooperative della Prefettura competente per territorio;
- Associazioni regolarmente iscritte;

Si precisa che, i requisiti soggettivi devono essere posseduti:

- Nei raggruppamenti temporanei di imprese – anche se non ancora formalmente costituiti da ciascuno dei soggetti raggruppati;
- Nei consorzi, dal consorzio e dai singoli consorziati indicati quali esecutori del contratto.

Tutti i soggetti partecipanti devono presentare:

- Certificazione comprovante il possesso dei requisiti professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, come prescritto dal D.Lgs. n. 59/2010 art. 71 comma 6 e s.i.m., oltre all'autocertificazione del possesso dei requisiti morali prescritti dall'art. 65 della L.R. 6/2010 così come modificato dall'art.20 della L.R. 3/2011;
- Non trovarsi in alcuna delle condizioni che determinano l'esclusione dalle procedure per l'affidamento dei pubblici contratti previste dall'art. 38, comma 1, lettera b), c), d), e), f), g), h), i), l), m), n), o), p) e q), D.Lgs. 12 aprile 2006, n.163 e s.m.i.
- L'insussistenza delle condizioni di esclusione di cui al citato art.38, comma 1, lettera b), c) ed m), D.Lgs. 12 aprile 2006 n.163 deve riguardare tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza.

Si precisa, inoltre, che la causa di non ammissione prevista dal sopra richiamato art. 38, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e successive modificazioni opera anche nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nel triennio antecedente la data di pubblicazione del presente Disciplinare, qualora "l'impresa non dimostri di aver adottato atti o misure di completa dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata".

Il concorrente, in relazione alla causa di non ammissione prevista dal sopra richiamato art. 38, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i., è tenuto a riportare nella dichiarazione tutte le eventuali condanne dei soggetti sopra menzionati, comprese le eventuali condanne per le quali abbia beneficiato della non menzione.

5. GARANZIE RICHIESTE AL CONCESSIONARIO.

Saranno richieste al concessionario all'atto della sottoscrizione della convenzione:

- a) una polizza di Responsabilità Civile a garanzia delle responsabilità del gestore, ai sensi di Legge, di tutte le strutture presenti nel Parco di Cristo Re. La polizza di Responsabilità Civile, che il Gestore si impegna a consegnare in copia al Comune prima della stipula della Convenzione, dovrà prevedere un Massimale Unico di garanzia (R.C.T.) di Euro 2.000.000,00 a





Comune di Bienno Provincia di Brescia

Piazza Liberazione, 1 25040 Bienno (BS) – C.F. 81002430171 P.IVA 00723590980
Tel. 0364 40 001 Fax 0364 40 66 10 www.comune.bienno.bs.it – mail
info@comune.bienno.bs.it



copertura di ogni responsabilità patrimoniale e civile in ordine all'uso, alla conservazione, all'igiene ed alla custodia dell'immobile utilizzato e delle eventuali attrezzature in esso contenute;

b) La polizza Incendio a garanzia del rischio di gestione, con un capitale assicurato di Euro 600.000 per gli immobili gestiti direttamente;

6. CONDIZIONI DELLA GESTIONE DEGLI IMMOBILI.

La gestione del Parco e degli Immobili in oggetto sarà disciplinata da apposita convenzione-contratto, che prevederà:

a) VALORIZZAZIONE DEL SANTUARIO.

Valorizzare con attività culturali, sociali e religiose la presenza di pellegrini al Santuario. Tutti gli eventi dovranno essere consoni alle finalità turistiche e religiose del Santuario e dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, pena la rescissione unilaterale immediata del contratto per fatto e colpa del gestore.

b) INTERVENTI OBBLIGATORI DA REALIZZARE DA PARTE DEL GESTORE.

- acquisto dalla gestione precedente dell'apparecchiatura dell'impianto idraulico, della cappa della cucina, dell'impianto del gas, delle stufe a pellet del piano inferiore e superiore e di una stufa a legna per l'importo di euro 4.000 + iva, che andranno riconosciuti per la parte dell'imponibile in conto affitto.

Prima della sottoscrizione del contratto di gestione, dovrà essere presentata la fattura di acquisto debitamente quietanzata;

Si precisa che gli interventi a fine gestione rimarranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale e rimarranno a disposizione gratuita del successivo gestore. Gli interventi finalizzati all'ottenimento di eventuali adeguamenti richiesti dalle rispettive autorità saranno anticipati dall'aggiudicatario e successivamente verranno riconosciute in conto affitto.

7. OBBLIGHI E DIVIETI A CARICO DEL GESTORE:

La gestione del Parco e del Santuario sarà disciplinata da apposita convenzione-contratto, che prevederà:

1) a carico del concessionario i seguenti obblighi:

- apertura e chiusura al pubblico del Santuario secondo gli orari e giorni stabiliti con provvedimento da parte della Giunta Comunale. Il bar ed il Santuario dovranno essere inscindibilmente aperti congiuntamente durante l'orario minimo così come indicato dalla Giunta Comunale;





Comune di Bienno Provincia di Brescia

Piazza Liberazione, 1 25040 Bienno (BS) – C.F. 81002430171 P.IVA 00723590980
Tel. 0364 40 001 Fax 0364 40 66 10 www.comune.bienno.bs.it – mail
info@comune.bienno.bs.it



- pulizia giornaliera di tutti i locali annessi al parco, in particolare i servizi igienici che dovranno essere sottoposti a regolare disinfezione;
- pulizia giornaliera della Chiesetta e della stanza di Santa Marta;
- accurata e costante pulizia del parco, mediante la raccolta di materiale di rifiuto o immondizie, anche quelle lasciate dagli utenti sul manto erboso e lungo i percorsi;
- tutti i rifiuti urbani dovranno essere trasportati nel punto di raccolta indicato dall'Amministrazione Comunale;
- manutenzione degli spazi verdi con regolare potatura delle piante, l'estirpazione dei rovi (minimo una volta all'anno) e l'estirpazione dei rampicanti sulle murature presenti nel parco;
- disinfestazione annuale di tutte le siepi del parco;
- taglio dell'erba ogni **2 settimane** durante la stagione primaverile ed estiva, da effettuarsi lungo la strada d'accesso al "Santuario di Cristo Re", e precisamente dalla strada provinciale fino al parcheggio;
- manutenzione ordinaria dei locali in uso e di tutte le strutture presenti nel parco;
- pulizia giornaliera dei bagni del parco ad uso pubblico, compresa la manutenzione ordinaria, prevedere durante la stagione invernale, la chiusura dell'acqua per evitarne il gelo ed il successivo danno alle tubazioni;
- manutenzione ordinaria delle attrezzature e degli arredi, compresa la sostituzione delle lampadine dei locali in uso;
- manutenzione ordinaria delle attrezzature e degli impianti esistenti che devono essere tenuti in perfetta efficienza, in modo da consentire sicurezza per gli utenti ed a loro completa disposizione;
- manutenzione ordinaria di tutte le staccionate, con eventuale sostituzione delle parti usurate, le staccionate dovranno risultare sempre in perfette condizioni statiche;
- adozione di ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia del Parco e del Santuario concessi in gestione da qualunque manomissione da parte di terzi;
- assunzione da parte del gestore di tutte le spese relative a consumi di energia elettrica, acqua, gas e telefono con onere di provvedere per gli allacciamenti e attivazioni delle relative utenze;
- assunzione degli oneri contrattuali e fiscali inerenti e conseguenti la stipula del contratto;
- produrre copia della quietanza annuale/semestrale relativa al pagamento dei premi delle polizze assicurative di cui al presente bando;
- vigilare affinché all'interno del Santuario il personale dipendente, i clienti o i terzi in genere non tengano condotte contrarie alle norme di civile convivenza e in materia di ordine e sicurezza pubblica;





Comune di Bienno
Provincia di Brescia

Piazza Liberazione, 1 25040 Bienno (BS) – C.F. 81002430171 P.IVA 00723590980
Tel. 0364 40 001 Fax 0364 40 66 10 www.comune.bienno.bs.it – mail
info@comune.bienno.bs.it



- il gestore dovrà disporre di personale sufficiente per assicurare il buon andamento della gestione, tenuto conto delle caratteristiche della struttura, nel rispetto di tutte le norme vigenti, dovrà corrispondere gli stipendi ed emolumenti al personale dipendente nell'osservanza delle norme di legge in vigore e dei contratti di lavoro, anche per quanto riguarda gli oneri assicurativi e previdenziali, che saranno tutti a suo carico;
 - il gestore deve osservare ogni norma vigente in materia di assicurazioni sociali e si assume ogni responsabilità in caso di infortuni e di danni eventuali arrecati dal suddetto personale a persone e a cose, sia del gestore che di terzi, nell'esecuzione delle attività svolte.
- 2) a carico del concessionario i seguenti divieti:
- divieto di sub-concessione o locazione, salvo preventivo consenso scritto dell'Amministrazione Comunale;

