



Settore Valorizzazione Patrimonio Pubblico

AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PER LA VALORIZZAZIONE, MEDIANTE CONCESSIONE D'USO, DI IMMOBILI SITI ALL'INTERNO DEL "POLO DEL CASTELLO": PALAZZINA HAYNAU, CHIESA DI S. STEFANO NUOVO, LOCALI DI SERVIZIO E AREA PERTINENZIALE ESTERNA.

PREMESSO CHE

Il Comune di Brescia ha promosso un programma di riqualificazione e valorizzazione complessiva del Castello di Brescia, anche in vista degli eventi culturali che animeranno il 2023 in seguito al conferimento del titolo di Capitale Italiana della Cultura alle città di Brescia e Bergamo; in particolare, nel corso del 2022, verrà avviato un intervento di consolidamento e risanamento conservativo delle coperture della palazzina Haynau, della chiesa di Santo Stefano nuovo e dei locali di servizio, siti all'interno del "polo del Castello".

Tali immobili rientrano nel perimetro dell'accordo per la disciplina dei rapporti per l'esercizio coordinato e integrato delle attività di valorizzazione e di gestione del patrimonio museale dei Civici Musei, del Castello e del Nuovo Eden" tra il Comune di Brescia e Fondazione Brescia Musei di cui alla deliberazione consiliare n. 175 del 20.11.2015.

Con successiva deliberazione n. 176 del 20.11.2015 è stato approvato lo schema di convenzione tra il Comune di Brescia e la Fondazione Brescia Musei per la valorizzazione del patrimonio museale e culturale tramite conferimento in uso temporaneo a titolo di concessione gratuita di beni mobili e immobili, tra i quali il "Polo del Castello".

L'art. 4 della precitata convenzione prevede che la Fondazione, nel rispetto delle procedure a evidenza pubblica, provveda, tra l'altro, alla gestione, tramite terzi, di servizi a rilevanza economica, dei servizi museali e connessi ai sensi dell'art. 117 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., e l'art. 8 della stessa prevede che il Comune e la Fondazione concordino gli indirizzi e i criteri di incremento dei beni culturali e definiscano i principi generali di gestione e cura dei beni conferiti in uso.

Il Comune di Brescia e la Fondazione Brescia Musei intendono procedere alla valorizzazione della palazzina Haynau, della chiesa di Santo Stefano nuovo, dei locali di servizio e dell'area verde esterna, da attuarsi attraverso una consultazione preliminare di mercato, condotta dal Comune, con l'obiettivo di acquisire proposte progettuali di utilizzo, funzionali alla valorizzazione e conservazione di tale complesso immobiliare.

L'interesse pubblico alla valorizzazione ha costituito il presupposto della deliberazione n. 11 del 19.01.2022, con la quale la Giunta Comunale ha espresso gli indirizzi per la consultazione preliminare di mercato finalizzata alla successiva indizione di una procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento in concessione degli immobili sopra richiamati e individuati nell'allegato elaborato tecnico.

**TUTTO CIO' PREMESSO
SI RENDE NOTO CHE**

COMUNE DI BRESCIA
Comune di Brescia - PG
Protocollo N.0033729/2022 del 01/02/2022
Firmatario: SILVIA ZANOTTI

con il presente avviso viene avviata la procedura di consultazione preliminare di mercato finalizzata alla raccolta di manifestazioni d'interesse per la valorizzazione della palazzina Haynau, della chiesa di Santo Stefano nuovo, dei locali di servizio e dell'area esterna, così come declinato nei seguenti articoli:

1) DESCRIZIONE IMMOBILE

La porzione immobiliare, oggetto del presente avviso, è costituita dalla palazzina Haynau, dalla chiesa di Santo Stefano nuovo, dai locali di servizio e dall'area pertinenziale esterna che presentano le seguenti caratteristiche:

- la palazzina Haynau ha accesso principale dal piazzale della Locomotiva, e si sviluppa su tre piani fuori terra di cui l'ultimo, sottotetto accessibile, ha altezze sufficienti per l'utilizzo parziale degli spazi;
- la chiesa di S. Stefano nuovo rappresenta il corpo ad ovest dell'androne di ingresso ed è collegata alla Palazzina Haynau al piano terra; è costituita da un unico ampio locale sormontato da una volta a botte;
- due locali di servizio, pure facenti parte del complesso ma attualmente con accesso autonomo dall'androne di ingresso del Castello;
- un'area pertinenziale esterna, attualmente in parte pavimentata ed in parte a verde.

La superficie coperta complessiva è di circa 455,74 mq, mentre la superficie lorda di pavimento complessiva è di circa 743,38 mq e, inoltre, la superficie di pertinenza è di circa 411,87 mq.

Il complesso immobiliare è assoggettato alle disposizioni di tutela dal codice dei beni culturali di cui al D.Lgs Lgs 42/2004.

Nell'allegata planimetria sono rappresentati gli spazi oggetto del presente avviso pubblico.

2) DESTINAZIONE D'USO

La proposta di utilizzo potrà prevedere, nei limiti delle destinazioni d'uso sotto richiamate, servizi e attività plurime e differenziate, anche in sinergia tra loro, e in armonia con le caratteristiche dell'immobile e del contesto in cui è inserito, rivolte alla valorizzazione dello stesso e compatibili con le norme vigenti per l'utilizzo degli immobili storici tutelati.

La proposta potrà riguardare i seguenti servizi:

• Servizio turistico e/o ricettivo:

Dovranno prospettarsi programmi di intervento volti all'offerta di servizi di ristorazione e di accoglienza con attenzione alla cultura enogastronomica e alle eccellenze del territorio bresciano nonché una gestione dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;

• Servizio di sinergia culturale:

Saranno valutate proposte integrate di promozione, organizzazione e realizzazione di iniziative e attività culturali da realizzarsi anche in collaborazione con il Comune, la Fondazione Brescia Musei e altri soggetti privati, nonché iniziative di diffusione nel territorio della cultura, della conoscenza e della tutela del patrimonio storico artistico di Brescia;

• Servizio ludico ricreativo:

Verranno valutate attività didattiche, educative e ludico-ricreative, anche aventi rilevanza e finalità sociale.

Si specifica che il servizio turistico e/o ricettivo è da considerare prioritario, e gli altri servizi proposti potranno essere previsti solo in aggiunta al medesimo.

Per il soggetto selezionato che sviluppi interventi in ambito turistico ricettivo, comportanti attività di ristorazione, sarà prevista la concessione in esclusiva delle attività di ristorazione che

si svolgano sul piazzale della Locomotiva, in aggiunta alle aree pertinenti oggetto di concessione, fermo restando il pagamento di quanto dovuto a titolo di canone per l'occupazione dell'area e le necessarie autorizzazioni.

La proposta dovrà anche contemplare interventi di recupero/restauro conservativo. Gli immobili, in generale, richiedono il rifacimento delle dotazioni impiantistiche (sia elettriche sia idrotermosanitarie), il rifacimento delle pavimentazioni, il restauro degli intonaci interni nonché il recupero dei fronti esterni con oneri a completo carico del proponente, al netto degli interventi sulle coperture che saranno realizzati dal Comune.

3) CONDIZIONI

L'uso dello spazio sarà disciplinato da apposito atto di concessione d'uso.

Il Soggetto concessionario avrà a proprio carico la manutenzione ordinaria, straordinaria, i costi di gestione e tutti gli oneri per l'adeguamento e la riqualificazione degli spazi, sulla base del progetto proposto, nonché l'ottenimento di permessi, autorizzazioni per l'uso proposto presso gli uffici/enti competenti e presso la Soprintendenza.

Considerato che nel 2023 Brescia, insieme con Bergamo, sarà Capitale della cultura e il "polo del Castello" sarà interessato da numerosi eventi e significativa presenza di pubblico, anche per l'apertura del nuovo Museo del Risorgimento, non si potranno avviare cantieri e lavorazioni durante tale annualità. Pertanto, i lavori e la relativa cantierizzazione potranno iniziare solo a partire dall'1.1.2024.

4) DURATA

Per consentire al concessionario di attivare sul bene un solido programma di sviluppo, la concessione avrà una durata commisurata all'impegno economico previsto dal concessionario, tuttavia non superiore alla durata massima di anni 30 decorrenti dall'1.1.2024, così articolati:

- per investimenti sulle strutture da min. 1.000.000,00 € a max. 1.500.000,00 € (Iva e spese tecniche incluse) durata max 20 anni;
- per investimenti sulle strutture da 1.500.001,00 € a 2.000.000,00 € (Iva e spese tecniche incluse) durata max 25 anni;
- per investimenti sulle strutture da 2.000.001,00 € a 2.500.000 e oltre (Iva e spese tecniche incluse) durata max 30 anni;

È escluso il rinnovo tacito.

5) CANONE DELLA CONCESSIONE

La concessione comporterà il pagamento di un canone annuo il cui importo sarà definito in sede di successiva procedura ad evidenza pubblica, comunque non inferiore ad € 60.000,00 annui, oltre ad Iva se dovuta, e da corrispondere a partire dal 3° anno dalla sottoscrizione del contratto di concessione.

Gli introiti derivanti dall'esercizio delle attività ammesse saranno a totale beneficio del concessionario.

Il canone concessorio, a partire dal secondo anno di pagamento del canone di concessione, sarà annualmente adeguato in base al 75% delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo pubblicate dall'ISTAT.

6) GESTIONE DEGLI IMMOBILI

La gestione del complesso immobiliare impegnerà il concessionario a:

- attuare in modo puntuale il progetto presentato in sede di selezione provvedendo in particolare alla organizzazione e gestione di ogni attività, curandone tutti gli aspetti

- organizzativi ed economici e in generale tutti i dettagli e assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
- attuare un utilizzo coerente dell'immobile per la durata della concessione in conformità alla destinazione d'uso e nel rispetto della natura e qualità del medesimo, nonché assicurare idonee condizioni per la conservazione e fruizione dei beni concessi in uso, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 42/2004, in accordo con la Fondazione Brescia Musei;
 - provvedere, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità, agli interventi di recupero e valorizzazione dell'immobile, non inclusi nelle opere realizzate dal Comune;
 - attivare e intestare i contratti di fornitura per le utenze dell'immobile oggetto di concessione (energia elettrica, acqua, gas, telefono, ecc.) e farsi carico dei relativi costi, riferiti sia ai consumi delle suddette utenze sia alla gestione degli impianti;
 - garantire, nel caso di svolgimento di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, che la stessa sia garantita nel periodo giugno/settembre di ogni anno di durata della concessione.

Il concessionario dovrà redigere a propria cura e spese i progetti edilizi/impiantistici previsti nel progetto di gestione che verrà presentato in sede di gara, recependo eventuali indicazioni impartite dal Comune e dalla Fondazione Brescia Musei; tali progetti dovranno essere approvati dal Comune. Pertanto, tutti gli oneri derivanti da eventuali lavori di miglioramento dell'immobile, incluse tutte le fasi di progettazione, nonché l'acquisizione di ogni necessaria autorizzazione (Sovrintendenza, VV.FF., ecc.), rimarranno a totale ed esclusivo carico del concessionario.

7) DESTINATARI

I destinatari del presente avviso sono persone fisiche/giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione. In fase di presentazione della manifestazione dovrà essere dichiarato anche il titolare effettivo.

8) SOPRALLUOGHI

I concorrenti potranno visionare gli spazi secondo le modalità operative dettagliate nell'allegato "Linee guida per i sopralluoghi".

9) MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

Gli interessati dovranno compilare l'allegata scheda di manifestazione d'interesse - redatta in carta semplice ed in lingua italiana, sottoscritta con firma olografa non autenticata oppure con firma digitale - alla quale dovranno essere allegati:

- fotocopia del documento di identità del sottoscrittore;
- relazione descrittiva - ricompresa in massimo 20 facciate, in formato A4, con orientamento verticale e compilate utilizzando il carattere "times new roman" 12- contenente una proposta di valorizzazione degli spazi, con destinazione proposta e funzioni connesse. I concorrenti potranno allegare alla relazione descrittiva anche un rendering;
- valutazione sommaria dell'investimento necessario per la valorizzazione degli spazi.

A seguito della presentazione di manifestazioni di interesse, gli offerenti potranno essere invitati a presentare chiarimenti o precisazioni.

La manifestazione d'interesse e i citati documenti dovranno pervenire, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 08.04.2022**, con le seguenti modalità:

- preferibilmente tramite pec all'indirizzo patrimonio@pec.comune.brescia.it
- consegnati, a mano o spediti a mezzo posta, in busta chiusa a "Comune di Brescia - Ufficio Protocollo - Piazza Loggia 3, Brescia, 25121 Brescia.

La busta dovrà riportare, all'esterno, la seguente dicitura: "AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PER LA VALORIZZAZIONE, MEDIANTE CONCESSIONE D'USO DI IMMOBILI SITI ALL'INTERNO DEL POLO DEL CASTELLO: PALAZZINA HAYNAU, CHIESA DI S. STEFANO NUOVO, LOCALI DI SERVIZIO E AREA PERTINENZIALE ESTERNA", oltre che riportare l'indirizzo e nominativo del mittente.

La stessa dicitura dovrà essere riportata nell'oggetto della pec.

Si informa che la "manifestazione di interesse" presentata avrà esclusivamente funzione consultiva, non avrà carattere vincolante, né per il privato proponente, né per il Comune. L'avviso non costituisce pertanto espressione di volontà negoziale, né comporterà per il Comune di Brescia l'assunzione di responsabilità di alcun genere, anche a titolo precontrattuale, non generando alcun obbligo o impegno per il Comune nei confronti degli interessati né alcun diritto o pretesa nei confronti dell'Amministrazione Comunale da parte dei concorrenti, a qualsivoglia titolo.

10) INFORMAZIONI GENERALI

Il presente avviso è pubblicato nell'Albo Pretorio online e nell'apposita sezione del sito internet del Comune di Brescia.

E' possibile inviare richieste di chiarimenti al seguente indirizzo pec: udpmonumentale@pec.comune.brescia.it

11) INFORMATIVA RELATIVA AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali saranno trattati, nell'ambito della presente procedura e degli atti conseguenti, nel rispetto della vigente normativa in materia di tutela della riservatezza delle persone (Reg. UE 2016/679 - D.lgs.196/2003).

Ai sensi degli artt.13-14 del Reg.UE 2016/679 si informa che:

- titolare del trattamento dei dati è il Comune di Brescia, con sede a Brescia in piazza della Loggia n.1, rappresentato per quanto concerne gli obblighi in materia di privacy dal Direttore generale - dato di contatto protocollo generale@pec.comune.brescia.it;
- dato di contatto del responsabile della protezione dei dati RPD@comune.brescia.it;
- i dati personali sono trattati per le finalità istituzionali assegnate al Comune ed il trattamento è necessario per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri; gli uffici acquisiscono unicamente i dati obbligatori per l'avvio e la conclusione della procedura di cui al presente atto;
- il trattamento avviene sia in forma cartacea/manuale che con strumenti elettronici/informatici, mediante misure di sicurezza adeguate;
- vengono trattati i dati indicati nel presente atto e richiesti per gli adempimenti successivi;
- non vengono adottati processi decisionali esclusivamente automatizzati (e pertanto senza intervento umano) che comportino l'adozione di decisioni sulle persone;
- la comunicazione dei dati a terzi soggetti avviene sulla base di norme di legge o di regolamenti;
- i dati vengono conservati per la durata prevista dalla vigente normativa in materia di conservazione dati/documenti cartacei/digitali della pubblica amministrazione;
- il mancato conferimento dei dati al Comune possono comportare l'impossibilità alla partecipazione alla presente procedura;
- il trattamento dei dati è improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, nel rispetto della riservatezza degli stessi;
- gli interessati (ossia le persone fisiche cui si riferiscono i dati personali) hanno il diritto all'accesso ai dati, alla rettifica, alla limitazione o opposizione al trattamento per motivi legittimi ed espressi, a presentare reclamo all'Autorità Garante della privacy;

- la pubblicazione dei dati personali avviene nei casi e con i limiti previsti dalla vigente normativa.

Brescia, 1.2.2022

La Responsabile del Settore
Valorizzazione Patrimonio Pubblico
Dott.ssa Silvia Zanotti

Allegati:

- All. 1 - Scheda di manifestazione di interesse
- All. 2 -Linee guida per i sopralluoghi
- All. 3 - Allegato tecnico

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005 ss.mm.ii. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa