La Vigna
BIBLIOTECA INTERNAZIONALE
Centro di Cultura e Civiltà Contadina

Prot. n. 304/A4

Data *20 novembre 2017*

AVVISO ESPLORATIVO FINALIZZATO ALL'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PER LA SUB-CONCESSIONE E VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "BARCHESSA" DI PALAZZO BRUSAROSCO-ZACCARIA

PREMESSE

- Il Centro di Cultura e Civiltà Contadina - Biblioteca Internazionale "La Vigna" (di seguito "Centro") è un Istituto culturale e di documentazione, specializzato nel settore di studi sull'agricoltura e sulla cultura e civiltà del mondo contadino. Il Centro e la Biblioteca hanno sede a Vicenza nel Palazzo Brusarosco - Zaccaria, edificio ottocentesco in parte restaurato dal designer Carlo Scarpa (Casa Gallo) negli anni 1962-1965;
- il Centro ha lo **scopo istituzionale** di garantire i servizi implicanti la **conservazione**, **gestione** ed **incremento** della Biblioteca Internazionale "La Vigna" e di promuovere e agevolare studi, convegni, stage e qualsiasi iniziativa e attività idonea al progresso dell'agricoltura, alla **conoscenza e diffusione della cultura e civiltà contadina**, con particolare riferimento alla **viticoltura** ed alla **enologia**, e di favorire la maggiore conoscenza della Biblioteca Internazionale "La Vigna" e la sua migliore utilizzazione, nonché avviare iniziative di carattere promozionale nel settore vitivinicolo;
- il Comune di Vicenza, proprietario del complesso immobiliare in cui ha sede il Centro, deve destinare tale complesso **esclusivamente a contenere la raccolta "La Vigna" ed a sede e per gli scopi del Centro**, secondo quanto previsto dalla **donazione modale del signor Demetrio Zaccaria** (Rep. n. 21396 - Racc. N. 7143 - Notaio dott. Umberto Caprara);
- il Centro, concessionario del predetto complesso immobiliare, intende sub-concedere, previa esecuzione di interventi edilizi di ristrutturazione e valorizzazione, una porzione dello stesso denominata "Barchessa", sita a Vicenza ed individuata catastalmente al foglio 3 mappale 115-116-117, nonché **sottoposta ai vincoli** di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio (decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42);
- la sub-concessione e il relativo intervento edilizio di ristrutturazione e valorizzazione è coerente con gli obiettivi del Comune di Vicenza (cfr. deliberazione del Consiglio comunale n. 51/159040 del 13 dicembre 2016) e del Centro, inserendosi in un più ampio progetto di riqualificazione della Biblioteca Internazionale "La Vigna";

- per questo scopo è necessario procedere alla pubblicazione di un apposito **avviso esplorativo** - propedeutico ad un'**eventuale procedura ad evidenza pubblica** - per la raccolta di **manifestazioni di interesse** ad ottenere la sub-concessione della "Barchessa" da parte di un **soggetto gestore** disponibile a sostenere gli oneri relativi alla progettazione ed esecuzione dei necessari interventi edilizi di ristrutturazione e valorizzazione dell'immobile in oggetto;
- la manifestazione di interesse da parte di eventuali soggetti interessati dovrà contenere una **proposta di gestione e utilizzo** dell'immobile oggetto della sub-concessione, tale da renderlo un punto qualificato nel centro della città, per promuovere e agevolare studi, convegni, stage e qualsiasi iniziativa e attività idonea al progresso dell'agricoltura, alla conoscenza e diffusione della cultura e civiltà contadina, con particolare riferimento alla viticoltura ed alla enologia, e di favorire la maggiore conoscenza della Biblioteca Internazionale "La Vigna" e avviare iniziative di carattere promozionale nel settore vitivinicolo.

OGGETTO DELL'AVVISO

Il Centro di Cultura e Civiltà Contadina - Biblioteca Internazionale "La Vigna", in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 33 del 20.11.2017, avvia un'indagine esplorativa per l'acquisizione di manifestazioni di interesse rivolte alla gestione dell'immobile denominato Barchessa di "Palazzo Brusarosco-Zaccaria", previa esecuzione di interventi di risanamento, recupero e adeguamento funzionale dello stesso all'attività da esercitarsi, senza oneri per il Centro di Cultura e Civiltà Contadina - Biblioteca Internazionale "La Vigna" e per il Comune di Vicenza.

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

La porzione di immobile oggetto di sub-concessione è composta da un corpo di fabbrica edificato denominato "Barchessa", posto su due piani fuori terra e costituito da n. 8 vani, disimpegni e servizi per una superficie complessiva di circa 478,00 metri quadri, individuato nel Catasto Fabbricati come indicato di seguito:

- Bene intestato: Comune di Vicenza
- Foglio 3, mapp. 115 sub 1e 2

OBIETTIVI, RISULTATI ATTESI E CONTENUTO DELLE PROPOSTE

Il presente avviso esplorativo ha lo scopo di individuare soggetti interessati all'affidamento della sub-concessione, previa esecuzione di interventi edilizi di ristrutturazione e valorizzazione, della porzione di immobile denominato "Barchessa" all'interno del complesso immobiliare di proprietà comunale denominato "Palazzo Brusarosco-Zaccaria" e ubicato a Vicenza in Contrà Porta Santa Croce 3, attraverso:

- una proposta di gestione e utilizzo dell'immobile, tale da renderlo un punto qualificato nel centro della città per promuovere e agevolare studi, convegni, stage e qualsiasi iniziativa e attività idonea al progresso dell'agricoltura, alla conoscenza e diffusione della cultura e civiltà contadina, con particolare riferimento alla viticoltura ed alla enologia, e di favorire la maggiore conoscenza della Biblioteca Internazionale "La Vigna" e avviare iniziative di carattere promozionale nel settore vitivinicolo;
- una proposta di riadattamento degli spazi interni al termine della concessione in modo che siano funzionali ad un loro futuro utilizzo come sede per le attività del Centro ed in parte deposito dei volumi della Biblioteca;
- la disponibilità a sostenere gli oneri economici e finanziari relativi alla progettazione ed all'esecuzione degli interventi edilizi di ristrutturazione e valorizzazione dell'immobile;
- l'impegno a corrispondere il canone annuo di sub-concessione, stimato in **30.000,00 (trentamila/00) euro**, fino al raggiungimento dell'importo dei lavori e comunque per un periodo massimo di **15 anni**;
- l'impegno a mantenere la sub-concessione dell'immobile per un periodo massimo di **15 anni** a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto di sub-concessione.

Il soggetto interessato dovrà pertanto presentare:

a) una **proposta di gestione e di utilizzo dell'immobile**, consistente in una relazione descrittiva (max 10 pagine) delle attività che in esso si intende svolgere e del modo in cui si intende arredarlo. **Devono essere espressamente previste attività, in esecuzione delle prescrizioni della donazione modale vincolante**, le quali possano integrare le strutture e le iniziative del Centro, ed in particolar modo favorire la maggiore conoscenza della Biblioteca Internazionale "La Vigna";

b) una proposta di riadattamento degli spazi al termine della concessione, consistente in una relazione (max 5 pag.) degli interventi che si intende eventualmente eseguire al termine della concessione per rendere i locali funzionali all'utilizzo per le attività culturali e scientifiche del Centro di Cultura e Civiltà Contadina e per deposito dei volumi della Biblioteca Internazionale "La Vigna";
c) una **relazione descrittiva degli interventi edilizi** che si intende eseguire sull'immobile, finalizzati ad adeguare l'immobile medesimo alle finalità della proposta di gestione e funzionale al suo futuro utilizzo come sede per le attività del Centro ed in parte deposito dei volumi della Biblioteca, con indicazione della tipologia dei materiali che si intende utilizzare, quantificazione dei costi di massima che si intende sostenere al netto dell'IVA e indicazione del termine previsto per l'ultimazione dei lavori comunque non superiore a otto mesi. Detti interventi edilizi dovranno essere eseguiti, secondo le disposizioni normative vigenti, a cura e spese del soggetto concessionario.

La qualità e la quantità delle proposte gestionali e di riqualificazione ricevute **serviranno unicamente ad orientare l'azione futura** del Centro e del Comune di Vicenza in merito all'eventuale attuazione della procedura ad evidenza pubblica per l'effettiva assegnazione in sub-concessione dell'immobile in oggetto o delle altre forme di ricerca del contraente (procedure aperte, ristrette, negoziate, dialogo competitivo *et alios*).

La presente indagine esplorativa non è dunque in alcun modo vincolante per il Centro ed i soggetti che risponderanno non matureranno alcuna posizione di vantaggio o prelazione nell'ambito di future assegnazioni, **né potranno pretendere indennizzi di sorta per le attività di redazione delle proposte presentate.** L'esito della procedura non prevede la formulazione di graduatorie di merito o l'attribuzione di punteggi. Pertanto è da escludere qualsivoglia rilevanza precontrattuale e/o contrattuale del presente avviso esplorativo di manifestazione di interesse.

I contenuti che si ritiene debbano emergere dalla partecipazione, sono in parte di natura tecnica e in parte di natura gestionale.

Allo scopo della manifestazione di interesse, si forniscono le seguenti informazioni:

- sotto il profilo tecnico, devono essere descritti gli interventi che il proponente intende effettuare nell'immobile, al fine di poter esercitare l'attività proposta;

- il Centro ed il Comune di Vicenza devono essere esentati dall'assunzione di qualsiasi onere di manutenzione, nessuno escluso, compresi quelli relativi alla manutenzione straordinaria;
- lo stato di degrado dell'immobile in questione rende necessario un intervento di recupero che preveda un intervento di risanamento e recupero generalizzato delle strutture edilizie e dell'impiantistica, al fine di ripristinare le condizioni minime di usabilità e sicurezza degli edifici, nonché la suddivisione degli spazi interni che consentano un uso consono all'attività prescelta;
- sotto il profilo gestionale, nell'elaborazione delle proposte che possono essere considerate e sviluppate, va tenuto presente che le stesse dovranno essere **conformi alla donazione modale del signor Demetrio Zaccaria** (Rep. n. 21396 - Racc. N. 7143 - Notaio dott. Umberto Caprara);
- la sub-concessione riguarderà unicamente i locali denominati "Barchessa" di Palazzo Brusarosco-Zaccaria e non comporterà alcun diritto in merito agli spazi comuni di accesso (giardino del palazzo) se non una servitù pedonale per l'accesso ai locali;
- gli interventi dovranno essere tali da consentire l'ottenimento delle agibilità e delle autorizzazioni necessarie all'esercizio delle attività richieste.

DURATA DELLA SUB-CONCESSIONE

La durata della sub-concessione è stabilita in **anni 15** decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto di sub-concessione. Alla scadenza la concessione potrà essere rinnovata a condizioni da determinarsi. In ogni caso **è escluso il rinnovo tacito**.

CANONE ANNUO DI SUB-CONCESSIONE

Il canone di sub-concessione annuo è stimato in **euro 30.000,00 (trentamila/00)** oltre IVA di legge, se dovuta, e per compensare le spese edilizie sostenute, è prevista la **gratuità** del canone di concessione fino al raggiungimento dell'importo dei lavori e comunque fino ad un massimo di **15 anni**, comprese le rivalutazioni ISTAT.
Il canone annuo di sub-concessione sarà aggiornato annualmente nella misura del 100% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, con riferimento al mese di giugno.
Il canone annuo di sub-concessione dovrà essere corrisposto in **rate mensili anticipate** da versare tramite bonifico bancario entro il giorno 5 di ogni mese.

FORMA, MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Le forme e le modalità di presentazione delle proposte sono a libera scelta dei soggetti partecipanti.

I soggetti interessati dovranno presentare la propria manifestazione di interesse utilizzando l'apposito **modello** disponibile nel sito web del Centro (*www.lavigna.it*).
Alla manifestazione di interesse è necessario allegare:

1. copia dell'atto costitutivo, dello statuto e dei bilanci dell'ultimo triennio;
2. descrizione dettagliata ed analitica dalla quale risulti l'attività svolta ordinariamente dal soggetto partecipante e quella che si intende svolgere nell'ambito della gestione della Barchessa, con particolare riferimento al progetto che si intende realizzare, indicando anche la relativa articolazione temporale;
3. relazione illustrativa degli interventi di risanamento, recupero ed adeguamento che si intendono realizzare, specificando la relativa sostenibilità finanziaria.

La proposta di interesse potrà essere accompagnata da qualsiasi altro documento che il partecipante riterrà utile, sia di carattere tecnico relativo ai lavori da effettuare che di natura economico/finanziaria.

I soggetti interessati dovranno trasmettere la manifestazione di interesse al Centro di Cultura e Civiltà Contadina - Biblioteca Internazionale "La Vigna" - Contrà Porta Santa Croce, 3 - 36100 Vicenza **entro e non oltre le ore 12.00 del 45° giorno successivo alla data di pubblicazione** dell'avviso esplorativo nell'Albo Pretorio del Comune di Vicenza. La documentazione potrà essere consegnata a mano presso la sede del Centro negli orari di apertura dello stesso oppure potrà essere trasmessa tramite raccomandata AR, corriere espresso o **posta elettronica certificata** (PEC) alla casella *biblioteca.lavigna@legalmail.it* (in tal caso la documentazione trasmessa dovrà necessariamente essere sottoscritta con **firma digitale** dal rappresentante legale del soggetto interessato).

Con l'invio delle manifestazioni di interesse i soggetti partecipanti autorizzano il Centro ad utilizzare la documentazione allegata ai fini dello sviluppo dell'attività orientativa di cui sopra.

Tutte le comunicazioni relative a questo avviso saranno effettuate dal Centro **esclusivamente** a mezzo posta elettronica certificata alla casella dichiarata dall'interessato nella manifestazione di interesse.

PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

I dati acquisiti a seguito del presente avviso pubblico verranno trattati nel rispetto del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 (Codice in materia del trattamento dei dati personali).

INFORMAZIONI

Gli interessati possono assumere ogni ulteriore informazione per le vie brevi e/o acquisire documentazione rivolgendosi ai recapiti indicati nel sito web del Centro (*www.lavigna.it*).
Eventuali richieste di chiarimenti che necessitano di una risposta per iscritto, dovranno essere trasmesse tramite e-mail alla casella *segreteria@lavigna.it* oppure tramite PEC alla casella *biblioteca.lavigna@legalmail.it*. Le risposte saranno pubblicate, a disposizione degli interessati, nel sito web del Centro (*www.lavigna.it*).

E' consentita la **visione dell'immobile**, accompagnati da personale addetto, che si renderà disponibile per sopralluoghi. La richiesta per poter partecipare al sopralluogo deve essere inoltrata all'indirizzo di posta elettronica *segreteria@lavigna.it* indicando nome e cognome delle persone interessate, il loro indirizzo e i numeri di telefono per eventuali contatti.

Non sarà stilata alcuna specifica graduatoria di merito.

Il Presidente
Prof. Mario Bagnara

BIBLIOTECA INT. "LA VIGNA" CENTRO CULTURA E CIVILTÀ CONTADINA