



# COMUNE DI COLOGNE

PROVINCIA DI BRESCIA

\*\*\*\*\*

Classificazione cat. 04 cl. 08

COLOGNE 01/06/2022

## AVVISO PUBBLICO

### **Manifestazione di interesse per l'acquisto di un fabbricato per la realizzazione di un Centro polifunzionale e terreno per creazione di parco urbano pubblico.**

Avviso pubblico esplorativo per l'acquisizione di manifestazione di interesse per l'acquisto da parte del Comune di Cologne di un fabbricato e terreno per la realizzazione di nuovo **Centro polifunzionale e parco urbano.**

**Data di scadenza del presente avviso: ore 12.00 del giorno 25/06/2022**

#### *Premessa*

Il Centro polifunzionale ed il parco urbano ad oggetto della presente avranno il compito di legare indissolubilmente i valori storico-culturali e i valori ambientali della comunità. Dovrà contribuire alla continuità delle connessioni ecologiche e culturali esistenti, oltre a fornire una molteplicità di servizi al territorio che vanno da quelli tipicamente culturali-ricreativi a quelli relazionali.

Il Centro polifunzionale dovrà consistere in un edificio ed un giardino situato nel territorio del Comune di Cologne, con facilità di accesso principalmente ciclo-pedonale. Stante l'esperienza del covid, l'edificio dovrà avere la maggior eterogeneità possibile, comprendendo luoghi utili a riunioni associative, lezioni per studenti, laboratori, mostre, spettacoli artistico/teatrali, volontariato, magazzini, bagni, locali tecnici, a ogni spazio per qualsiasi attività si renda necessario ricoprire in futuro, come ad esempio la medicina territoriale o lo sviluppo di start up per giovani o imprenditoria femminile, ecc.

L'immobile dovrà avere più accessi ed essere dislocati su più livelli per garantire eventuale gestione di afflussi e deflussi separati.

L'immobile dovrà essere dotato di alloggio, per una migliore gestione diretta di un custode e per progetti di housing sociale.

L'edificio, così strutturato, dovrà permettere di rispondere alle future sfide che la comunità dovrà affrontare nei prossimi anni. Partendo dalla necessità di fornire luoghi per un "nuova normalità" dettata dal covid, alla necessità di avere spazi alternativi a quelli già esistenti, anche per via delle future riqualificazioni energetiche e strutturali che tutti gli edifici (pubblici e privati) dovranno affrontare, con conseguente spostamento dei "luoghi di fornitura di servizi".

Si rende inoltre necessario ricercare un edificio inserito in un alto contesto storico e artistico per sostenere lo sviluppo turistico/culturale del sistema Franciacorta. La struttura consentirà la valorizzazione del grande patrimonio di storia, arte, cultura e tradizioni presenti nel Comune, sostenendo il recupero del patrimonio culturale. A tal fine la prossimità con il palazzo municipale ed il Centro Culturale Paolo Borsellino è un requisito fondamentale. L'intento è quello di "allargare" il centro urbano con un ulteriore punto di socialità ove il vivere comune possa creare una presenza costante della società sul territorio. Il Comune di

Cologne è attualmente sprovvisto di tale edificio.

Il terreno, debitamente cintato, dovrà permettere un pronto sfruttamento a giardino urbano diurno e serale. Il terreno dovrà prevedere esemplari arborei di specie diverse, il più possibile comprensive della biodiversità del luogo, tutelando l'aspetto di nodo biogeografico riconosciuto nel Monte Orfano. Dovrà essere facilmente accessibile per via pedonale e ciclabile, oltre che essere prossimo a spazi a parcheggio per facilitarne l'accesso da parte dei cittadini. Esso dovrà essere eventualmente collegabile al centro polifunzionale culturale e sociale.

Il parco avrà la funzione di rigenerazione come hub di "bellezza pubblica" e luogo identitari per le comunità urbana e come fattore chiave nel processo di rigenerazione urbana, conservazione della biodiversità, la produzione di ossigeno, la riduzione del livello di inquinamento ambientale e del rumore, la regolazione del microclima.

Il terreno dovrà avere un'estensione minima di 40.000 mq. Il Comune di Cologne è attualmente sprovvisto di giardini di grandi dimensioni cintati e separati dal contesto della viabilità e dal tessuto abitativo.

La trasformazione conseguente dello stesso in parco dovrà permettere dunque la fruizione ad ampi livelli per tutte le fasce di popolazione senza arrecare disturbo al resto della popolazione. Permetterà altresì, vista l'ampiezza, di gestire programmi legati alla biodiversità di fauna e flora in un contesto separato e protetto dal resto del Comune. L'intervento dovrà porsi come premessa per un rilancio della fruizione dei parchi e dei giardini colognesi, anche in relazione con il paesaggio, promuovendo un turismo locale sostenibile e capillarmente diffuso al quale sono collegati direttamente e indirettamente molteplici comparti delle economie locali restituendo un rinnovato ruolo ai parchi e ai giardini comunali.

La manifestazione di interesse mira:

- a creare, attraverso una futura rigenerazione e riqualificazione, un futuro parco e centro polifunzionale come centro di interesse culturale, elevandone gli standard di gestione, manutenzione, sicurezza e accoglienza, nonché ad assicurarne la migliore conservazione nel tempo, in un'ottica di sostenibilità e resilienza.
- a rafforzare l'identità dei luoghi, migliorare la qualità paesaggistica, la qualità della vita e il benessere psicofisico dei cittadini e a creare nuovi poli e modalità di fruizione culturale e turistica, contribuendo a generare positive ricadute sullo sviluppo economico del territorio di riferimento e sull'occupazione, con particolare riguardo per quella giovanile e femminile.
- a contribuire al rafforzamento dei valori ambientali, favorendo lo sviluppo di quelle funzioni che hanno dirette e positive ricadute ambientali (riduzione dell'inquinamento ambientale, regolazione del microclima, generazione di ossigeno, tutela della biodiversità, etc.) e concorrendo, con le intrinseche caratteristiche dei parchi e giardini e con le attività educative che vi si svolgono, a diffondere una rinnovata sensibilità ambientale e paesaggistica.
- a far sì che il parco e il centro polifunzionale costituiscano una risorsa in termini di conoscenze scientifiche, tecniche, botaniche e ambientali sviluppate, sperimentate e sedimentate nei secoli.

Alla luce di quanto precede ai fini della Manifestazione di Interesse:

I. il fabbricato ed il terreno oggetto della manifestazione di interesse devono possedere i seguenti indispensabili e inderogabili requisiti:

- a) superficie di almeno 40.000 mq per il terreno e di almeno 1.500 mq (superficie catastale) per il fabbricato, individuati nell'ambito del territorio comunale di Cologne;
- b) destinazione urbanistica nuclei di antica formazione come "Edificio emergente dal tessuto urbano con carattere autonomo" o con essa non incompatibile in base a quanto stabilisce il vigente PGT";
- c) conformazione piano altimetrica simil pianeggiante;
- d) ubicazione in prossimità del centro abitato di Cologne entro 800 metri dal Palazzo municipale [valutare l'indicazione, a chiusura di questo punto, anche di una più specifica distanza, ad esempio inserendo un inciso del seguente tenore o altra simile: "*e comunque*

*a non meno di ... metri da ..."*];

- e) essere agevolmente raggiungibile dalla viabilità comunale pedonale e ciclopedonale;
- f) agevole possibilità di allaccio di servizi di pubblica utilità quali: acquedotto, fognatura, e linea elettrica;
- g) piena proprietà del terreno e assenza di qualsiasi peso o vincolo comunque denominato, d'ogni genere e tipo, incluse, a titolo esemplificativo, ipoteche, servitù o diritti di terzi;
- h) valore inferiore a 600 €. al mq e comunque non superiore ai 151.000,00 €. per il terreno e 835.000,00 €. per il fabbricato;
- i) conformità catastale ed edilizia per il fabbricato, oppure atto di impegno affinché prima del rogito l'immobile abbia la conformità edilizia e catastale.

## **II. La Manifestazione di Interesse dovrà contenere inderogabilmente e a pena di esclusione:**

**1)** dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000, che dovrà essere sottoscritta, con firma leggibile, dal rappresentante legale o dal titolare, in caso di impresa singola, completa di copia fotostatica di un documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore/i della Manifestazione di Interesse e della dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000, contenente:

- tutti i dati relativi al soggetto (persona fisica o giuridica) che presenta e sottoscrive la manifestazione d'interesse;
- autocertificazione ex DPR 445/2000 attestante l'assenza di cause di esclusione e impeditive alla contrattazione con la Pubblica Amministrazione in base alla vigente normativa in materia di contratti pubblici;
- autocertificazione ex DPR 445/2000 attestante il Titolare Effettivo della piena proprietà e il titolo di provenienza del terreno oggetto della manifestazione di interesse;
- autocertificazione ex DPR 445/2000 attestante il possesso di tutti i requisiti a pena di esclusione, quali elencati alle lettere sopra riportate;

**2)** dichiarazione sostitutiva del certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, Industria Artigianato, Agricoltura ai sensi dell'art. 46 del DPR 445/2000 sottoscritto, con firma leggibile, dal rappresentante legale o dal titolare, in caso di impresa singola;

**3)** elaborato grafico sottoscritto da tecnico all'uopo abilitato quotato e in scala adeguata, che individua con apposita colorazione l'immobile, completo della relativa destinazione urbanistica ed estensione;

**4)** valore in cifre e lettere degli immobili oggetto della Manifestazione di Interesse;

**5)** impegno a tenere fermo e non modificabile in aumento il valore di cui al punto precedente per non meno di 1 anno dalla presentazione della manifestazione di interesse.

Non è ammessa la presentazione per soggetto da nominare o per conto di terzi.

La Manifestazione di Interesse dovrà essere debitamente siglata in ogni sua pagina e sottoscritta (pena l'esclusione) con firma leggibile, dal rappresentante legale o dal titolare, in caso di impresa singola.

E' nulla la Manifestazione di Interesse priva di sottoscrizione.

Non sarà ritenuta valida la Manifestazione di Interesse condizionate o espresse in modo indeterminato. La stessa non dovrà recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dal/dai soggetto/i sottoscrittore/i.

In caso di discordanza tra il valore espresso in cifre e quello espresso in lettere si considererà valido il valore più vantaggioso per il Comune.

**III.** La Manifestazione di Interesse, completa di tutto quanto sopra indicato, dovrà essere presentata a pena di esclusione in busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, con la dicitura "**MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER ACQUISTO DI UN TERRENO/FABBRICATO PER LA REALIZZAZIONE DI UN Centro polifunzionale e parco urbano**",

La presentazione dovrà avvenire esclusivamente presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Cologne, inderogabilmente e a pena di esclusione **entro le ore 12.00 del**

25/06/2022

**Le proposte ricevute verranno valutate dall'Ufficio Tecnico.**

**Si precisa che il presente Avviso di Manifestazione di Interesse non prevede che le domande ricevute siano in alcun modo considerate vincolanti per l'Ente. Conseguentemente, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'acquisto del terreno in oggetto o revocare il presente Avviso, senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, compresi eventuali rimborsi per le spese di partecipazione.**

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi al Comune di Cologne, ufficio Tecnico tel. 030 7058114-0307058115 Dal lunedì al venerdì dalle 8.00 alle 13.00.

**Il Responsabile Area Tecnica**  
Geom. Devis Lorini  
(documento firmato digitalmente)