COMUNE DI BRESCIA

CONTRATTO DI QUARTIERE

Avviso per la presentazione di manifestazioni di interesse per la riqualificazione di immobile sito in Brescia via Robusti 90 "Torre Tintoretto"

Art. 1 – Oggetto dell'avviso

L'Aler di Brescia è titolare del diritto di proprietà superficiaria sull'immobile denominato "Torre Tintoretto", sito in Brescia, via Robusti 90 e del diritto di proprietà sull'annessa piastra commerciale.
L'edificio, costruito tra il 1984 e il 1987, è caratterizzato:
- da un volume verticale, un parallelepipedo che in pianta misura 80,70 x 15,30 m, alto circa 56 m (estradosso copertura), di 18 livelli fuori terra (2 inferiori di accesso, 15 destinati alla residenza per 194 alloggi, l'ultimo con le soffitte),
- da una piastra, 70,00 x 100,00 m di un livello fuori terra la cui copertura è attrezzata a verde pubblico, destinata ad attività commerciali e terziarie e ai box pertinenziali degli alloggi.

I due edifici sono composti ad "elle" incastrati con un portico passante posto al secondo livello dell'edificio residenziale. Il parallelepipedo residenziale è posto a nord a diretto contatto, fisico e visivo, con le aree verdi del quartiere; la piastra posta a sud è collegata al parcheggio pubblico di standard.
L'edificio residenziale è servito da un unico blocco di ascensori e da tre scale di sicurezza. Gli alloggi per la maggior parte con un unico affaccio (nel piano tipo si contano 13 unità abitative di cui con doppio affaccio solo le due di testata) sono distribuiti da un corridoio centrale. L'edificio principale è attualmente in diritto di proprietà superficiaria dell'Aler di Brescia per 99 anni con decorrenza dal 21/4/1992, come definito dalla convenzione tra il Comune di Brescia e l'Aler di Brescia del 1/3/2010 n. 72352 di repertorio n. 26272 di raccolta Notaio Eligio Conti. La "piastra commerciale" è di piena proprietà dell'Aler di Brescia, come definita dalla convenzione tra il Comune di Brescia e l'Aler di Brescia del 1/3/2010 n. 72353 di repertorio n. 26273 di raccolta Notaio Eligio Conti. L'immobile in argomento risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Brescia come segue: residenziale foglio 216 particella 8 subalterni da 1 a 359 – commerciale foglio 216 particella 8.
In data 30/11/2009 era stata sottoscritta tra l'Aler di Brescia, Comune di Brescia e Regione Lombardia la convenzione per l'attuazione del Contratto di Quartiere San Polo – Torre Tintoretto, avente ad oggetto la riqualificazione dell'area ove sorge l'immobile e la messa a disposizione di nuovi alloggi.
In detta convenzione era stata prevista la demolizione della Torre.
Con accordo del 5/2/2013 è stato condiviso tra i soggetti attuatori del Contratto di Quartiere San Polo – Torre Tintoretto l'indirizzo di rivalutare la scelta della demolizione dell'immobile ed è stata prospettata la possibilità di riconversione funzionale dell'edificio comunque finalizzata alla riqualificazione del quartiere ed in coerenza con quanto previsto dal PGT.
Con deliberazione n. 434 del 08/10/2013 la Giunta Comunale di Brescia ha quindi approvato alcune linee di indirizzo volte alla valorizzazione della Torre Tintoretto, prevedendo la alienazione e riqualificazione in luogo della demolizione.
Analogamente il Commissario straordinario dell'Aler di Brescia, con provvedimento n. 14 del 13/11/2013, in coerenza con quanto stabilito dalla Giunta Comunale, ha stabilito i criteri per la cessione e riqualificazione dell'immobile.
L'intervento di riqualificazione della "Torre Tintoretto" dovrà prevedere quale destinazione d'uso prevalente, la residenza, almeno il 50% dell'edificabilità, orientata per una quota all'housing sociale.
L'Aler di Brescia, con il Comune di Brescia, intende verificare l'effettivo interesse di eventuali operatori circa l'ipotesi dell'acquisto o, eventualmente, di altre forme di gestione o valorizzazione, come la locazione o la concessione di lunga durata.
A questo fine l'Aler di Brescia, con il Comune di Brescia, invita a manifestare interesse per l'acquisto o comunque per la valorizzazione patrimoniale dell'immobile denominato "Torre Tintoretto" e ciò al fine di

meglio orientare la individuazione delle più opportune procedure ad evidenza pubblica volte alla riqualificazione dell'immobile.
SITUAZIONE URBANISTICA
Nel PGT in vigore dall'ottobre 2012, l'area della Torre è classificata Ambito A: linea del metrobus – Progetto di trasformazione torre San Polo 1 – Unità d'Intervento A.8.1

- Superficie lorda edificabile minima mq 18.500
- Superficie lorda massima incrementabile mq 2.960
- Destinazioni: prevalente residenziale (almeno 50% della Slp), ammessa direzionale-commerciale media anche superiore a 600 mq di Slp, servizi edificati pubblici mq 1500 di Slp.

In un'ottica di massimizzazione del reddito ricavabile dalla valorizzazione dell'immobile è prevista la possibilità di trasferire in tutto o in parte i diritti edificatori non sfruttati in loco, a fronte dell'impegno a destinare almeno 2.500,00 mq di Slp ad edilizia sociale come definita dal decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22 aprile 2008, ad altre unità d'intervento appartenenti ad ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano. Detti diritti edificatori potranno essere utilizzati per qualunque destinazione d'uso ammessa dalle unità riceventi secondo le modalità e le quantità stabilite per ciascuna di esse. Il trasferimento del diritto edificatorio non comporta la cessione dell'area che ha generato il diritto medesimo all'Amministrazione Comunale.

Art. 2 – Finalità dell'avviso

Il presente avviso è finalizzato a sollecitare la presentazione di manifestazioni d'interesse all'acquisto o, ad altre forme di gestione o valorizzazione, come la locazione o la concessione di lunga durata.
Dalla manifestazione si dovranno evincere le caratteristiche essenziali, in conformità alle prescrizioni del PGT, dell'intervento di riqualificazione, la distribuzione dei volumi, le funzioni principali che si ritengono di insediare, la mobilità e gli aspetti di tutela ambientale del territorio.
La documentazione e i materiali acquisiti potranno costituire elementi di orientamento per i successivi percorsi procedurali di valorizzazione della Torre Tintoretto e del contesto di riferimento. La qualità, la quantità e l'articolazione delle ipotesi di riqualificazione e di gestione ricevute serviranno unicamente ad orientare l'azione futura dell'Azienda, che procederà con modalità ad evidenza pubblica.
Le manifestazioni di interesse pervenute non saranno in alcun modo vincolanti per l'Aler di Brescia e per il Comune di Brescia ed i soggetti partecipanti non matureranno alcuna posizione di vantaggio, di prelazione o di altro tipo di diritto in relazione alle future scelte dell'Aler di Brescia e del Comune di Brescia. Non é prevista la formulazione di graduatorie di merito o l'attribuzione di singoli punteggi.

Art. 3 – Destinatari dell'avviso

Il presente avviso è rivolto a soggetti, siano essi persone fisiche, ovvero imprese, società, enti in forma singola o associata, in possesso di comprovati requisiti soggettivi di esperienza in ambito di operazioni di riqualificazione urbana.

Art. 4 – Contenuti della manifestazione di interesse

Le manifestazioni d'interesse dovranno contenere i seguenti dati e documenti:

a) Dichiarazione d'interesse e dati del soggetto interessato – come da facsimile;
b) Proposta con gli elementi essenziali del progetto di riqualificazione e del programma economico/gestionale declinati in base ai seguenti profili:
    - sotto il profilo urbanistico: indicazioni relative all'ambito territoriale ed alle emergenze di riferimento, agli obiettivi che si intendono perseguire mettendo in relazione il progetto edilizio e di rinnovo funzionale dell'immobile con la riqualificazione urbana del quartiere di San Polo. Dovranno essere evidenziate le destinazioni, le attività previste negli edifici e le connesse potenzialità di rigenerazione del territorio. Dovrà essere definita la "tipologia edilizia" dell'intervento coerentemente con la "morfologia urbana". È opportuno fornire informazioni sull'offerta che s'intende proporre rispetto alla domanda, in particolare in considerazione delle categorie di cittadini e di reddito della popolazione rilevata;
    - sotto il profilo architettonico: indicazioni relative alle modalità tecnologiche e costruttive dell'intervento di ristrutturazione, involucro/pelle degli edifici, efficientamento energetico, sottrazioni ed addizioni volumetriche nonché circoscritte demolizioni, nuovi corpi di fabbrica, trattamento delle facciate, materiali, colori, impianti, etc.;
    - sotto il profilo funzionale: indicazioni relative alle destinazioni d'uso previste e alla loro dislocazione, al mix di forme di cessione, locazione o altro degli alloggi, all'assortimento dimensionale degli stessi, all'accessibilità all'organismo edilizio e alle caratteristiche distributive degli spazi aperti e alla presenza di servizi condivisi o di servizi di interesse

generale aperti a tutti i residenti. Dovranno essere altresì evidenziate le tematiche manutentive e di gestione dell'immobile;

- sotto il profilo economico - gestionale: indicazioni relative ad un preliminare di business plan nonché nel caso di concessione dell'immobile dell'eventuale durata della stessa;
- sotto il profilo operativo: indicazioni relative alla definizione di un cronoprogramma attendibile e coerente e alle condizioni imprescindibili per l'attuazione dello stesso.

La proposta potrà essere rappresentata attraverso tavole grafiche, note e relazioni illustrative, abachi, schede e quant'altro i soggetti partecipanti ritengano utile presentare per una migliore comprensione del progetto di riqualificazione e del programma economico – gestionale dell'intervento. Potranno altresì essere prodotti rendering, maquette o anche video dell'intervento nonché materiale documentale inerente l'esperienza maturata dai soggetti partecipanti nell'ambito di operazioni di riqualificazione urbana.

Art. 5 – Modalità di presentazione della manifestazione di interesse

I dati del soggetto interessato e gli elementi essenziali della manifestazione d'interesse dovranno essere presentati in un plico chiuso recante all'esterno l'indicazione del mittente e la dicitura: "**Avviso Pubblico per la presentazione di manifestazioni di interesse alla riqualificazione di immobile sito in Brescia via Robusti 90 - Torre Tintoretto**" .
Il plico dovrà pervenire alla Segreteria Tecnica dell'Aler di Brescia in viale Europa 68 **entro il giorno 23/07/2014**.

Art 6 – Ritiro della documentazione

L'avviso e il Documento preliminare alla progettazione e riqualificazione della Torre Tintoretto sono disponibili presso l'Aler Brescia v.le Europa n. 68, Brescia – Segreteria Ufficio Tecnico, da lunedì a venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e nei pomeriggi di martedì, mercoledì e di giovedì dalle ore 15,00 alle ore 17,00 telefonando ai numeri 0302117760/802 e presso il Comune di Brescia - riferimento Segreteria – telefono 030/2978432, dalle ore 9,00 alle ore 12,15 di ogni giorno feriale, dal lunedì al venerdì, a partire dal **giorno 6/6/2014 e fino al giorno 23/7/2014**.
La documentazione è pure disponibile sul sito internet dell'Aler Brescia: www.aler.brescia.it e del Comune di Brescia: www.comune.brescia.it alla voce – Bandi e Gare.

Art. 7 – Segreteria e quesiti

Qualsiasi quesito, chiarimento o ulteriore informazione circa il contenuto dell'avviso e del "Documento preliminare alla progettazione e riqualificazione della Torre Tintoretto" dovranno essere richiesti per iscritto all'Aler Brescia che risponderà per iscritto sul sito ufficiale entro quattro giorni lavorativi dal ricevimento della richiesta.
Le richieste dovranno essere inviate al seguente indirizzo mail dell'Aler: aler@aler.bs.it.
Il termine ultimo per l'invio delle richieste è fissato per il giorno 18/7/2014. Oltre tale termine non sarà possibile inviare richieste di informazioni e/o di chiarimenti.
I quesiti inerenti il "Documento preliminare alla progettazione e riqualificazione della Torre Tintoretto" potranno essere altresì richiesti, nei termini sopra previsti, al Settore Casa, Housing sociale, Valorizzazioni patrimoniali e politiche d'integrazione del Comune di Brescia al seguente indirizzo mail casahousingsocialepatrimonio@comune.brescia.it. Le risposte saranno pubblicate sul sito ufficiale dell'Aler Brescia.

Art. 8 – Effetti della manifestazione di interesse

Le manifestazioni d'interesse ricevute non saranno in alcun modo considerate vincolanti per l'Aler di Brescia.
Le manifestazioni d'interesse pervenute potranno essere oggetto di approfondimento nelle forme che Aler di Brescia riterrà opportune ed adeguate in considerazione del raggiungimento delle finalità indicate.
Con la consegna o l'invio della manifestazione d'interesse, i soggetti partecipanti autorizzano, senza pretendere alcun corrispettivo, l'Aler di Brescia ad utilizzare la documentazione allegata ai fini della valorizzazione e della riqualificazione dell'immobile in argomento. Il materiale, inoltre, potrà essere pubblicato sul web, riviste o altro strumento, salvo che su specifici aspetti vi sia una diversa indicazione scritta dei proponenti.

Art. 9 – Informazioni utili

Tutti i dati trasmessi con la manifestazione di interesse, ai sensi del D. Lgs. 196/2003 e s.m.i., saranno trattati esclusivamente per le finalità di cui alla presente procedura e degli eventuali procedimenti connessi e consequenziali.
Titolare del trattamento dei dati è l'Aler di Brescia nella persona del suo legale rappresentante con sede in Brescia, viale Europa 68. Responsabile del trattamento è il Direttore Tecnico dell'Aler di Brescia.
Responsabile del Procedimento è il Direttore Generale dell'Aler di Brescia.

Brescia, 03/06/2014

Il Direttore dell'Aler di Brescia
(dr.ssa Giacomina Bozzoni)

Allegati all'avviso:

- Documento preliminare alla progettazione e riqualificazione della Torre Tintoretto.
- facsimile dichiarazione di interesse con dati del soggetto interessato.