

**AVVISO ESPLORATIVO PER CONCESSIONE AREA AD USO UFFICIO PRESSO IL
BRIXIA FORUM - VIA CAPRERA 5 - BRESCIA**

Pro Brixia - Azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia, in qualità di gestore del BRIXIA FORUM - Polo Espositivo della città di Brescia, intende procedere a dare in concessione un'area ad uso ufficio comprensiva dei servizi accessori descritti nei paragrafi successivi. Detta area, di ca 32,00 mq (incluse le armadiature a muro), è sita al 1° piano della palazzina corpo Ovest del Brixia Forum, in via Caprera 5, Brescia (Bs), all'interno del subalterno 21, Mappale sezione urbana NCT (Brescia B157), foglio 159, particella 3 (All 1-bis), come identificato con lettera B) nella planimetria allegata al contratto (All 1).

Il contratto avrà durata dal momento della stipula fino e non oltre il 13.7.2028, data alla quale terminerà il contratto di locazione principale in essere tra Immobiliare Fiera Brescia Spa (IFB), proprietaria dell'immobile e Pro Brixia, in virtù del quale Pro Brixia è soggetto gestore di Brixia Forum. Nel caso in cui Pro Brixia ottenga, prima della scadenza naturale del contratto di locazione principale, una proroga o un rinnovo dello stesso, le Parti potranno concordare il prolungamento della presente concessione, alle condizioni che saranno eventualmente concordate tra le Parti, per un periodo comunque non superiore a quello del contratto di locazione principale così prorogato o rinnovato.

In deroga a quanto sopra, si fa presente ai richiedenti che poichè la suddetta concessione è strettamente legata al contratto di locazione principale tra Pro Brixia e IFB, nel caso in cui si verificasse una cessazione anticipata del contratto di locazione principale tra IFB e Pro Brixia cesserà contemporaneamente anche il contratto di concessione oggetto di questo avviso, senza che siano dovuti indennizzi o risarcimenti al Concessionario.

Con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di gara. L'avviso è finalizzato a ricevere proposte di adesione, nel

rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica, al fine di favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di soggetti, in modo non vincolante per Pro Brixia.

Tutte le condizioni tecniche ed economiche di cui nei seguenti paragrafi, sono dettagliate nello schema di contratto allegato al presente avviso di cui è necessario prendere visione (All. 3).

CANONE DELLA CONCESSIONE

Il canone minimo di concessione nel periodo indicato è così articolato:

- 1 anno - dalla firma del contratto al 30.6.2026: 1.020 euro/mese (totale annuo: euro 12.240,00)
- 2 anno - dal 1.7.2026 al 30.6.2027: 1.080 euro/mese (totale annuo: euro 12.960,00)
- 3 anno dal 1.7.2027 al 30.6.2028: 1.200 euro/mese (totale annuo: euro 14.400,00)

I canoni si intendono IVA esclusa.

La partecipazione alla gara implica un'offerta migliorativa del canone minimo annuo sopra riportato espressa in % e in €, così come da tabella ai paragrafi successivi. Si veda in proposito il paragrafo relativo alle modalità di presentazione dell'offerta e valutazione.

Il primo anno verrà versato a Pro Brixia il corrispettivo per i mesi effettivi dalla stipula al 30.06.2026.

REQUISITI PER PRESENTARE L'OFFERTA

In considerazione dell'area oggetto di concessione, fornita di arredi, e della necessità di individuare un interlocutore dotato dei requisiti di legge e tale da garantire interamente l'assolvimento degli obblighi contrattuali, ai soggetti che otterranno la concessione degli spazi è richiesto, alla firma del contratto, di costituire una polizza fideiussoria di importo pari al corrispettivo annuo di concessione, come pattuito all'art. 3 del contratto, maggiorato dell'IVA e di ogni altro onere

accessorio, e di stipulare un'assicurazione a copertura di danni verso persone, cose o animali (per i massimali vedere schema di contratto allegato).

Poiché la concessione della suddetta area non ha solo ed esclusivamente finalità economiche, ma anche e soprattutto, quella di sviluppare sinergie più strette con soggetti che possono supportare Pro Brixia nello sviluppo delle sue attività, saranno considerati, ai fine della valutazione, anche dei titoli preferenziali più avanti descritti.

E' possibile visionare l'ufficio nei giorni 12 e 13 novembre 2026 previo appuntamento, la concessione avverrà sulla base del principio visto e piaciuto.

MODALITÀ DI VALUTAZIONE E PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

La concessione con i relativi servizi verrà regolamentata da apposito contratto, allegato al presente Avviso. Pro Brixia stipulerà il contratto dopo aver esperito un confronto tra le proposte pervenute, sulla base del possesso dei requisiti di idoneità (come da dichiarazione sostitutiva di notorietà allegata al presente Avviso), sulla base del possesso di eventuali requisiti preferenziali e sull'offerta economica.

La graduatoria di merito verrà quindi formata in ragione della più elevata offerta economica calcolata sul valore dell'incremento medio rispetto al canone base dei 3 anni e della valutazione dei titoli preferenziali, come esplicitato nei prossimi paragrafi.

Pertanto, al fine di consentire la valutazione di cui sopra, il richiedente dovrà inviare la documentazione sotto descritta.

Requisiti generali di ammissibilità ed offerta

La proposta dell'offerente dovrà essere redatta in conformità del modulo di partecipazione allegato al presente Avviso (All. 1), sottoscritto digitalmente dal legale rappresentante, e corredata da:

- offerta economica, compilata nel modulo di partecipazione;
- una breve presentazione motivazionale, di cui ai paragrafi successivi;
- dichiarazione sostitutiva firmata digitalmente di cui al modello allegato al presente Avviso (All.2).

Titoli preferenziali

Considerando anche gli aspetti strategici e legati a potenziali sinergie sviluppabili con Pro Brixia, la valutazione terrà conto anche dei seguenti titoli preferenziali, ai quali è stato attribuito il seguente punteggio:

- appartenere alle seguenti categorie: 1) associazioni di categoria o datoriali, soggetti pubblici, sindacati, associazioni culturali o altri enti il cui oggetto è erogare servizi alle imprese o organizzare eventi di diversa natura o manifestazioni fieristiche oppure 2) organizzatori di eventi, congressi e/o manifestazioni fieristiche; PUNTEGGIO: 20 punti;
- avere in corso attività all'interno del Brixia Forum come, ad esempio, l'organizzazione di fiere e manifestazioni, eventi, soprattutto se ripetuti negli anni o in programma nel prossimo triennio; PUNTEGGIO: 10 punti;
- aver sponsorizzato il Brixia Forum negli scorsi tre anni o avere intenzione di sponsorizzarlo per il triennio 2026-2029; PUNTEGGIO: 10 punti;
- motivazioni strategiche della richiesta: PUNTEGGIO: 10 punti.

Il punteggio dei titoli preferenziali, pertanto, avrà un range tra lo 0 e i 50 punti.

I richiedenti presenteranno una breve relazione di max 2 pagine (con interlinea singola e carattere arial 12) sulle motivazioni della richiesta di un ufficio presso il Brixia Forum; al fine di consentire una corretta valutazione, ai fini dell'assegnazione del punteggio, oltre alle motivazioni, si chiede di esplicitare in maniera chiara la sussistenza di uno o più elementi preferenziali di cui sopra.

Valutazione dell'offerta economica

Per consentire di valutare l'offerta economica, i soggetti interessati a presentare la propria proposta devono offrire una percentuale di rilancio sul canone minimo di affitto per ciascun anno di validità del contratto.

	Canone minimo mensile (iva esclusa)	% di incremento (*) (max 2 decimali)	Canone mensile offerto* (iva esclusa)
1°anno - (da firma contratto a 30.6.2026):	€ 1.020,00	A	
2°anno - (1.7.2026-30.6.2027)	€ 1.080,00	B	
3°anno - (1.7.2027-13.7.2028)	€ 1.200,00	C	
INCREMENTO % MEDIO ANNUO		(A+B+C) /3	

***la tabella con l'offerta dovrà essere compilata sull'allegato modulo di partecipazione (All. 1)**

Ogni offerta dovrà presentare un valore maggiore o uguale all'importo minimo fisso indicato in tabella. In caso contrario, la proposta non potrà essere valutata.

Tutti i prezzi offerti dovranno essere espressi IVA esclusa e, comunque, si intenderanno tali. Si tenga conto che saranno considerati i decimali sino alla seconda cifra, arrotondando al secondo decimale.

La graduatoria delle offerte economiche verrà effettuata in ragione dell'offerta economica più elevata calcolata sulla base dell'incremento % medio annuo dei 3 anni (ovvero la somma dell'incremento % sul canone minimo di ogni anno diviso le tre annualità). Ogni punto percentuale (o sue frazioni) dell'incremento % medio annuo del canone mensile, così calcolato, equivale a 10 punti di valutazione. Non saranno prese in

considerazioni frazioni di punto percentuali al fine del conteggio del punteggio.

Vedi esempio tabella che segue.

Esempio di incremento offerto

	Canone minimo mensile	% di incremento*	Canone mensile offerto
- 1°anno:	€ 1.020,00	A - 10%	
- 2°anno:	€ 1.080,00	B - 7%	
- 3°anno:	€ 1.200,00	C - 7%	
INCREMENTO TOTALE		A+B+C=24%	
INCREMENTO % MEDIO ANNUO		24%/3 = 8%	

* le percentuali indicate nella tabella sono a titolo puramente di esempio

Incremento totale = 24%

Incremento % medio annuo = $24\%/3 = 8\%$

Punteggio dell'offerta economica = $10 \times 8 = 80$ punti

Punteggio finale totale

Il punteggio finale totale è dato dalla somma del punteggio legato ai titoli preferenziali e del punteggio ottenuto con l'offerta economica.

In caso di parità si valuterà di assegnare lo spazio a chi ha ottenuto il punteggio più alto nell'offerta economica. Nel caso anche le offerte economiche siano equivalenti si procederà a negoziazioni private con i due o più concorrenti che hanno presentato offerte equivalenti.

Presentazione delle offerte

I soggetti interessati possono far pervenire la proposta entro le **ore 12.00 del 24/11/2025** via PEC all'indirizzo: probrixia@bs.legalmail.camcom.it.

Le richieste di informazioni concernenti la formulazione della proposta potranno essere rivolte a:

Ufficio Gare, Acquisti e Manutenzioni di Pro Brixia

mail: acquisti@probrixia.camcom.it - tel. 030-3725327/290

Pro Brixia si riserva di sospendere, modificare o annullare la procedura relativa al presente avviso esplorativo e di non dar seguito alla stipula del contratto di concessione.

Lo schema di contratto allegato al presente Avviso potrebbe subire alcune modifiche non di tipo economico.

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà conformemente alle disposizioni contenute nel D. Lgs. 196/2003 e s.m.i per finalità unicamente connesse alla procedura in oggetto.

Brescia, 06/11/2025

Azienda Speciale Pro Brixia

IL DIRETTORE

(Maria Chieppa)