



COMUNE DI
BRENO
PROVINCIA DI BRESCIA

AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Per la concessione in locazione dei locali adibiti a bar-ristorante annessi al complesso monumentale del Castello di Breno e contestuale consultazione preliminare di mercato.

1. Finalità e Oggetto dell'Avviso

Il Comune di Breno intende avviare un'indagine di mercato finalizzata a individuare operatori economici interessati alla gestione del servizio di somministrazione di alimenti e bevande presso i locali siti all'interno dell'area del **Castello di Breno**.

Il presente avviso non costituisce una procedura di gara, ma una fase preliminare volta a:

- Rilevare il grado di interesse dei soggetti qualificati.
- Raccogliere proposte, suggerimenti e soluzioni gestionali utili alla successiva redazione del Bando di Locazione, nell'ottica della massima trasparenza e partecipazione.

2. Descrizione del Bene e del Servizio

- **Ubicazione:** Complesso del Castello di Breno, area ad alta valenza storico-turistica.
- **Locali:** Dati catastali (Catasto dei Terreni/Fabbricati del Comune di Breno): Foglio 29-14, Particella 763-2262.
- **Piano Terra**
 - ✓ Cucina: 15 m² comprensivi di un piccolo antibagno (2 m²) e bagno di servizio (1,5 m²);
 - ✓ Sala ristorante: 23 m² – sala con soffitto a botte, quindi altezza non uniforme (nel punto più alto circa 3 m);
 - ✓ Sala di passaggio tra cucina e sala ristorante (dotata di armadio per bicchieri e piatti e tavolo di appoggio): 6 m² – sala con soffitto spiovente obliquo (punto più basso 2,5 m, punto più alto 4 m);
 - ✓ Sala bar: 15 m² – sala con soffitto spiovente obliquo (punto più basso 2,5 m, punto più alto 4 m);
 - ✓ Bagno clienti: 3 m² – con soffitto spiovente obliquo spiovente (punto più basso 2,5 m, punto più alto 4 m);
 - ✓ stanza museo di 12 m² con soffitto spiovente obliquo spiovente (punto più basso 2,5 m, punto più alto 4 m) dotata di passerella in ferro percorribile per vedere l'area archeologica sottostante con la pavimentazione originale del castello;
 - ✓ Complessivamente 62 metri quadrati di cui 15 di cucina, 3 di bagno clienti, 23 di sala ristorante, 15 di bar e 6 di sala di passaggio tra cucina e sala ristorante.
- **Altro**
 - ✓ Torre ovest e info point come indicato nella planimetria allegata;
 - ✓ Bagni esterni;
 - ✓ Spazi all'aperto come indicato nella planimetria allegata.
- **Obiettivi della gestione:** Il servizio dovrà coniugare l'offerta commerciale con la valorizzazione culturale e storica del sito. Si richiede un servizio di qualità, capace di attrarre sia il flusso turistico sia l'utenza locale, integrandosi con gli eventi ospitati nella fortezza.



COMUNE DI
BRENO
PROVINCIA DI BRESCIA

3. Requisiti di Partecipazione (Indicativi)

Possono presentare la propria manifestazione di interesse le imprese, le società (anche in forma cooperativa o consorziata), le Associazioni di Promozione Sociale (APS) e le Imprese Sociali (incluse le Cooperative Sociali) in possesso di:

- Requisiti di ordine generale per contrattare con la Pubblica Amministrazione.
- Iscrizione alla C.C.I.A.A. per il settore di attività coerente con l'oggetto dell'avviso.
- Possesso dei requisiti professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande (SAB/ex REC o titoli equipollenti).
- Comprovata esperienza pregressa nella gestione di attività analoghe (es. ristorazione collettiva, bar storici o contesti museali/culturali).

4. Contenuto della Manifestazione e Raccolta di Suggerimenti

Ai candidati viene richiesto di inviare, oltre ai dati anagrafici e societari, una **breve relazione illustrativa (max 3-4 facciate)** contenente:

1. **Idea progettuale e di posizionamento:** Quale tipo di format di ristorazione si immagina per il Castello (es. cucina tipica camuna, bistrot moderno, bar con taglieri e aperitivi, ecc.).
2. **Calendario eventi:** Proposte coerenti con il valore storico, architettonico e paesaggistico del sito (es. iniziative didattiche e ricreative, attività culturali e artistiche, iniziative di valorizzazione storica legata alla tradizione camuna in linea con lo spirito del territorio).
3. **Focus sulla stagionalità e orari:** Proposta sul calendario di apertura minimo (es. apertura annuale, stagionale estesa da marzo a ottobre, solo weekend nel periodo invernale o su prenotazione).
4. **Contributi fisici e investimenti:** Eventuali migliorie o attrezzature che il gestore riterrebbe necessario installare a proprie spese a fronte di un'adeguata durata contrattuale.
5. **Questionario di Consultazione (Sezione Consigli):** Si invita l'operatore a rispondere liberamente alle seguenti domande per aiutarci a tarare il bando finale:
 - *Quale ritiene possa essere la durata contrattuale ottimale (es. 6, 9 o 12 anni) per ammortizzare gli investimenti di startup nel contesto specifico del Castello?*
 - *Quali sono le principali criticità logistiche percepite (es. approvvigionamento merci, accessibilità) e quali soluzioni suggerisce?*
 - *Quali forme di sinergia suggerisce di attivare con le guide turistiche e l'organizzazione degli eventi comunali?*
6. **Sopralluogo obbligatorio:** Trattandosi di un castello medievale, l'accessibilità (es. trasporto delle merci su per la rocca) e gli spazi di stoccaggio, è obbligatorio l'effettuazione di un sopralluogo assistito prima di inviare la manifestazione di interesse.

5. Canone a base d'asta flessibile: Sulla base delle risposte alla manifestazione si potrà eventualmente stabilire un canone fisso moderato nei primi anni per agevolare l'avvio.

6. Modalità e Termini di Presentazione

I soggetti interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione d'interesse, redatta in conformità al modello allegato, entro e non oltre il giorno **9 dicembre 2026** alle ore **12:00**, esclusivamente tramite:

- Posta Elettronica Certificata (PEC) all'indirizzo: protocollo@pec.comune.breno.bs.it



COMUNE DI
BRENO
PROVINCIA DI BRESCIA

- Oggetto della PEC: *"Manifestazione di interesse – Gestione Bar-Ristorante Castello di Breno"*

7. Trattamento dei dati e Riservatezza

Le informazioni e i suggerimenti forniti dagli operatori saranno utilizzati esclusivamente per l'attività di studio e programmazione del bando. L'Amministrazione garantisce l'anonimato delle singole proposte nelle fasi successive, per non alterare la parità di condizioni tra i concorrenti.

Breno, 08 ottobre 2026

Il Responsabile del Settore
Sergio Vielmi



