

**PPP „Kulturgüterdepot in der Gemeinde
Neumarkt“****Endgültige Festlegung der
Dienststellenkonferenz vom 31.05.2024 gemäß
Artikel 14 des Gesetzes nr. 241/1990**

Der unterzeichnende Direktor der Abteilung für die Vermögensverwaltung des Landes und der für dieses Verfahren Verantwortliche, Daniel Bedin,

IN DER ERWÄGUNG, DASS

Am 04.05.2023 das Land einen informellen öffentlichen Aufruf für ein Projektfinanzierungsverfahren im Sinne des Art. 183 Abs. 15 und 16 GvD Nr. 50/2016 für den Bau, die technische Wartung und die Lieferung der Einrichtung (mit Ausnahme von Spezialeinrichtungen) für ein Kulturgüterdepot – Sammlungs- und Forschungszentrum mit Ausstellungsfläche veröffentlicht hat.

Am 23.10.2023 legt der Wirtschaftsteilnehmer Pichler Projects S.r.l., nachfolgend Antragsteller, gemäß Artikel 183 Absatz 15 des GvD Nr. 50/2016 und der von der Landesregierung mit Beschluss Nr. 813/2018 genehmigten Richtlinie den Projektfinanzierungsantrag „Kulturgüterdepot“ (*ab nun Bauwerk*) genannt, prot. Verwaltungs- und Enteignungsamt Nr. 825559 d.d. 23.10.2023) vor;

Der Vorschlag hat den Bau, die technische Wartung und die Lieferung der Einrichtung (mit Ausnahme von Spezialeinrichtungen) für ein Kulturgüterdepot – Sammlungs- und Forschungszentrum mit Ausstellungsfläche in der Gemeinde Neumarkt zum Gegenstand.

Die allgemeinen Ziele der öffentlichen Verwaltung, welche im Zusammenhang mit der Errichtung und entsprechenden technischen Führung dieser Einrichtung stehen, sind laut dem oben erwähnten informellen öffentlichen Aufruf folgende:

- a) Projektlösungen zu wählen, die sicherstellen, dass die Merkmale und die technische Ausstattung der neuen Einrichtung die angestrebten Ziele der Pflege, des Schutzes und

**PPP “Deposito beni culturali nel Comune di
Egna”****Determinazione conclusiva della
conferenza dei servizi preliminare del
31.05.2024 ai sensi dell'articolo 14 della
legge n. 241/1990**

Il sottoscritto Direttore della Ripartizione dell'amministrazione del patrimonio della Provincia, nonché responsabile unico del procedimento in oggetto, Daniel Bedin,

PREMESSO CHE

In data 04.05.2023 la Provincia ha pubblicato un avviso pubblico informale di sollecitazione di proposte di finanza di progetto ex art.183, comma 16 del D.lgs. n. 50/2016 per la realizzazione, la manutenzione tecnica e la fornitura degli arredi (ad esclusione di quelli specialistici) di un Deposito di beni culturali - centro collezioni e ricerca con spazio espositivo.

In data 23.10.2023 l'operatore economico Pichler Projects S.r.l., di seguito Proponente, presenta, ai sensi dell'articolo 183 comma 15 del d.lgs. n. 50/2016 e della linea guida approvate dalla Giunta provinciale con delibera n. 813/2018, la proposta di project-financing “Deposito Beni culturali” (d'ora in poi l'Opera), prot. Ufficio Amministrazione ed Espropri n. 825559 d.d. 23.10.2023.;

La proposta ha per oggetto la realizzazione, la manutenzione tecnica e la fornitura degli arredi (ad esclusione di quelli specialistici) di un Deposito di beni culturali - centro collezioni e ricerca con spazio espositivo nel Comune di Egna.

Gli obiettivi generali che la Pubblica Amministrazione intende raggiungere attraverso la realizzazione dell'opera e l'affidamento dei relativi servizi di gestione tecnica, come da avviso pubblico informale sopracitato, sono i seguenti:

- a. adottare soluzioni progettuali tali da assicurare che le caratteristiche e la dotazione tecnica della nuova struttura siano in grado di garantire gli obiettivi perseguiti di



- der Aufwertung der Kulturgüter der Provinz gewährleisten können
- b) den Energieverbrauch durch die Installation von Technologien, Ausrüstungen und Geräten zu senken, die den Energieverbrauch zugunsten der angebotenen Dienstleistung optimieren;
 - c) Durchführung von Facility- und Energiemanagementdiensten, Gewährleistung eines hohen Wartungsniveaus (Gebäudewartung, Wartung von Heizungs- und Klimaanlageanlagen und anderen Systemen) sowie 24-Stunden-Sicherheits- und Überwachungsdienste.
 - d) das Projekt muss den allgemeinen Leitlinien für die Lagerung von Kulturgütern entsprechen. Dementsprechend sind hohe Anforderungen an die Sicherheit, die Logistik und das Klima der Räume zu stellen, die je nach gelagertem Material unterschiedlich geregelt werden können müssen. Die Lagerräume müssen mit geeigneten Regalen ausgestattet sein.

Vorausgesetzt, dass alle Beträge ohne MwSt. zu verstehen sind, umfassen die Planung und der Bau des Bauwerkes eine Gesamtinvestition von 85.560.155 €, einschließlich Nebenkosten. Als Gegenleistung für diese Investition fordert der Antragsteller einen öffentlichen Beitrag in Höhe von insgesamt 41.924.474 €.

Die Gesamtdauer der Planungs- und Bauphase wird auf 48 Monate ab dem Datum der Konzessionserteilung geschätzt. Die Verwaltung des Bauwerkes hat eine Laufzeit von 17 Jahren. Für die Instandhaltung des Bauwerkes beantragt der Antragsteller, mittelfristig auf 2,75% geschätzt, eine Verfügbarkeitsgebühr in Höhe von 6.774.866 €/Jahr, die an den Inflationsindex angepasst werden soll.

Am 24.10.2023 teilt der Amtsdirektor des Verwaltungs- und Enteignungsamtes der Vermögensabteilung das positive Ergebnis der formellen Zulässigkeitsprüfung gemäß Artikel 4 der Landesrichtlinie.

Mit Schreiben vom 25.10.2023, Prot. Nr. 832147 beruft der Direktor der Abteilung Vermögensverwaltung die vorbereitende Dienststellenkonferenz ein, die aus folgenden Mitgliedern besteht:

- Autonome Provinz Bozen als ausführende Verwaltung, vertreten durch den Direktor der Abteilung Vermögensverwaltung,
- Gemeinde Neumarkt, mit der Aufgabe, die technische und wirtschaftliche Durchführbarkeit des Vorschlags gemäß Art. 183 Absatz 15 des GvD Nr. 50/2016, zu bewerten.

- cura, salvaguardia e valorizzazione dei beni culturali della Provincia;
- b. ridurre i consumi energetici attraverso l'installazione di tecnologie, apparecchiature ed apparati che realizzino l'ottimizzazione dei consumi energetici a tutto vantaggio del servizio offerto;
 - c. implementare i servizi afferenti al c.d. facility ed energy management, garantendo un elevato livello manutentivo (manutenzioni edili, degli impianti di riscaldamento e di climatizzazione, degli altri tipi di impianti) e dei servizi di vigilanza e di sicurezza H24;
 - d. il progetto deve essere conforme alle linee guida generali per i depositi di beni culturali. Di conseguenza, sono da prevedere standard elevati per la sicurezza, la logistica e il clima delle aree, che deve poter essere regolato in modo diverso a seconda dei materiali immagazzinati. Le aree di deposito devono essere dotate di idonee scaffalature.

Premesso che tutti gli importi sono da intendersi IVA esclusa, la progettazione e realizzazione dell'Opera comporta un investimento complessivo, comprensivo degli oneri accessori, di € 85.560.155. A fronte di tale investimento il Proponente richiede un Contributo pubblico per un controvalore complessivo pari a € 41.924.474.

La durata complessiva della fase di progettazione e realizzazione dell'Opera è stimata in 48 mesi a partire dalla data di assegnazione della Concessione. L'attività di gestione dell'Opera ha una durata pari a 17 anni. Per la gestione dell'opera il Proponente chiede un Canone di disponibilità pari ad € 6.774.866/anno, da adeguarsi all'indice di inflazione, stimato nel medio termine al 2,75%

L'Ufficio Amministrazione ed Espropri ha comunicato alla Ripartizione Amministrazione del patrimonio, in data 24.10.2023, l'esito positivo della verifica di ammissibilità formale di cui all'art. 4 della linea guida provinciale.

Con prot. n. 832147 d.d. 25.10.2023, il Direttore della Ripartizione Amministrazione del Patrimonio procede all'indizione della Conferenza dei servizi preliminare, composta da:

- Provincia, in qualità di amministrazione procedente, rappresentata dal Direttore della Ripartizione Amministrazione del Patrimonio,
- Comune di Egna, con il compito di valutare ex articolo 183 c. 15 del d.lgs. n. 50/2016, la fattibilità tecnico-economica della proposta.



Mit demselben Akt ernennt der Direktor der Abteilung Vermögensverwaltung die Direktoren der folgenden Organisationseinheiten des Landes als unterstützende Mitglieder des Einzelvertreters der Landesverwaltung:

- Abteilung Innovation, Forschung, Universität und Museen,
- Abteilung Hochbau und technischer Dienst,
- Abteilung Natur, Landschaft und Raumentwicklung,
- Abteilung Finanzen,
- Betrieb Landesmuseen
- Landesdenkmalamt
- Organisationsamt

Am 10.11.2023 fand die erste Sitzung der vorbereitenden Dienststellenkonferenz statt, an der auch der Antragsteller teilnahm und den Anwesenden den Vorschlag erläuterte. Der Präsident weist die unterstützenden Mitglieder an, die Unterlagen jeweils in eigener Zuständigkeit zu prüfen. Die Dokumentation wird unter Einhaltung der Vertraulichkeitsverpflichtungen mit den Mitgliedern der Konferenz geteilt. Im Detail sieht der Vorschlag den Bau eines zentralen Depot für die Sammlungen und die Forschung der Südtiroler Landesmuseen vor. Diese Struktur muss an einem einzigen Ort den größten Teil des kulturellen Erbes der Autonomen Provinz Bozen. Das gehören die Sammlung von 10 Landesmuseen, Archäologische Sammlung des Amtes für Archäologisches Erbe und die Kunstankäufe der Provinz durch die Kulturressort und Museion.

Die Bewertungen der Dienststellenkonferenz haben die Übertragung im Konzessionswege der Projektierung, Errichtung, Lieferung der Einrichtung (mit Ausnahme jener, die für die verschiedenen Labors erforderlich sind) sowie der nachfolgenden technischen Führung hinsichtlich *Facility und Energy-Management* einem Kulturgüterdepot – Sammlungs- und Forschungszentrum mit Ausstellungsfläche überprüft. Während dieses Treffens stellen die teilnehmenden Verwaltungen eine Reihe von vorläufigen Anforderungen, die dem Antragsteller am 29.01.2024 mit PEC Mail, Prot. 96025 übermittelt werden.

Am 28.03.2024 übermittelt der Antragsteller mit PEC Mail, Prot. 308079 die ergänzenden Unterlagen und Antworten auf die von der Dienststellenkonferenz geforderten Klarstellungen.

Am 08.05.2024 tagt die Dienststellenkonferenz zum zweiten Mal. Die Mitglieder der Konferenz werden gebeten, die ergänzenden Unterlagen zu prüfen. Es

Con il medesimo atto il Direttore della Ripartizione Amministrazione nomina quali membri di supporto al Rappresentante unico dell'amministrazione provinciale i Direttori e Direttrici delle seguenti unità organizzative provinciali:

- Ripartizione Innovazione, Ricerca, Università
- Ripartizione Edilizia e servizio tecnico,
- Ripartizione Natura, paesaggio e sviluppo del territorio,
- Ripartizione Finanze,
- Azienda Musei Provinciali
- Soprintendenza provinciale ai Beni culturali
- Ufficio Organizzazione

In data 10.11.2023 ha luogo la prima riunione della Conferenza dei servizi preliminare, alla quale partecipa anche il Proponente che illustra agli intervenuti la proposta. Il Presidente incarica i membri di supporto ad esaminare la documentazione ciascuno per la propria competenza. La documentazione viene condivisa nel rispetto degli obblighi di riservatezza con i membri della Conferenza. Nel dettaglio, la proposta ha per oggetto la realizzazione di un deposito centrale per le collezioni e per la ricerca dei Musei provinciali dell'Alto Adige. Tale struttura deve ospitare in un unico sito gran parte dei beni culturali appartenenti alla Provincia Autonoma di Bolzano. Questo include le collezioni dei 10 Musei provinciali, la collezione archeologica dell'Ufficio Beni Archeologici e le acquisizioni d'arte della Provincia da parte del Dipartimento Cultura e del Museion.

Le valutazioni della Conferenza dei Servizi hanno preso in esame la proposta per l'affidamento in concessione della progettazione, realizzazione, fornitura degli arredi (ad esclusione di quelli specialistici dei laboratori), nonché della successiva gestione tecnica relativa al c.d. facility and energy management, di un Deposito di beni culturali - centro collezioni e ricerca con spazio espositivo. Nel corso di tale incontro le Amministrazioni partecipanti rappresentano una serie di esigenze istruttorie, che vengono inviate al proponente in data 29.01.2024 con PEC prot. 96025.

In data 28.03.2024, con PEC prot. 308079 il Proponente trasmette la documentazione integrativa e le risposte ai chiarimenti richiesti dalla Conferenza dei Servizi.

In data 08.05.2024 la Conferenza dei Servizi si riunisce per la seconda volta. I membri della Conferenza sono invitati ad esaminare la



sind weitere Ergänzungen und Änderungen in Bezug auf die wirtschaftlichen und finanziellen Aspekte erforderlich.

Am 31.05.2024 tagte die Dienststellenkonferenz zum dritten und letzten Mal. Bei diesem Treffen hat die Dienststellenkonferenz:

- nach Prüfung der vom Antragsteller am 23.05.2024 vorgelegten Unterlagen, Prot. 0458904;
- nach Kenntnisnahme des Abschlusses der formellen Prüfung durch das Verwaltungs- und Enteigungsamt erfolgt am 24.10.2023
- In Anbetracht der Analysen und Überprüfungen der verfügbaren Unterlagen, die von der Dienststellenkonferenz mit Unterstützung der unterstützenden Mitglieder der Konferenz (Landesabteilungen, die je nach Zuständigkeit beteiligt sind) an den Tagen durchgeführt wurden:
 - 10.11.2023
 - 08.05.2024
 - 31.05.2024

die Bewertung der technisch-wirtschaftlichen Machbarkeit abgeschlossen.

documentazione integrativa. Sono richieste ulteriori integrazioni e modifiche riguardanti gli aspetti economico-finanziari.

In data 31.05.2024 la Conferenza dei Servizi si riunisce per la terza e ultima volta. In tale riunione, la Conferenza,

- esaminata la documentazione recanti le ultime modifiche richieste presentata dal Proponente in data 23.05.2024, prot. 0458904;
- dato atto della conclusione della verifica di ammissibilità formale da parte dell'Ufficio Amministrazione ed Espropri in data 24.10.2023;
- considerate le analisi e le verifiche sulla documentazione a disposizione, effettuate dalla Conferenza dei Servizi, coadiuvata dai membri di supporto della Conferenza (Ripartizioni provinciali coinvolte per competenza) nelle date:
 - 10.11.2023
 - 08.05.2024
 - 31.05.2024

termina la valutazione di fattibilità tecnico-economica della proposta di finanza di progetto presentata.

FESTGESTELLT, DASS

für das vorliegende Verwaltungsverfahren kein Interessenkonflikt, auch kein potenzieller, erklärt oder festgestellt wurde, der für die Mitglieder der Konferenz die Verpflichtung zur Enthaltung gemäß Artikel 6-bis des Gesetzes Nr. 241/1990 nach sich ziehen würde; die Mitglieder der Konferenz dem Ergebnis der Arbeiten zustimmen und den Inhalt dieser abschließenden Erklärung teilen;

DER VORSITZENDE DER VORBEREITENDE DIENSTSTELLENKONFERENZ

1. erklärt, dass er die endgültige Durchführbarkeitsentscheidung der vorbereitenden Dienststellenkonferenz ergreift;
2. erklärt gemäß der mit Beschluss der Landesregierung Nr. 90/2022 genehmigten Richtlinie, dass die Bewertung der technisch wirtschaftlichen Machbarkeit des von Pichler Projects S.r.l. am 23.10.2023 mit Prot.-Nr. 825559 eingereichten Projektfinanzierungsantrags „Kulturgüterdepot“, gemäß Art. 183, Abs. 15 des Gesetzesdekretes Nr. 50/2016 betreffend den Bau, die technische Wartung und die Lieferung der Einrichtung (mit Ausnahme von Spezialeinrichtungen) für ein Kulturgüterdepot – Sammlungs- und Forschungszentrum mit Ausstellungsfläche in der Gemeinde Neumarkt abgeschlossen ist;

PRESO ATTO CHE:

non sono state dichiarate, né rilevate, per il presente procedimento amministrativo, situazioni anche potenziali di conflitto di interessi, che comportino l'obbligo di astensione per i membri della Conferenza ai sensi dell'art. 6bis della legge n. 241/1990; i membri della Conferenza concordano con l'esito dei lavori e condividono il contenuto della presente dichiarazione conclusiva;

IL PRESIDENTE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI PRELIMINARE

1. dichiara di adottare la determinazione conclusiva di fattibilità della Conferenza dei servizi preliminare;
2. dichiara di aver concluso, ai sensi della linea guida approvata con delibera della Giunta provinciale n. 90/2022, la verifica di fattibilità tecnico-economica della proposta di finanza di progetto "Deposito Beni culturali" presentata da Pichler Projects S.r.l. ai sensi dell'art. 183 c. 15 e 16 e dell'art. 179, comma 3, del d.lgs. n. 50/2016 in data 23.10.2023, numero di protocollo 825559, avente per oggetto la realizzazione, la manutenzione tecnica e la fornitura degli arredi (ad esclusione di quelli specialistici) di un Deposito di beni culturali - centro collezioni e ricerca con spazio espositivo nel Comune di Egna.



Allgemeine Informationen

- Dauer der Konzession 21 Jahre
- Gesamtwert der Konzession 218.144.810 €
- Gesamtwert der Investitionen: 63.929.091 €, zu denen Steuern und Nebenkosten in Höhe von 21.631.064 € hinzukommen, also insgesamt 85.560.155 €.
- Kapitalbeitrag des Landes = 41.924.476 €
- Von dem Land zu zahlende Gebühr 6.774.866 € + MwSt. pro Jahr
- Kosten gemäß Art. 183, Absatz 15, vierter Satz, des Gesetzesdekret Nr. 50/2016 für die Ausarbeitung des Vorschlages: 1.598.227 €.

Technische Angaben:

- Gesamtvolumen: 130.780 m³ (unterirdisches Volumen 97.821 m³ + Volumen über Boden 32.975 m³)
- Bruttofläche von 21.765 m² (Grundstücksfläche 12.224 m²+ unterirdische Bruttofläche 17.060 m²+ Bruttofläche über Boden 4.705 m²).
- Ein Auditorium mit einer Gesamtkapazität von 120 Personen
- Eine Ausstellungshalle für Sonderausstellungen,
- zwei Unterrichtsräume
- zwei Sitzungssäle,
- verschiedene Lagerräume
- Fachlabors für Bestandserhaltung und Restaurierung
- ein Bistrot
- eine Tiefgarage mit 37 Parkplätzen für Mitarbeiter und 37 Parkplätzen für Gäste

Rentabilitätskennzahlen:

- WACC 6,67%
- Zinsfuß eigene Mittel 8,08 %.
- Kapitalwert eigene Mittel (abgezinst mit $K_e = 12,26\%$) = 1.615.907€.
- Zinsfuß Projekt (nach Steuern) 7,08 %.
- Kapitalwert Projekt (nach Steuern) (abgezinst mit WACC = 6,67 %) = 1.186.574 €.

Bankfähigkeitskennzahlen:

- Durchschnittlicher DSCR 1,31
- Durchschnittliche LLCR 1,68
- VfM in Höhe von € 15.245.031

- ordnet die Übermittlung einer Kopie dieses Aktes in elektronischer Form an die Verwaltungen und an die Parteien, die dem Verfahren von Rechts wegen beitreten müssen, sowie an die Parteien, gegenüber welchen die endgültige Maßnahme unmittelbare Wirkungen entfalten soll, an ihre jeweiligen PEC - E-Mail-Adressen an;
- diese Maßnahme an die Landesregierung weiterzuleiten, damit diese die zuständigen Ämter ermächtigt, die notwendigen Aktivitäten für die Ausschreibung der oben genannten gemischten Konzession im Rahmen einer

Informazioni generali

- Durata della concessione 21 anni
- Valore complessivo della concessione € 218.144.810.
- Valore complessivo degli investimenti: € 63.929.091 ai quali aggiungere oneri fiscali e accessori per € 21.631.064 per un totale di € 85.560.155.
- Contributo in c/capitale a titolo di prezzo da parte della Provincia = € 41.924.476
- Canone a carico della Provincia € 6.774.866 + IVA all'anno.
- Spese di predisposizione della proposta ex art. 183, comma 15, quarto periodo, D. Lgs. n. 50/2016: € 1.598.227.

Dati tecnici:

- volumetria totale 130.780 m³ (volume interrato 97.821 m³ + volume fuori terra 32.975 m³)
- superficie lorda di 21.765 m² (superficie terreno 12.224 m²+ lorda interrata 17.060 m²+ lorda fuori terra 4.705 m²).
- un auditorium con una capienza di 120 persone
- una sala espositiva per mostre temporanee,
- due aule didattiche
- due sale riunioni,
- spazi destinati ai depositi
- laboratori specializzati per la conservazione e il restauro
- un bistrot
- un garage interrato con 37 parcheggi per i dipendenti e 37 per gli ospiti

Indici di redditività:

- WACC 6,67%
- TIR mezzi propri 8,08 %
- VAN mezzi (scontati a tasso $K_e = 12,26\%$) = € 1.615.907
- TIR progetto (post tax) 7,08%
- VAN progetto (post tax) (scontati al WACC = 6,67 %) = € 1.186.574.

Indici di bancabilità

- DSCR medio 1,31
- LLCR medio 1,68
- VfM pari a € 15.245.031

- dispone la trasmissione in forma telematica di copia del presente atto alle Amministrazioni e ai soggetti che per legge devono intervenire nel procedimento e ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti, ai loro rispettivi indirizzi di posta elettronica certificata;
- di trasmettere il presente provvedimento alla Giunta provinciale affinché possa autorizzare i competenti Uffici ad avviare



- öffentlich-privaten Partnerschaft gemäß Artikel 183 Absätze 15 und 16 und Artikel 179 Absatz 3 des Gesetzesdekrets Nr. 50/2016 einzuleiten
5. diese Urkunde für unverzüglich wirksam zu erklären, da diese nach einstimmiger Zustimmung aller beteiligten Verwaltungen angenommen wurde.

le attività necessarie all'indizione della gara per l'affidamento della concessione mista di cui sopra, mediante partenariato pubblico-privato ai sensi dell'art. 183, commi 15 e 16 e dell'art. 179, comma 3, del D. Lgs. n. 50/2016

5. di dichiarare il presente atto immediatamente efficace posto che la sua adozione è conseguente all'approvazione unanime da parte di tutte le Amministrazioni coinvolte.

Il responsabile del procedimento
Direttore di Ripartizione

Daniel Bedin