

Promozione dei Diritti e Sussidiarietà

AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE CONOSCITIVA DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE RIVOLTO AGLI ENTI DEL TERZO SETTORE PER IL PROGETTO GESTIONALE DELL'AREA DI FORTE SANTA CATERINA IN VERONA - DENOMINATA "SPAZIO FORTE".

1. PREMESSE

Il Comune di Verona è proprietario del compendio immobiliare noto come Forte Santa Caterina, oggetto di un ampio progetto di rigenerazione urbana e di recupero denominato "Spazio Forte", cofinanziato dall'Unione Europea - Next Generation EU, nell'ambito PNRR per l'attuazione del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA).

L'iniziativa mira a trasformare l'area di circa 200 mila metri quadrati, in un ecosistema urbano sostenibile e inclusivo, con spazi ricettivi, culturali, formativi e sociali, per restituire questo ampio spazio alla Città, valorizzando il patrimonio storico ed ambientale presente con la promozione e realizzazione di nuovi contesti inclusivi per la collettività.

Gli interventi progettuali di rifunzionalizzazione del compendio immobiliare, in procinto di essere completati, sono sviluppati su ambiti di rivalorizzazione, ristrutturazione e edificazione ex novo che presentano vari contenuti, integrando, come accennato, la funzione culturale, sociale, ricettiva e di servizio, i quali si prestano a diverse forme di gestione coerentemente con i requisiti del programma PINQuA. Per la descrizione e la portata degli interventi progettuali, della consistenza e delle potenzialità dell'area di Forte Santa Caterina, si rinvia al materiale disponibile sul sito istituzionale del Comune di Verona al link <https://www.comune.verona.it/Amministrazione/Documenti-e-dati/Documenti-tecnici-di-supporto/Co-programmazione-per-la-valorizzazione-dell-area-di-Forte-Santa-Caterina#documenti>, con particolare riferimento al documento "Allegato 1 Scheda di sintesi" ed al link "Planimetrie dei singoli poli/spazi di Forte Santa Caterina".

Al fine di promuovere un modello di gestione del compendio di Forte Santa Caterina fondato su finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale, nel quale la dimensione economica e le attività a carattere produttivo o commerciale assumano una funzione strumentale al perseguimento dell'interesse pubblico e alla sostenibilità complessiva del progetto nel tempo, l'Amministrazione comunale si è determinata nel valorizzare il ruolo degli Enti del Terzo Settore quali interlocutori privilegiati nei processi di programmazione, progettazione e gestione di interventi e servizi di interesse generale. Tale indirizzo, formalizzato con deliberazione di Giunta comunale n 757 del 23 luglio 2024, dichiarata immediatamente eseguibile, si fonda sull'attuazione del principio di sussidiarietà orizzontale di cui all'art. 118, quarto comma, della Costituzione.

A tale riguardo, il percorso avviato dall'Amministrazione comunale si è sviluppato attraverso l'attivazione di un procedimento di co-programmazione ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. n. 117/2017, inteso come strumento di amministrazione condivisa finalizzato alla costruzione di una visione strategica, unitaria e partecipata, per il futuro del compendio. Tale percorso si è dipanato in tre fasi successive tra loro coerenti, ciascuna orientata ad approfondire specifici livelli di analisi e progettazione, con l'obiettivo di coniugare la valorizzazione del bene con la definizione di possibili assetti organizzativi e gestionali.

La prima fase è stata dedicata alla definizione degli obiettivi mediante l'analisi dello stato del bene, delle sue caratteristiche storiche ed architettoniche, del contesto territoriale e delle potenzialità di rifunzionalizzazione, nonché dei vincoli e delle opportunità connesse al suo utilizzo. Tale attività ha consentito di chiarire gli indirizzi generali di interesse pubblico e di individuare i principali ambiti tematici su cui impostare le basi per uno sviluppo progettuale coerente.

La seconda fase si è concentrata sull'elaborazione condivisa delle possibili linee di intervento. Attraverso il confronto con i soggetti coinvolti nel percorso di co-programmazione sono stati approfonditi i potenziali usi del compendio, le funzioni compatibili con il bene e le modalità di integrazione dello

stesso nel contesto culturale e sociale di riferimento. Gli esiti di questa fase hanno contribuito a delineare uno scenario articolato, orientato alla valorizzazione di Forte Santa Caterina come bene pubblico, e ad evidenziare la necessità di affrontare in modo strutturato il tema della futura gestione.

In continuità con quanto emerso nelle precedenti fasi, si è quindi dato avvio alla terza fase specificamente orientata all'esame degli assetti di governance, riconosciuti come elemento decisivo per la concreta attuazione del progetto di valorizzazione di Forte Santa Caterina.

In tale ambito si colloca il presente Avviso, inteso quale momento istruttorio di ausilio nell'analisi delle possibili forme e soluzioni gestionali e organizzative applicabili a Forte Santa Caterina, coerenti con le sottese finalità pubbliche del compendio immobiliare e capaci di garantire sostenibilità, continuità e qualità nel tempo.

2. OGGETTO E FINALITÀ DELL'AVVISO

Nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità, imparzialità e parità di trattamento, con il presente Avviso si intende avviare un'indagine conoscitiva rivolta ai soggetti di cui all'art. 3 potenzialmente interessati alla presentazione di una manifestazione di interesse, al fine di contribuire alla definizione del possibile modello di gestione dell'area di Forte Santa Caterina negli ambiti di intervento appresso indicati. A tal fine, la presente indagine è preordinata a valutare, in base agli elementi utili acquisiti, l'assetto del mercato di riferimento e ricevere informazioni circa le condizioni sostenibili dai soggetti interessati ovvero l'effettiva esistenza di soggetti in grado, tecnicamente ed economicamente, di soddisfare l'esigenza di valorizzazione e gestione del compendio immobiliare in argomento,

In particolare, l'Amministrazione comunale tramite le eventuali manifestazioni di interesse che perverranno in risposta alla sollecitazione avviata con il presente Avviso, potrà valutare se e su quali basi poter costruire le condizioni per la definizione di una forma di gestione che sia la più confacente al contesto di riferimento. Pertanto, le informazioni fornite potranno essere utilizzate dal Comune di Verona per arricchire il proprio quadro conoscitivo volto ad individuare la scelta futura sul compendio immobiliare che abbia il carattere della sostenibilità sociale, ambientale ed economica nel tempo, garantendo un costante equilibrio tra il soddisfacimento dell'interesse pubblico ed i vincoli di finanza pubblica.

Quanto sopra, tenendo in considerazione che il progetto di riqualificazione di Forte Santa Caterina si colloca all'interno di un percorso di rigenerazione del patrimonio pubblico a forte valenza storica identitaria che presenta una elevata dimensione territoriale e complessità funzionale e gestionale derivante dalla compresenza di utilizzi socio-assistenziali (housing sociale), ricettivi (ciclo ostello), culturali (polo cultura), didattico-formativi (fattoria didattica) e commerciali (bar e ristorazione), che richiedono un modello di governance capace di integrare obiettivi di sostenibilità economica con finalità pubbliche di fruibilità collettiva.

Il progetto di Forte Santa Caterina si configura, quindi, come un intervento ampio, articolato e diversificato di rigenerazione urbana integrata, che richiede una gestione strutturata in grado di garantire nel lungo periodo la sostenibilità dei costi di manutenzione, gestione e animazione del complesso. In tale contesto, risulta essenziale che il finanziamento dell'operazione, sotto il profilo della sostenibilità economica, avvenga attraverso il ricorso a risorse private proprie o ottenute tramite fonti esterne.

Specificatamente, nell'adesione al presente Avviso i soggetti interessati dovranno tenere presenti i seguenti aspetti di sviluppo strategico dell'area di Forte Santa Caterina:

- sostenibilità economico-finanziaria: la gestione comporta l'impiego di adeguate risorse necessarie sia per la fase di avvio, sia per il successivo sviluppo delle attività, al fine di garantirne la sostenibilità nel lungo periodo. Pertanto, tali risorse dovranno tenere conto degli oneri connessi alla piena manutenzione e di esercizio del complesso immobiliare presente nel sito, nonché dei costi di avvio e di funzionamento del complesso delle attività nei diversi ambiti di intervento, assicurando la copertura integrale dei costi di esercizio;

- sostenibilità ambientale: la gestione deve tener conto del contesto ambientale e paesaggistico di riferimento, caratterizzato da importante valenza storica e culturale, nel quale si inserisce il complesso immobiliare. La gestione dovrà pertanto essere improntata a soluzioni e modalità operative idonee a garantire la tutela, la conservazione e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali e storico-architettoniche del sito, assicurando la compatibilità delle attività con i valori identitari del contesto e con la normativa vigente in materia;
- sostenibilità sociale: la gestione deve essere coerente con le politiche pubbliche in materia di welfare territoriale, promozione culturale e innovazione sociale, ed essere finalizzata a favorire l'inclusione sociale, la coesione della comunità e la piena fruibilità pubblica del sito. La gestione, pertanto, prevede attività, servizi e iniziative capaci di rispondere ai bisogni del territorio, incentivando l'accesso di diversi target di utenza ed il coinvolgimento attivo della cittadinanza nel rispetto dei principi di accessibilità, pari opportunità, equità, integrazione sociale per un impatto sociale positivo.

3. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE E REQUISITI

La partecipazione al presente Avviso è rivolta a tutti gli Enti del Terzo settore di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 117/2017. Stante la natura di mera indagine conoscitiva e di ausilio attribuita al presente Avviso, non sono previsti ulteriori requisiti di partecipazione. Questi ultimi, invero, saranno definiti in funzione del modello gestionale dell'area di Forte Santa Caterina eventualmente adottato dall'Amministrazione comunale anche sulla base dei contenuti delle manifestazioni di interesse pervenute.

4. MODALITÀ E TERMINI DI PARTECIPAZIONE

I soggetti interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione di interesse, redatta in lingua italiana in forma di dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 ed in piena conformità al Modello allegato al presente Avviso (Allegato A1), al Comune di Verona, Direzione Promozione dei Diritti e Sussidiarietà, entro il 45° giorno successivo alla pubblicazione del presente Avviso sul sito istituzionale dell'Ente unicamente via PEC all'indirizzo: **direzioneA78@pec.comune.verona.it** riportando nell'oggetto della PEC la dicitura "**Manifestazione di interesse Avviso pubblico di indagine conoscitiva Spazio Forte**".

Tale manifestazione di interesse deve essere debitamente sottoscritta con con valida **firma digitale** ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005, oppure con apposizione di **firma autografa** corredata di copia fronte e retro di un valido **documento di identità** del medesimo sottoscrittore: resa in forma di dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n. 4445/2000, del Legale rappresentante del soggetto aderente:

Con la partecipazione al presente Avviso, il soggetto interessato dovrà illustrare l'idea gestionale di massima mediante un documento allegato alla domanda di partecipazione, di carattere descrittivo e non vincolante, redatto in formato A4, per un'estensione massima di n. 10 cartelle, utilizzando un font standard (es. Times New Roman o Arial, corpo 12), con interlinea 1,15 o 1,5. Potranno essere utilizzate tabelle e grafici illustrativi. Il documento dell'idea gestionale è finalizzato esclusivamente a rappresentare il profilo, le competenze e l'impostazione generale della proposta e, nel dettaglio, la descrizione: delle competenze specifiche coerenti con il progetto; dell'idea gestionale e valutazione di fattibilità tecnica; delle strategie di sostenibilità economico-finanziaria e relativa stima di fattibilità; delle strategie di sostenibilità ambientale; delle strategie di sostenibilità sociale; eventuali considerazioni conclusive.

Tale documento di idea gestionale deve essere debitamente sottoscritto come sopra prescritto relativamente al Modello di manifestazione di interesse (Allegato A1).

In alternativa all'allegazione del suddetto documento di idea gestionale, si dovranno compilare le rispettive parti del Modello di manifestazione di interesse (Allegato A1).

Si precisa che l'idea gestionale dovrà essere formulata in modo unitario ed organico, dovendo riferirsi alla gestione integrata dell'intero compendio immobiliare comprendente tutti i previsti ambiti di intervento, segnatamente: socio-assistenziale (housing sociale), ricettivo (ciclo ostello), culturale (polo

culturale), didattico-formativo (fattoria didattica) e commerciale (bar e ristorazione). Non sono pertanto richieste idee gestionali parziali o riferite a singoli ambiti di intervento.

Resta inteso che il recapito della documentazione rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, la stessa non dovesse giungere a destinazione in tempo utile per cause non imputabili al Comune di Verona, anche di forza maggiore, caso fortuito, disguidi, fatto di terzi o venga persa o smarrita, non assumendo il Comune di Verona alcuna responsabilità al riguardo.

Analogamente, il Comune di Verona non assume alcuna responsabilità per il caso di irreperibilità degli interessati e per la dispersione di comunicazioni dipendente da inesatta indicazione dell'indirizzo o comunque dei dati forniti dagli interessati medesimi oppure da mancata o tardiva segnalazione dell'avvenuto loro cambiamento.

Il Comune di Verona si riserva la facoltà di non tenere in considerazione le manifestazioni di interesse eventualmente pervenute oltre il termine di scadenza sopra indicato, in ragione dei tempi legati alla programmazione delle attività procedurali.

Alla manifestazione di interesse il soggetto interessato potrà allegare eventuali note esplicative, relazioni illustrative/specialistiche, tavole grafiche, elaborati ed immagini in approfondimento di particolari aspetti contenuti nella stessa manifestazione di interesse.

5. AVVERTENZE E PRECISAZIONI

Poiché il presente Avviso ha scopo esclusivamente esplorativo, informativo e meramente strumentale in quanto volto ad acquisire elementi conoscitivi del contesto di riferimento per una futura gestione dell'area di Forte Santa Caterina, si precisa che esso non costituisce avvio di una procedura di gara o di affidamento e non può essere inteso e/o interpretato come invito a proporre offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., oppure come avviso o bando ai sensi dell'Allegato II.6 del D.Lgs. n. 36/2023, né comporta l'instaurazione di vincoli od obblighi negoziali di alcun tipo in capo al Comune di Verona, né costituisce proposta contrattuale e non ha alcuna efficacia negoziale o extra contrattuale. Pertanto:

- non sono previste graduatorie, né attribuzione di punteggi o altre classificazioni di merito tra i soggetti interessati;
- le manifestazioni di interesse eventualmente pervenute non saranno in alcun modo impegnative per il Comune di Verona per il quale resta salva la facoltà di procedere o meno a successive ed ulteriori richieste o fasi circa le ipotesi gestionali dell'area di Forte Santa Caterina, come pure di utilizzare procedure diverse per ragioni di sua esclusiva competenza e di richiedere qualsiasi ulteriore documentazione che si renderà necessaria ai fini istruttori;
- l'adesione al presente Avviso non vincola in alcun modo il Comune di Verona né comporta l'assunzione di alcun obbligo specifico da parte di quest'ultimo il quale si riserva la facoltà, in qualsiasi momento, di sospendere, modificare, revocare o annullare, in tutto o in parte, o, comunque, di non proseguire la presente indagine conoscitiva, senza che con ciò possano essere avanzati diritti o pretese di alcuna natura da parte dei soggetti interessati;
- l'eventuale presentazione della manifestazione di interesse non determina alcun diritto del soggetto aderente a compensi, rimborsi o indennizzi di sorta, né tanto meno diritti o pretese alla gestione del compendio immobiliare di Forte Santa Caterina od alla realizzazione di interventi progettuali;
- la presente indagine conoscitiva non costituisce in nessun modo titolo di prelazione né condizione di accesso ad eventuali successive fasi e procedure di qualunque tipo previste dall'ordinamento.

Nell'ottica di un arricchimento del proprio quadro conoscitivo, l'Amministrazione comunale, sulla base dell'acquisizione delle manifestazioni di interesse eventualmente pervenute, valuterà se e come procedere ulteriormente nell'iter di definizione della forma di gestione dell'area di Forte Santa Caterina, stabilendone criteri, termini e modalità ai sensi della normativa vigente in materia, anche tenendo

conto, se del caso, del numero e tipologia dei soggetti interessati in esito alla presente procedura di sollecitazione.

Il Comune di Verona si riserva la facoltà di dialogare con i soggetti aderenti ai fini di un eventuale approfondimento tecnico-economico delle idee gestionali, in forma trasparente, non discriminatoria e, comunque, non oltre i termini di avvio delle eventuali procedure di assegnazione in gestione del compendio immobiliare in parola, a norma delle disposizioni normative vigenti in materia.

All'esito dell'indagine conoscitiva, l'Amministrazione comunale si riserva ogni valutazione relativa al modello gestionale che potrà emergere, nonché l'eventuale entità e le modalità di un possibile sostegno pubblico a favore delle attività di gestione e manutenzione delle parti comuni dell'area (quali verde urbano, illuminazione e sicurezza), precisando che tali valutazioni non comportano l'assunzione di alcun vincolo o impegno a carico dell'Amministrazione stessa.

6. DISPOSIZIONI FINALI

Con l'avvenuta partecipazione al presente Avviso si intende pienamente conosciuto ed accettato dagli interessati l'intero suo contenuto, senza condizione o riserva alcuna, con i relativi documenti richiamati, ancorché non materialmente allegati, incluse le disposizioni e prescrizioni nazionali ed eurounitarie di riferimento.

Il Responsabile del presente procedimento ai sensi dell'art. 5 della legge n. 241/1990, è individuato nella persona della dott.ssa Paola Zanchetta in qualità di Dirigente della Direzione Promozione dei Diritti e Sussidiarietà del Comune di Verona.

I soggetti interessati potranno richiedere eventuali informazioni e chiarimenti circa la presente procedura, al seguente punto di contatto:

Direzione Promozione dei Diritti e Sussidiarietà – Servizio Terzo settore e Sussidiarietà
Palazzo Pirelli, Piazzetta Melvin Jones n. 1 – 37121 Verona
E-mail: terzosettore@comune.verona.it
PEC: direzioneA78@pec.comune.verona.it

Il presente Avviso è pubblicato per quarantacinque giorni sul sito del Comune di Verona all'indirizzo web www.comune.verona.it nella sezione "Altri avvisi, bandi e concorsi" dell'Amministrazione Trasparente.

INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI AI SENSI DELL'ART. 13 DEL REGOLAMENTO (UE) 2016/679

Il Comune di Verona, in qualità di Titolare (con sede in Piazza Bra, 1 – 37121 Verona; email: protocollo.informatico@comune.verona.it; PEC: protocollo.informatico@pec.comune.verona.it; centralino: +39 045/8077111), tratterà i dati personali raccolti, con modalità prevalentemente informatiche e telematiche, per l'esecuzione dei propri compiti di interesse pubblico, ivi incluse le finalità di archiviazione, di ricerca storica e di analisi per scopi statistici, in relazione al procedimento avviato con la procedura in oggetto ed alle sue finalità.

Il conferimento dei dati è obbligatorio e il loro mancato inserimento non consente lo svolgimento degli adempimenti procedurali. I dati saranno trattati per tutto il tempo del procedimento e, successivamente alla sua cessazione, i dati saranno conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa.

I dati saranno trattati esclusivamente dal personale e dai collaboratori del Comune di Verona o dai soggetti espressamente nominati come responsabili del trattamento. Al di fuori di queste ipotesi i dati non saranno comunicati a terzi né diffusi, se non nei casi specificamente previsti dal diritto nazionale o dell'Unione europea.

Gli interessati hanno il diritto di chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento (articoli 15 e seguenti del Regolamento (UE) 2016/679). L'apposita istanza è presentata contattando il Responsabile della Protezione dei Dati personali, Piazza Bra, 1 – 37121 Verona, email: rpd@comune.verona.it PEC: rpd@pec.comune.verona.it.

Gli interessati, ricorrendone i presupposti, hanno, altresì, il diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali (con sede in Piazza Venezia, 11 – 00187 Roma; email: garante@gpdp.it; PEC: protocollo@pec.gpdp.it) quale autorità di controllo nazionale secondo le procedure previste (art. 77 del Regolamento (UE) 2016/679) o di adire le opportune sedi giudiziarie (art. 79 del Regolamento (UE) 2016/679).

LA DIRIGENTE
DIREZIONE PROMOZIONE DEI DIRITTI E SUSSIDIARIETÀ
Dott.ssa Paola Zanchetta

Allegati: Modello manifestazione di interesse (Allegato A1).

Comune di Verona

Promozione dei Diritti e Sussidiarietà
Palazzo Pirelli - Piazzetta Melvin Jones n. 1 – 37121 Verona
Telefono: 0458078527 - 7808
E-mail: terzosettore@comune.verona.it
PEC: direzioneA78@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it/turismosociale
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236
CODICE UNIVOCO UFFICIO VE2AM4