

AVVISO PUBBLICO PER L'INDIVIDUAZIONE DI ENTI DEL TERZO SETTORE DISPONIBILI ALLA CO-PROGETTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 55 DEL D.LGS. N. 117/2017 PER LA GESTIONE DELLE ATTIVITÀ DI VALORIZZAZIONE DELL'AREA RIQUALIFICATA DI FORTE SANTA CATERINA NELL'AMBITO DEL "PROGETTO SPAZIO FORTE" – CUP I39I26001180004.**DOCUMENTO PROGETTUALE PRELIMINARE DI MASSIMA**

Il presente documento ha lo scopo di individuare gli obiettivi generali, le linee di indirizzo e gli Ambiti di intervento posti a base della co-progettazione in epigrafe, in modo da orientare gli Enti del terzo settore (ETS) nella predisposizione della Proposta progettuale che sarà valutata ai fini della scelta dell'Ente partner realizzatore degli interventi. Il Documento progettuale preliminare di massima costituisce, pertanto, il quadro di riferimento generale anche per l'elaborazione della progettazione definitiva.

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 "Progetto 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 22,5 ettari, in un ecosistema urbano sostenibile e socializzante, 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 di rifunionalizzazione del compendio immobiliare si sono sviluppate attraverso azioni di valorizzazione, ristrutturazione ed edificazione *ex novo*, finalizzate, come accennato, all'integrazione di funzioni culturali, sociali, ricettive e di servizio. Le diverse componenti funzionali si prestano, pertanto, allo sviluppo di forme di intervento organici e multidisciplinari, in coerenza con i requisiti e gli obiettivi del programma PINQuA.

A fini meramente conoscitivi e al fine di fornire un'indicazione dell'ordine di grandezza economico degli interventi già eseguiti nell'ambito del processo di recupero e valorizzazione del compendio, si riportano di seguito i costi relativi agli interventi di recupero, riqualificazione, rifunionalizzazione e nuova realizzazione realizzati sul compendio immobiliare di Forte Santa Caterina, articolati per singolo immobile. Tali dati consentono di rappresentare, in termini sintetici, la consistenza degli investimenti che hanno interessato le diverse componenti del compendio e il rilevante processo di trasformazione e rifunionalizzazione che ha interessato l'area, costituendo un elemento utile alla comprensione del contesto nel quale si inserisce la presente iniziativa di co-progettazione.

FORTE ASBURGICO (RIDOTTO DI GOLA)	
Edificio	Costo totale comprensivo di IVA 10%
Forte asburgico (Ridotto di gola)	€ 1.350.604,17
EDIFICI PUBBLICI	
Bar	€ 381.282,93
Ciclostello	€ 1.712.788,44

Polo cultura	€ 1.301.748,17
Ristorante	€ 1.523.356,20
Fattoria didattica	€ 1.276.360,51
SOCIAL HOUSING	
Edificio 1 (n. 6 unità)	€ 1.327.998,70
Edificio 2 (n. 7 unità)	€ 1.442.293,70
Edificio 3 (n. 6 unità)	€ 1.213.703,74
Edificio 4 (n. 1 unità)	€ 985.113,80
TOTALE COMPLESSIVO (IVA inclusa)	€ 12.515.250,36
TOTALE COMPLESSIVO (IVA esclusa)	€ 11.377.500,32

Il sito di Forte Santa Caterina è costituito da un complesso immobiliare inserito in un contesto di particolare pregio paesaggistico e ambientale, caratterizzato dalla presenza di edifici, spazi aperti e aree verdi.

All'interno del compendio è presente un bosco naturale, che costituisce un elemento di elevato valore paesaggistico e ambientale, rappresentando una significativa risorsa ecologica e contribuendo alla qualità complessiva del contesto.

Il complesso comprende altresì un'ampia area verde antistante il Forte asburgico (Ridotto di gola), interessata da uno studio di fattibilità finalizzato alla realizzazione di uno spazio polifunzionale destinato ad ospitare eventi musicali, rappresentazioni teatrali, proiezioni cinematografiche all'aperto, manifestazioni culturali, spettacoli itineranti e ulteriori iniziative di carattere artistico, culturale e ricreativo, nell'ottica della valorizzazione del compendio e dell'ampliamento della sua fruizione da parte della collettività.

È inoltre in fase di realizzazione un parco giochi inclusivo, progettato secondo i principi del *Design for All*, quale spazio destinato a favorire la più ampia accessibilità e fruibilità da parte della popolazione, nonché a promuovere la socializzazione, l'inclusione e la piena partecipazione alla vita della comunità.

L'area è soggetta ai vincoli paesaggistici e culturali come da estratto della Relazione paesaggistica facente parte della documentazione di cui all'Avviso in oggetto. Ogni intervento dovrà pertanto essere progettato e realizzato nel pieno rispetto della disciplina di tutela applicabile, adottando soluzioni coerenti con i valori paesaggistici, naturalistici e storico-culturali del contesto e, ove previsto, subordinatamente all'acquisizione delle autorizzazioni, dei nulla osta e degli altri atti di assenso richiesti dalle competenti Autorità.

Si rammenta che l'area di Forte Santa Caterina, quale patrimonio del Comune di Verona destinato a finalità pubbliche, mantiene la propria destinazione pubblica. La messa a disposizione in uso gratuito degli immobili e degli altri beni individuati nell'Avviso di co-progettazione costituisce esclusivamente una risorsa strumentale alla realizzazione delle attività progettuali e non incide sulle funzioni di indirizzo, vigilanza e controllo spettanti al Comune di Verona. La disponibilità dei beni è limitata a quelli espressamente individuati nella documentazione di co-progettazione e ai medesimi beni si riferiscono gli obblighi, gli oneri e gli impegni posti a carico dell'Ente attuatore partner.

Per la descrizione analitica del compendio di Forte Santa Caterina, delle relative caratteristiche, consistenze e potenzialità, nonché delle risorse messe a disposizione dal Comune di Verona, si rinvia all'Avviso di co-progettazione in oggetto e alla documentazione allo stesso allegata.

2. OBIETTIVI STRATEGICI PROGETTUALI.

Con l'Avviso in oggetto si intende procedere alla costruzione di un sistema di amministrazione condivisa con gli ETS, finalizzato alla definizione e realizzazione del "Progetto Spazio Forte", volto alla valorizzazione e gestione dei beni del compendio di Forte Santa Caterina messi a disposizione dall'Amministrazione procedente per l'attuazione delle attività progettuali, attraverso una Proposta progettuale tecnicamente ed economicamente sostenibile e coerente con il contesto territoriale di riferimento.

In tal senso, si intende pervenire alla definizione di un modello progettuale 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. Ciò, 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 sociali (Housing Sociale), ricettivi (ciclo ostello), culturali (polo cultura), didattico-formativi (fattoria didattica) e di ristoro e accoglienza (bar e ristorazione), che richiedono un modello di governance capace di coniugare la sostenibilità economica con le finalità di fruibilità collettiva.

Il "Progetto Spazio Forte" si configura, quindi, come un intervento ampio, articolato e diversificato di rigenerazione urbana integrata, che richiede da parte dell'Ente Attuatore Partner una gestione strutturata e unitaria, in grado di garantire nel lungo periodo la sostenibilità dei costi di manutenzione e gestione degli immobili destinati alle attività progettuali, nonché delle attività di animazione sociale, culturale e comunitaria ivi previste. In tale contesto, risulta essenziale che la sostenibilità economica dell'operazione sia garantita mediante il ricorso a risorse proprie e/o reperite attraverso fonti esterne.

Specificatamente, gli ETS interessati dovranno tenere presenti i seguenti aspetti di sviluppo strategico dell'area di Forte Santa Caterina:

- sostenibilità economico-finanziaria: la gestione progettuale 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 manutenzione ordinaria e straordinaria e all'esercizio degli immobili messi a disposizione dall'Amministrazione procedente, nonché dei costi di avvio e di funzionamento delle attività previste nei diversi Ambiti di intervento, assicurando la copertura integrale dei relativi oneri di gestione;
- 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.

2. AMBITI DI INTERVENTO DELLA CO-PROGETTAZIONE.

La co-progettazione ha ad oggetto tutti gli Ambiti di intervento del "Progetto Spazio Forte". Non sono pertanto ammesse proposte progettuali riferite soltanto ad alcuni Ambiti di intervento. La Proposta progettuale dovrà riguardare unitariamente l'intera progettualità, ricomprendendo tutti gli

Ambiti di intervento e le relative attività, come di seguito specificati.

	AMBITI DI INTERVENTO	ATTIVITA'
A	Sociale	Housing sociale
B	Ricettivo	Ciclostello
C	Culturale	Polo cultura
D	Didattico-formativo	Fattoria didattica
E	Ristoro e accoglienza	Bar e ristorazione

Le attività caratterizzanti i suddetti Ambiti di intervento sono indicate di seguito.

AMBITO A - SOCIALE.

Per l'Ambito sociale gli alloggi destinati all'housing sociale sono finalizzati a soddisfare il bisogno di abitare delle persone e delle famiglie in condizioni di fragilità, con priorità al soddisfacimento integrato dei bisogni abitativi e lavorativi delle persone coinvolte nelle attività progettuali del "Progetto Spazio Forte", favorendo la stabilità abitativa quale elemento funzionale all'inserimento, alla permanenza e alla continuità del loro apporto nell'ambito del medesimo Progetto.

Tale integrazione tra dimensione abitativa e occupazionale costituisce un fattore qualificante del modello progettuale, in quanto favorisce la disponibilità e la stabilizzazione delle risorse umane necessarie allo svolgimento delle attività progettuali, contribuendo alla continuità degli interventi, all'efficace attuazione delle attività progettuali ed alla sostenibilità complessiva del partenariato.

L'EAP, nell'ambito della propria autonomia organizzativa e gestionale, definisce i criteri applicativi per l'attuazione degli interventi di housing sociale, provvede all'individuazione, alla valutazione e all'inserimento dei beneficiari negli alloggi destinati all'housing sociale, assumendo le conseguenti decisioni nel rispetto delle finalità e degli obiettivi condivisi nell'ambito della co-progettazione.

Nell'ambito del rapporto di partenariato, il Comune di Verona, ove necessario e previo accordo con l'Ente del Terzo settore partner, può fornire il supporto istituzionale di competenza ai fini del perseguimento delle finalità dell'housing sociale, anche mediante il confronto e lo scambio di informazioni strettamente pertinenti alla valutazione di situazioni rientranti nelle rispettive competenze istituzionali.

Ferma restando la priorità di destinazione di cui ai precedenti paragrafi, nel territorio comunale si rileva una pluralità di bisogni riconducibili all'abitare sociale in senso ampio. Da un lato, emerge una fascia di popolazione che necessita di soluzioni abitative a costi accessibili (anziani soli a basso reddito, lavoratori stranieri, giovani studenti e lavoratori fuori sede, persone in situazione di emergenza abitativa); dall'altro, una fascia di popolazione che necessita di soluzioni abitative integrate con percorsi di accompagnamento sociale (famiglie monogenitoriali, persone con disabilità, persone in transito per motivi di cura presso gli ospedali cittadini, persone in condizioni di vulnerabilità sociale, anche coinvolte in percorsi di accompagnamento all'autonomia e al reinserimento nella comunità).

L'utilizzo degli alloggi destinati all'housing sociale è orientato a favorire forme di mixité sociale, evitando fenomeni di concentrazione di situazioni di particolare o grave fragilità. La permanenza negli alloggi potrà assumere carattere di breve durata o di medio-lungo periodo, in relazione ai bisogni e ai progetti abitativi individuali e, in ogni caso, nell'ambito della durata della Convenzione di co-progettazione, senza determinare, alla cessazione della Convenzione per qualsiasi causa, alcun diritto alla prosecuzione dell'utilizzo degli alloggi.

L'housing sociale è finalizzato alla costruzione di una comunità inclusiva e integrata, anche in relazione al contesto urbano circostante, contribuendo all'arricchimento della vita sociale dell'area e favorendo dinamiche di integrazione reciproca tra gli utenti dell'housing e gli abitanti del quartiere.

La gestione del progetto di housing sociale richiede un'organizzazione dedicata e personale qualificato, sia per l'attivazione di interventi di accompagnamento sociale rivolti alle persone maggiormente fragili, sia per lo sviluppo di attività di *community management* orientate a promuovere condivisione, collaborazione, mutuo aiuto e supporto reciproco.

AMBITO B - RICETTIVO.

Per l'ambito ricettivo sono previste attività di ciclostello, inteso quale luogo di accoglienza rivolto a forme di turismo sostenibile e orientato alla mobilità lenta e alla valorizzazione del territorio.

L'attività di ciclostello si configura come presidio multifunzionale, capace di integrare ospitalità turistica, promozione della mobilità sostenibile e sviluppo di comunità, in coerenza con gli obiettivi di valorizzazione territoriale e inclusione sociale.

Il ciclostello potrà inoltre promuovere servizi e attività aperti alla collettività, quali, a titolo esemplificativo, il noleggio di biciclette, una ciclofficina, la promozione di itinerari ciclabili e percorsi di cammino, anche con finalità didattiche in collaborazione con le istituzioni scolastiche, favorendo forme di turismo leggero, lento e consapevole

AMBITO C - CULTURALE.

Il polo culturale si configura quale spazio destinato allo svolgimento di attività legate allo studio, alla condivisione di ambienti comuni e alla realizzazione di laboratori creativi. Esso intende rappresentare un'opportunità per il quartiere, attualmente privo di spazi collettivi dedicati a tali funzioni, configurandosi come uno spazio polifunzionale caratterizzato da elevata flessibilità d'uso, idoneo ad accogliere, a titolo esemplificativo, eventi, conferenze, concerti, proiezioni, manifestazioni teatrali e cinematografiche.

AMBITO D - DIDATTICO-FORMATIVO.

La fattoria didattica si configura quale spazio dedicato ad attività educative, formative e laboratoriali connesse ai temi dell'agricoltura, dell'alimentazione e della sostenibilità ambientale, in una prospettiva non limitata alla sola dimensione tecnico-produttiva.

Le funzioni ipotizzate per tale ambito comprendono attività legate al cibo e all'agricoltura, quali, a titolo esemplificativo, corsi di cucina, attività di *team building* aziendale, laboratori di trasformazione dei prodotti locali, spazi espositivi e commerciali destinati alla promozione e vendita di prodotti agricoli del territorio, nonché orti comunitari da realizzarsi negli spazi aperti pertinenti, con il coinvolgimento di abitanti, studenti e istituzioni scolastiche.

In tale prospettiva, risulta auspicabile una connessione funzionale con le attività di ristorazione, al fine di valorizzare le produzioni locali e favorire lo sviluppo di filiere corte.

La fattoria didattica può inoltre essere intesa quale risorsa per la promozione di attività formative orientate allo sviluppo di nuove professionalità in ambito agricolo, nonché per iniziative di educazione e sensibilizzazione sui temi dell'ambiente, dell'agricoltura sostenibile, della cura del verde e dell'energia rinnovabile.

AMBITO E – RISTORO E ACCOGLIENZA.

Le attività di bar e ristorazione sono funzionali al "Progetto Spazio Forte" nel suo complesso e offrono opportunità di inclusione lavorativa per persone con disabilità, soggetti in condizione di fragilità sociale o beneficiari di tirocini e borse lavoro.

La contiguità funzionale tra le attività di bar e ristorazione suggerisce una gestione unitaria, integrata e coordinata, sia sotto il profilo organizzativo, sia con riferimento agli orari e alle modalità di erogazione del servizio.

Il collegamento con la fattoria didattica ed il contesto agricolo locale orienta l'offerta del bar e del ristorante verso prodotti a filiera corta e di provenienza territoriale locale.

Il modulo dovrà garantire la più ampia accessibilità e fruibilità possibile, anche in funzione di supporto alle diverse attività previste dal "Progetto Spazio Forte".

Le attività in parola dovranno essere strumentali e coerenti con le finalità sociali del "Progetto Spazio Forte", in quanto finalizzate a rafforzare, in un'ottica di partecipazione, inclusione e solidarietà comunitaria, l'assetto progettuale complessivo. L'EAP dovrà pertanto assicurare la gestione delle attività di bar e ristorazione in una logica di integrazione con gli ulteriori Ambiti progettuali, favorendo forme di collaborazione per l'inclusione, la formazione, l'inserimento lavorativo e l'aggregazione sociale.

Art. 3 – DURATA.

Il progetto ha la durata di otto anni, con facoltà di prosecuzione per un ulteriore periodo di massimo otto anni, come specificato all'art. 3 dello schema di Convenzione (Allegato D).

Comune di Verona

Area Servizi alla Persona

Via Adigetto 10 – 37122 Verona

Telefono: 0458078302 - 8300

E-Mail: area.serviziallapersona@comune.verona.it

PEC: area.serviziallapersona@pec.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO DXJPZA