



SETTORE ATTIVITA' EDUCATIVE E SOCIALI
SERVIZI AMMINISTRATIVI

Ufficio Segreteria e Contabilità Servizi Sociali

Piazza San Magno, 9 – 20025 Legnano

CF e PI 00807960158

Telefono 0331.471511

PEC: comune.legnano@cert.legalmail.it

DOCUMENTO DI CO-PROGETTAZIONE

AVVISO DI ISTRUTTORIA PUBBLICA FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE DI ENTI DEL TERZO SETTORE, QUALI PARTNER DEL COMUNE DI LEGNANO NELLA CO-PROGETTAZIONE PER IL COMPLETAMENTO STRUTTURALE E L'EROGAZIONE DI SERVIZI ED ATTIVITÀ NELL'IMMOBILE EX "RSA ACCORSI" – CUP E39J21004330007

INDICE

ART. 1	PREMESSA
ART. 2	OGGETTO DELL'ISTRUTTORIA DI CO-PROGETTAZIONE
ART. 3	LINEE DI INDIRIZZO PER LA STESURA DEL PROGETTO
ART. 4	ATTIVITÀ E SERVIZI OGGETTO DELLA CO-PROGETTAZIONE
ART. 5	GOVERNANCE E MODALITÀ OPERATIVE DEL PROGETTO
ART. 6	CICLO DI CO-PROGETTAZIONE
ART. 7	DURATA
ART. 8	TAVOLO DI MONITORAGGIO
ART. 9	DESCRIZIONE DEGLI SPAZI E SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO
ART. 10	RISORSE FINANZIARIE E STRUMENTALI MESSE A DISPOSIZIONE PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO
ART. 11	AVVIO DELLE ATTIVITÀ IN PENDENZA DELLA STIPULAZIONE DELLA CONVENZIONE
ART. 12	PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI DI FINITURA

ART. 1 - PREMESSA

Oggetto della presente istruttoria pubblica di co-progettazione è il completamento strutturale dell'ex Residenza Sanitaria Assistenziale per Anziani "Luigi Accorsi" e l'erogazione di servizi ed attività all'interno della stessa ed a favore del quartiere e dell'intera Città di Legnano. L'edificio - collocato nella parte alta del quartiere Canazza - ha ospitato sino al 2012 una RSA di proprietà comunale e, a seguito del trasferimento di tale attività, è stato oggetto a partire dal 2018 di un ampio intervento di riqualificazione strutturale e funzionale di seguito descritto. La stessa struttura è parte integrante di un lotto avente un'ampiezza complessiva superiore ai 7.500 mq, eleggendola così a fulcro dell'intero quartiere legnanese. Quest'ultimo nasce come quartiere popolare nel 1980 (ex legge 167/62), e si caratterizza, oggi, per la prevalente presenza di popolazione anziana - principalmente a causa di un mancato ricambio generazionale - nonché per la carenza di servizi commerciali e ricreativi. Tuttavia, lo stesso quartiere è anche ricco di scuole: sono infatti presenti l'Asilo nido comunale Salvo D'Acquisto, la Scuola dell'infanzia Anna Frank e la Scuola primaria Giovanni Pascoli, con significativa dotazione di spazi verdi di pertinenza che le rendono particolarmente vivibili e piacevoli per i bambini.

Nel 2018, con l'intento di riqualificare le zone periferiche delle città componenti l'Alto Milanese, s'insedia all'interno del quartiere Canazza, attraverso i finanziamenti del bando Periferie, il programma d'intervento "Integration Machine". Il programma è parte integrante di un più vasto piano di interventi coordinato dalla Città Metropolitana di Milano intitolato "Welfare metropolitano e rigenerazione urbana - superare le emergenze e costruire nuovi spazi di coesione e di accoglienza". Il quadro strategico del programma ha previsto nel quartiere Canazza la riqualificazione della Ex RSA Accorsi, al fine di generare un polo che potesse integrare e arricchire l'offerta abitativa del quartiere, sviluppando altresì la prospettiva della polifunzionalità in senso aggregativo, culturale, educativo/formativo e professionale.

Nel suo complesso il progetto si è posto l'obiettivo di accrescere la qualità della vita dei cittadini sia del quartiere Canazza che dell'intero comune di Legnano, offrendo una nuova polarità urbana che potesse divenire perno per l'attivazione di iniziative attive e attrattive di coesione, integrazione e inclusione sociale aperte a tutti gli abitanti con particolare attenzione alle categorie sociali più svantaggiate e fragili.

Tali intenti hanno prodotto concretamente una riqualificazione profonda dell'Ex Accorsi, realizzando interventi di recupero e manutenzione straordinaria dell'immobile allo scopo di ricavare spazi idonei all'attivazione di nuovi servizi residenziali, integrati, in una prospettiva di polifunzionalità, a spazi e servizi "aperti" al territorio. Infatti, secondo quanto stabilito dal programma dei lavori, entro l'estate il quartiere Canazza e l'intero territorio legnanese potranno godere di una struttura di oltre 6.000 mq completamente definita da un punto di vista edile, ad eccezione di due ambienti al piano terra e un ambiente al piano primo lasciati al rustico (257,69 mq

al piano terra e 234,89 mq al primo piano).

Gli interventi di ristrutturazione hanno interessato la demolizione e la rimozione di porte, tavolati, rivestimenti, controsoffitti, intonaci e impianti esistenti; la sostituzione dei serramenti esterni; la realizzazione di nuove partizioni interne, di impianti idrotermosanitari ed elettrici con caratteristiche tecniche a norma; la riqualificazione energetica dell'involucro dell'edificio; il rifacimento delle finiture esterne; la sostituzione degli impianti elevatori esistenti.

Buona parte degli spazi, circa il 32% del totale, sono destinati ad ospitare soluzioni abitative rivolte ad una popolazione eterogenea titolare di bisogni e risorse diversificate, il 28% è destinata ad un uso sociale, culturale e ricreativo, quale luogo di servizi che abbia capacità attrattiva per l'intera città ma al tempo stesso sia in grado di rispondere alle istanze del quartiere e la restante parte - pari al 40% - a spazi serventi (area cantine, locali tecnici, ecc.).

In particolare, gli spazi ricavati nell'Ex Accorsi ben si adattano alla creazione di un polo multi-funzione, aperto alla cittadinanza, volto a favorire la partecipazione e attivazione civica, prestandosi particolarmente ad ospitare attività culturali, corsi di formazione, spazi di lavoro ed incontro, ecc. Infatti, l'intento è quello che l'ex Accorsi divenga luogo di incontro e socialità per gli abitanti del quartiere e per l'intero contesto urbano, al fine di costruire modelli innovativi di intervento in tema di rigenerazione urbana e attivazione delle comunità locale.

In linea con le peculiarità della struttura, con la storia del quartiere, con l'identità legnanese e con la vision di comunità che l'Amministrazione comunale intende promuovere, le attività e i servizi che si localizzeranno all'interno dell'Ex Accorsi dovranno risultare accoglienti per famiglie/giovani/anziani che occuperanno gli alloggi, ma allo stesso tempo idonei a valorizzare al massimo la comunità esterna al contesto strettamente abitativo, puntando anche su giovanissimi ed adolescenti, quanto sulla loro creatività e talento nell'innovare e costruire il futuro. Questo obiettivo rappresenta la chiave di lettura da utilizzare per qualificare le diverse funzioni e attività e quindi rafforzare l'identità dell'intero quartiere Canazza.

Per un approfondimento relativo all'inquadramento territoriale, al contesto socio- demografico dell'ambito territoriale interessato dall'intervento nonché a supporto dell'elaborazione della proposta progettuale si allega – a titolo meramente documentativo e senza costituire alcun vincolo d'indirizzo – il “Piano Economico di gestione delle funzioni a basso costo”.

Detto documento è stato redatto a conclusione di un percorso finalizzato ad accompagnare il recupero edilizio dell'ex Accorsi e accrescere il livello d'informazione sugli interventi in corso di realizzazione, attraverso lo svolgimento d'interviste a soggetti appartenenti alla realtà comunitaria locale. Da tale ascolto sono emersi i desideri e le aspettative dei cittadini - ma non solo - rispetto agli usi degli spazi del Ex Accorsi, elementi che hanno contribuito, in una logica di sussidiarietà e vicinanza al territorio, all'individuazione da parte dell'Amministrazione comunale, dei possibili elementi per la formulazione in questa sede del presente progetto di massima.

Si precisa ulteriormente che, per il Soggetto proponente, il “Piano Economico di gestione delle funzioni a basso costo” non configura alcun vincolo né formale né sostanziale, e per tale ragione i servizi, gli interventi, le attività e il relativo piano economico hanno il solo scopo illustrativo e non d’indirizzo.

In linea con quanto descritto, l’ex Accorsi è stato individuato come “Hub attrattore, che porti alla Canazza ciò che non c’è, in termini di tipo di popolazione o di servizi, e che sia in grado di rappresentare un polo di interesse per i cittadini legnanesi, e quindi “servire la città”. In questo ambito le parole chiave sono “innovazione, cambiamento, integrazione” dell’offerta presente con nuovi servizi e abitanti che facciano da vettori del rinnovamento.”

Si precisa altresì che il suddetto documento allegato, ha il solo scopo di offrire una base informativa e conoscitiva dettagliata della Struttura e del contesto in cui si inserisce, ma non ha alcuno scopo d’indirizzo e predeterminazione degli ambiti progettuali, delle funzioni e dei servizi su cui il soggetto proponente dovrà elaborare la propria proposta progettuale.

L’intervento di cui alla presente procedura, s’inserisce nel più ampio programma di rigenerazione urbana integrata dell’Amministrazione volto a promuovere il cambiamento della città attraverso progetti e azioni di miglioramento dell’housing pubblico e privato, degli spazi pubblici, del verde, delle infrastrutture e dei servizi, anche attraverso azioni di sviluppo economico, coesione sociale e animazione culturale, con il coinvolgimento degli attori cittadini. Al fine di sostenere tale ambizioso programma l’Amministrazione comunale ha aderito a diverse bandi per il reperimento di fondi in tale ambito, il cui esito non è ancora definito.

ART. 2 – OGGETTO DELL’ISTRUTTORIA DI CO-PROGETTAZIONE

Sulla base di tali premesse, il Settore preposto ha effettuato una serie d’istruttorie preliminari nell’ambito delle quali sono state individuate le modalità giuridico amministrative atte all’individuazione del modello gestionale ritenuto più idoneo.

In tale contesto, l’Amministrazione comunale, tenuto conto del quadro normativo esistente, della propria vision programmatica nonché delle peculiarità della struttura, ha ritenuto prioritario intervenire avviando una procedura ad evidenza pubblica finalizzata all’individuazione di un Ente del terzo settore con il quale realizzare un percorso condiviso di co-progettazione avente ad oggetto completamento strutturale e l’erogazione di servizi ed attività nell’immobile ex “RSA Accorsi”.

Gli spazi dell’Ex Accorsi, sita nel quartiere Canazza, hanno una consistenza di circa 6.000 metri quadrati così articolati:

- ❖ Piano interrato - 1.168,79 mq (servizi comuni e collettivi; locali tecnici)

- ❖ Piano terra - 1.094,31 mq (servizi comuni, collettivi e privati)
- ❖ Piano primo - 1.118,88 mq (destinazione residenziale e servizi collettivi)
- ❖ Piano secondo - 1.118,88 mq (destinazione residenziale)
- ❖ Piano terzo - 1.118,88 mq (destinazione residenziale)
- ❖ Piano quarto - 456,33 mq (sala conferenze/eventi)

Nello specifico la vision progettuale prevede la realizzazione di soluzioni abitative tra il primo e il terzo piano, con la predisposizione di 37 appartamenti, di cui 33 monolocali – con dimensioni superficiali comprese tra i 38,91 mq e 54,32 mq – e 4 bilocali – con dimensioni superficiali di 82,55 mq – tutti completamente autosufficienti; mentre il piano seminterrato, il piano terra e il piano quarto vengono predisposti per la realizzazione di locali in grado di ospitare servizi comuni e collettivi, servizi privati e locali tecnici a servizio dello stabile ed anche della collettività. Quindi, circa il 32% dell'intero immobile sarà destinato ad ospitare gli appartamenti rivolti ad una popolazione eterogenea per bisogni e risorse non strettamente economico-finanziarie.

SUPERFICIE TOTALE - 6.016,91 mq

**Superficie
Residenziale
(alloggi)**

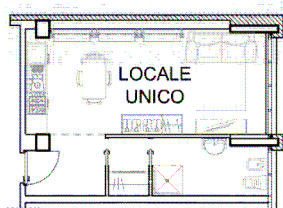
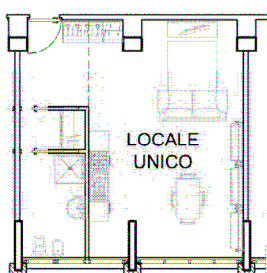
1.925,72 mq

32%

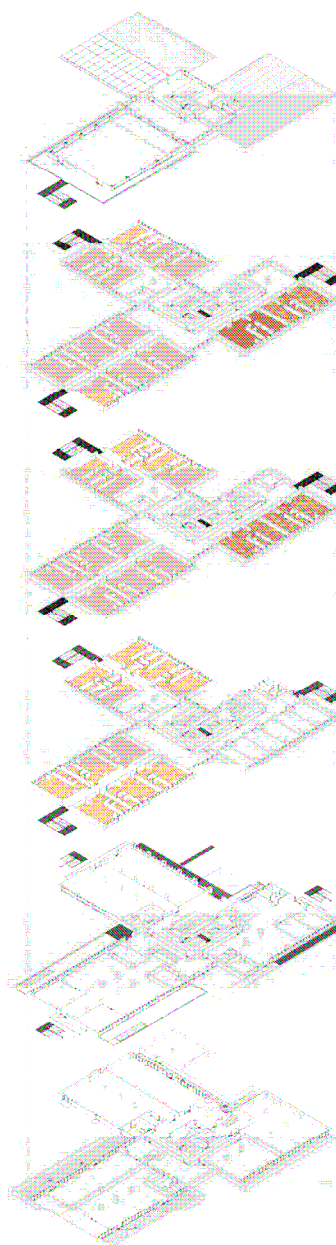
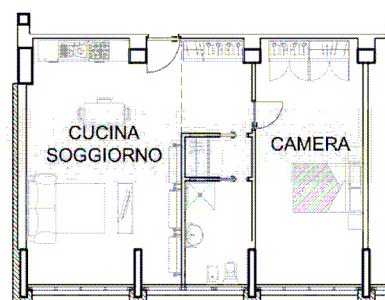
Monocale (33)

Bilocale (4)

Tipologia alloggio - monocale



Tipologia alloggio - bilocale



Piano quarto

Sup. tot. 1.035,15 mq
Sup. servizi 765,37 mq

Piano terzo

Sup. tot. 1.118,88 mq
Sup. residenziale 696,94 mq
Monocali 11
Bilocali 2

Piano secondo

Sup. tot. 1.118,88 mq
Sup. residenziale 696,94 mq
Monocali 11
Bilocali 2

Piano primo

Sup. tot. 1.118,88 mq
Sup. residenziale 531,84 mq
Sup. servizi 165,10 mq
Monocali 11

Piano seminterrato

Sup. tot. 1.035,15 mq
Sup. servizi 765,37 mq

Piano interrato

Sup. tot. 507,24 mq
Sup. servizi 507,24 mq

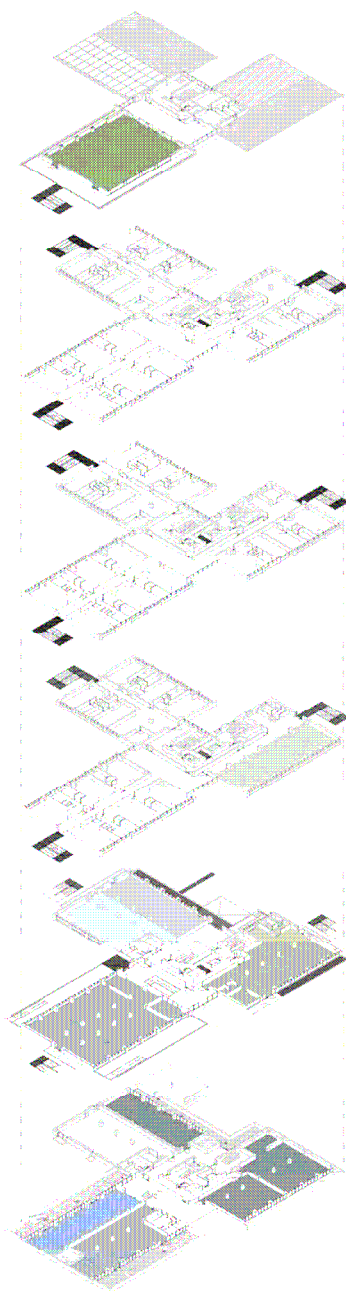
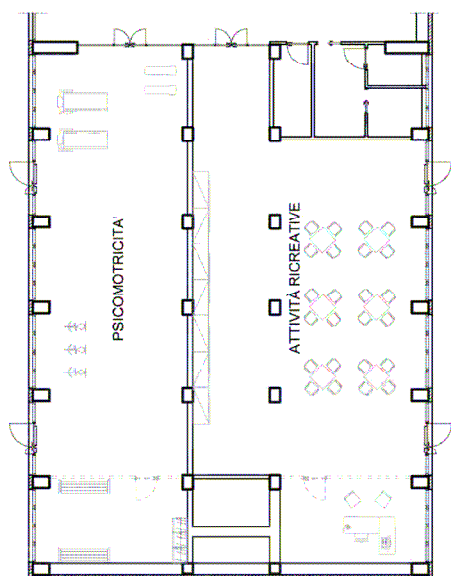
Il 28% della struttura, come già detto, è destinato ad ospitare attività e servizi di utilità sociale e culturali al fine di contribuire alla rigenerazione del quartiere e creare un polo innovativo per la comunità residente e per la città, in grado di rispondere alle istanze locali e che abbia al tempo stesso capacità attrattiva per l'intera città, le cui esigenze dovranno essere raccolte anche tramite l'ascolto, il coinvolgimento ed il confronto diretto con la cittadinanza.

SUPERFICIE TOTALE - 6.016,91 mq

**Superficie
servizi
(spazi comuni)**
1.687,92 mq
28%

Reception
Attività ricreative
Attività manuali
Psicomotricità
Cucina
Zona pasti
Zona uffici
Centro prima infanzia
Sala eventi

Tipologia spazi - ipotesi



Piano quarto

Sup. tot. 456,33 mq
Sup. servizi 250,21 mq

Piano terzo

Sup. tot. 1.118,88 mq
Sup. residenziale 690,94 mq
Monolocali 11

Piano secondo

Sup. tot. 1.118,88 mq
Sup. residenziale 690,94 mq
Monolocali 11

Piano primo

Sup. tot. 1.118,88 mq
Sup. residenziale 531,84 mq
Sup. servizi 165,10 mq
Monolocali 11

Piano terreno

Sup. tot. 1.035,15 mq
Sup. servizi 765,37 mq

Piano interrato

Sup. tot. 1.168,79 mq
Sup. servizi 507,24 mq

La restante metratura, pari al 40% dell'intero immobile, ha una destinazione meramente accessoria (spazi serventi, area cantine, centrale termica, ecc.)

SUPERFICIE TOTALE - 6.016,91 mq

**Superficie
Residenziale**
(alloggi)

1.925,72 mq

32%

**Superficie
servizi**
(spazi comuni)

1.687,92 mq

28%

**Superficie
Accessoria**
(spazi serventi)

2.403,27 mq

40%

Monocale (33)

Bilocale (4)

Reception

Attività ricreative

Attività manuali

Psicomotricità

Cucina

Zona pasti

Zona uffici

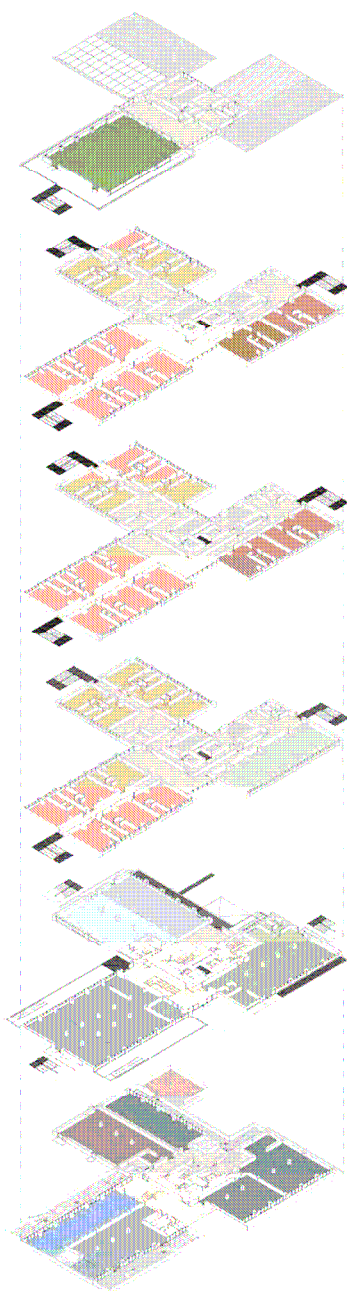
Centro prima infanzia

Sala eventi

Area cantine

Centrale termica

Distribuzione



Piano quarto

Sup. tot. 456,33 mq
Sup. servizi 250,21 mq

Piano terzo

Sup. tot. 1.118,88 mq
Sup. residenziale 696,94 mq
Monocali 11
Bilocali 2

Piano secondo

Sup. tot. 1.118,88 mq
Sup. residenziale 696,94 mq
Monocali 11
Bilocali 2

Piano primo

Sup. tot. 1.118,88 mq
Sup. residenziale 531,84 mq
Sup. servizi 165,10 mq
Monocali 11

Piano terreno

Sup. tot. 1.035,15 mq
Sup. servizi 765,37 mq

Piano interrato

Sup. tot. 1.168,79 mq
Sup. servizi 507,24 mq

ART. 3 – LINEE DI INDIRIZZO PER LA STESURA DEL PROGETTO

In ragione di tali premesse, il Comune di Legnano intende individuare con la presente procedura ad evidenza pubblica di co-progettazione, un Ente appartenente al Terzo Settore - così come definito dal D.Lgs 117 del 2017 – con il quale sviluppare e implementare nella struttura ex Accorsi servizi residenziali ed attività in ambito sociale, educativo, culturale e ricreativo finalizzati a creare un Hub di rigenerazione del quartiere in grado di perseguire i seguenti obiettivi:

- ❖ contribuire alla rigenerazione del quartiere Canazza, creando un polo di attrazione innovativo per la comunità residente e anche per il resto della città;
- ❖ creare modelli dell'abitare innovativi che sappiano coniugare un'offerta for-profit con una a carattere prevalentemente sociale;
- ❖ sviluppare attività sociali ed educative calibrate sulle esigenze espresse dal territorio che prevedano il coinvolgimento attivo della Comunità, anche attraverso l'erogazione di corsi e laboratori con target d'utenza intergenerazionale, anche di tipo motorio e volti all'inclusione digitale;
- ❖ creare opportunità di aggregazione giovanile, utili alla prevenzione di fenomeni di devianza ed alla promozione della creatività dei più giovani;
- ❖ fondare la vocazione culturale della struttura quale punto di erogazione del servizio bibliotecario (c.d. "Biblioteca diffusa");
- ❖ sviluppare iniziative che promuovano l'associazionismo locale, anche informale, generando un modello di collaborazione stabile e non occasionale in stretta connessione con le funzioni insediate nella struttura;
- ❖ garantire la sostenibilità economica complessiva nel medio/lungo periodo delle attività che troveranno spazio all'interno dell'Ex Accorsi, investendo il profitto generato dalle eventuali attività profit per il perseguimento della mission generale.

Nello specifico, il Comune di Legnano con i suddetti obiettivi, intende realizzare all'interno dell'ex Accorsi un hub territoriale polifunzionale, in grado di erogare sia servizi strettamente legati all'ambito residenziale basato sull'eterogeneità dei beneficiari, che attività ed interventi di carattere educativo, sociale e culturale, mettendo a disposizione del quartiere uno spazio organizzato di integrazione sociale, crescita culturale ed intessitura relazionale.

Obiettivo dell'Ex Accorsi è la generazione di impatto sociale nel territorio di riferimento, attraverso l'adozione di un modello gestionale che, a regime, sia in grado di auto-sostenersi sul mercato, una volta conclusa la fase di assestamento.

ART. 4 – ATTIVITA' E SERVIZI OGGETTO DELLA CO-PROGETTAZIONE

Nello specifico, la proposta progettuale di co-progettazione che l'Ente del Terzo Settore elaborerà dovrà obbligatoriamente rispettare i seguenti ambiti tematici, meglio dettagliati nello schema di Convenzione:

- **Ambito residenzialità**
- **Ambito di utilità collettiva**
- **Ambito dell'inclusione digitale**
- **Ambito educativo, sociale, relazionale e ricreativo**
- **Ambito culturale comprensivo della “Biblioteca diffusa” e di uno spazio per i giovani**

Nello specifico, la proposta progettuale dovrà garantire standard elevati di impatto sociale per tutti i servizi che saranno erogati nella struttura, realizzando contestualmente attività con un profilo più orientato al mercato al fine di sostenere le attività ed i servizi di taglio sociale, secondo il modello dell'impresa sociale non-profit, di reinvestimento dei profitti e di integrazione manageriale tra tutte le diverse componenti, tali, da generare risorse a beneficio delle prioritarie funzioni sociali, educative e culturali.

Tutti i servizi e le attività erogati all'interno degli spazi dell'Ex Accorsi dovranno rispettare gli standard minimi di servizio/qualità e di impatto sociale, secondo la disciplina fondamentale prevista dalla convenzione e dal progetto complessivo approvato a conclusione della fase di co-progettazione, contenente le ulteriori clausole integrative della convenzione definite in tale sede.

Più in generale, le funzioni insediate nella struttura dovranno integrare la presenza di attività a pagamento in grado di generare risorse a beneficio di servizi gratuiti o agevolati.

Si precisa che gli ambiti sopra citati, nonché tutte le attività connesse già individuate dall'Amministrazione come descritte nello schema di convenzione allegato al presente documento, dovranno essere intesi come elementi necessari ma non sufficienti. Infatti, l'Ente potrà elaborare la sua proposta progettuale integrando le attività e gli ambiti sopra descritti con altri individuati di sua sponte, fermo restando la necessaria coerenza tra essi. L'innalzamento qualitativo delle risposte offerte ai bisogni espressi dal territorio sarà premiata in sede di valutazione delle proposte progettuali.

In sede di gara sarà valutata la qualità dei servizi e delle attività afferenti agli ambiti indicati quali necessari. Qualora il Soggetto proponente non dovesse proporre alcun intervento afferente agli ambiti di cui al presente articolo o non includesse tra i servizi progettati quelli indicati come necessari all'art. 2 dello schema di convenzione, in sede di valutazione della proposta si procederà all'attribuzione di 0 punti relativamente ad ogni singolo ambito interessato dalla fattispecie sopra

indicata.

Presso la struttura "Ex Accorsi" potranno essere esercitate esclusivamente le attività come previste della convenzione come risultante a seguito dell'attività di co-progettazione, nonché di quelle che, successivamente alla stipulazione della stessa, dovessero essere richieste dalla parti o espressamente autorizzate dal Comune di Legnano su richiesta motivata del soggetto Attuatore.

ART. 5 – GOVERNANCE E MODALITÀ OPERATIVE DEL PROGETTO

La proposta progettuale dovrà contemplare uno schema organizzativo finalizzato alla regolamentazione dei rapporti tra Comune di Legnano ed il Soggetto attuatore individuato per la gestione del progetto e dei servizi/attività ad esso connessi, prevedendo un modello di governance basato sulla piena integrazione pubblico-privato, tale da consentire la costante condivisione tra le Parti degli strumenti di governo, di presidio e controllo della progettazione in fase di esecuzione.

Inoltre il Soggetto proponente dovrà introdurre strumenti che mettano il Comune di Legnano nelle condizioni di monitorare e valutare, con cadenza bimestrale, l'andamento complessivo del progetto e della sua gestione, anche finanziaria/contabile.

Tutte le operazioni necessaria alla raccolta dei dati utili alla valutazione, nonché quelle indispensabili all'elaborazione delle informazioni, sono a totale carico del soggetto attuatore e si dovranno basare su criteri oggettivi e trasparenti.

La proposta dovrà dettagliare i tempi entro i quali il Soggetto proponente intende avviare le attività/servizi, con particolare riguardo alla distinzione tra attuazione a breve, medio o lungo termine. L'allocazione delle attività all'interno di queste macro-categorie dovrà avvenire attraverso l'impiego di criteri oggettivi (reperimento risorse, definizione delle parti a rustico della struttura, ecc...).

La struttura sarà consegnata da parte del Comune a finito per la parte relativa ai servizi residenziali, mentre sarà da completare per le restanti parti. Pertanto il soggetto attuatore potrà garantire l'avvio dei servizi/attività residenziali prima dell'esecuzione dei lavori di rifinitura/allestimento degli spazi a rustico.

Il Comune potrà richiedere l'avvio delle suddette attività in pendenza della stipulazione della convenzione. L'avvio in pendenza potrà essere disposto con apposito verbale di avvio dell'esecuzione a firma del Responsabile del Procedimento e del Soggetto Attuatore. In tal caso il verbale di consegna indica le prestazioni che il Soggetto Attuatore deve immediatamente eseguire.

ART. 6 – CICLO DI CO-PROGETTAZIONE

Il ciclo di co-progettazione avrà inizio entro quindici (15) giorni dall'individuazione del Soggetto proponente con il quale co-progettare.

La co-progettazione sarà condotta nell'ambito di un "Tavolo di co-progettazione" istituito appositamente tra Comune di Legnano e il Soggetto individuato, al fine di sviluppare e rielaborare nel suo complesso ed in maniera condivisa la proposta progettuale elaborata dal Soggetto attuatore. Tali lavori si concluderanno con il recepimento del progetto così definito nella convenzione che disciplinerà i reciproci impegni per la realizzazione dello stesso.

Al suddetto "Tavolo di co-progettazione", in rappresentanza del Soggetto attuatore prenderanno stabilmente parte i referenti, che lo stesso dovrà indicare già in sede di presentazione della propria proposta progettuale. Il Comune provvederà alla convocazione del primo incontro del suddetto Tavolo e contestualmente indicherà i nominativi dei propri referenti.

Detto ciclo di co-progettazione, i cui incontri dovranno essere verbalizzati, dovrà concludersi entro 60 (sessanta) giorni dalla data di avvio. L'oggetto del ciclo riguarderà la proposta progettuale nella sua interezza, incluso il PEFG e il PEFIA.

Al termine del ciclo di co-progettazione si procederà alla stesura di apposito verbale e alla successiva stipula della convenzione tra il Comune di Legnano e il soggetto attuatore avente ad oggetto l'attivazione e la gestione di tutti i servizi afferenti a tutti gli ambiti. Stipulata la convenzione tra le parti, il Soggetto attuatore dovrà prendere immediato possesso dell'intera struttura e provvedere all'assolvimento di tutti gli adempimenti necessari ad avviare le attività indicate nella convenzione. Come già richiamato, tutti gli oneri riguardanti la gestione della struttura - tra i quali si citano a titolo esemplificativo e non esaustivo le utenze a consumo e le imposte locali, regionali e statali - sono a totale carico del soggetto attuatore.

La fase di co-progettazione si conclude con la stipula della convenzione, la quale approva, in maniera condivisa e partecipata, il progetto complessivo di erogazione dei servizi e delle attività negli spazi dell'Ex Accorsi, il quale rappresenta parte integrante e sostanziale della convenzione sottoscritta.

Tale progetto, inteso come sviluppo e rielaborazione della proposta progettuale presentata dall'aggiudicatario, regolerà, insieme alla convenzione, i rapporti tra Comune di Legnano e il Soggetto aggiudicatario.

Il Soggetto attuaotre è obbligato alla stipula della relativa convenzione, redatta come previsto dal presente Avviso. Qualora, senza giustificati motivi, non vi adempia entro 30 giorni dal termine della fase di co-progettazione, il Comune potrà dichiarare la decadenza della posizione acquisita, addebitandogli eventuali spese e danni conseguenti.

La durata della co-progettazione potrà essere prolungata, d'accordo tra le Parti, fino ad un massimo di ulteriori quindici (15) giorni.

La fase di co-progettazione non prevede la corresponsione di alcun corrispettivo economico al soggetto selezionato, chiamato a co-progettare circa l'oggetto dell'istruttoria.

ART. 7 – DURATA

Il Progetto potrà avere una durata minima di quindici (15) anni dalla data di stipulazione della convenzione, rinnovabile per ulteriori cinque (5) anni.

La durata della convenzione potrà inoltre essere prorogata limitatamente al tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure necessarie per l'individuazione di un nuovo partner e comunque per un massimo di 12 mesi; in tal caso, il Soggetto attuatore è tenuto all'esecuzione delle prestazioni agli stessi prezzi, patti e condizioni disciplinate dalla convenzione.

ART. 8 – TAVOLO DI MONITORAGGIO

Non oltre i 20 giorni dalla stipula della convenzione sarà istituito tra Comune di Legnano e il Soggetto Attuatore un Tavolo di monitoraggio composto da referenti del Comune di Legnano e del Soggetto Attuatore appositamente designati. In fase di avvio (primi 24 mesi) il Tavolo verrà convocato con cadenza trimestrale, mentre nel successivo periodo di attuazione del progetto (a partire dal terzo anno) con cadenza semestrale. Nulla osta alla convocazione con maggior frequenza del Tavolo di monitoraggio.

Il monitoraggio e la valutazione dei progetti avviati avverrà sulla base di specifici indicatori di performance inseriti o richiamati nella convenzione in sede di co-progettazione.

ART. 9 – DESCRIZIONE DEGLI SPAZI E SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

Il Soggetto attuatore potrà rilevare ogni utile informazione tecnica-strutturale riguardante la struttura "Ex Accorsi" all'interno del citato documento "Piano Economico delle funzioni di ospitalità a basso costo" nonché tramite specifico sopralluogo da effettuare obbligatoriamente - secondo le modalità indicate nel "Bando di co-progettazione" - al fine di poter partecipare alla presente procedura.

Si precisa che, per il Soggetto proponente, il "Piano Economico di gestione delle funzioni a basso costo" non configura alcun vincolo né formale né sostanziale, e per tale ragione i servizi, gli

interventi, le attività e il relativo piano economico hanno il solo scopo illustrativo e non d'indirizzo.

In sede di sopralluogo dovrà essere verificato lo stato di fatto per l'elaborazione del progetto di completamento della Struttura, restando inteso che il Soggetto attuatore dovrà comunque eseguire tutti i lavori necessari a rendere la Struttura finita, autorizzata e funzionante secondo la tempistica di avvio delle attività recepita nell'ambito della convenzione.

All'atto del sopralluogo ciascun concorrente deve sottoscrivere l'ALLEGATO 2 – ATTESTAZIONE SOPRALLUOGO, predisposto dal Comune, a conferma dell'effettuato sopralluogo. Tale documento dovrà essere allegato alla documentazione di gara secondo le modalità indicate nel "Bando di co-progettazione".

All'atto del sopralluogo, i Funzionari dell'Amministrazione comunale sono esonerati dal riferire informazioni aggiuntive al Soggetto proponente che svolge il sopralluogo. Lo stesso potrà richiedere qualsivoglia informazione attraverso la sezione "Comunicazione della procedura" della piattaforma Sintel.

ART. 10 – RISORSE FINANZIARIE E STRUMENTALI MESSA A DISPOSIZIONE PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO
--

Per la realizzazione del progetto il Comune di Legnano metterà a disposizione del soggetto aggiudicatario, per tutta la durata della convenzione, l'intera Struttura Ex Accorsi secondo le modalità che saranno dettagliatamente disciplinate nella convenzione che sarà sottoscritta a conclusione della fase di co-progettazione. Dal sesto anno il Soggetto proponente dovrà corrispondere al Comune una quota per l'utilizzo dell'immobile, indicandola secondo le modalità prescritte dal Bando di Co-progettazione. Ad ogni buon conto, si evidenzia che il valore d'uso della Struttura "Ex Accorsi" è quantificato in € 202.408,00 annui. Si precisa che il Soggetto attuatore non dovrà necessariamente corrispondere tale importo, ma dovrà quantificarlo in sede di gara, essendo lo stesso oggetto di valutazione da parte della Commissione.

In ragione della gratuità dell'utilizzo della struttura fino al quinto anno di gestione, qualsiasi utile che il Soggetto attuatore introiterà - per tutta la sua durata del progetto - dalla vendita di servizi/beni e dalla locazione a terzi degli spazi della Struttura Ex Accorsi, sia riguardanti la parte residenziale che gli altri ambiti, dovrà essere reinvestito nelle attività previste dal progetto oggetto della convenzione e ss.mm.ii.

Il Soggetto attuatore, nel corso della realizzazione delle attività dovrà proattivamente intercettare, in accordo con il Comune, specifici finanziamenti che possano supportare la sostenibilità economica del progetto ed ampliarne la portata in termini di attività e servizi.

Il Comune di Legnano si riserva la facoltà non vincolante di implementare le risorse messe a

disposizione per l'eventuale ampliamento del progetto in correlazione a specifiche necessità che dovessero verificarsi durante la vigenza della convenzione.

Durante la vigenza della convenzione, ogni eventuale integrazione delle risorse a supporto del progetto, dovrà rispettare il principio del totale re-investimento degli utili nelle attività e servizi afferenti allo stesso e sarà oggetto di specifica formalizzazione.

Si evidenzia che, qualsivoglia costo scaturente dalle attività progettuali concordate in sede di co-progettazione e formalizzate in sede di redazione della convenzione sarà a totale carico del soggetto attuatore e nessuna pretesa potrà essere avanzata nei confronti del Comune di Legnano. Analogo criterio dovrà essere applicato in relazione ad eventuali integrazioni della suddetta convenzione disposte sulla base di quanto sopra indicato.

Il valore complessivo dei ricavi di gestione del progetto per la sua durata massima prevista in 20 anni è stimato dall'Amministrazione Comunale in presunti € 5.301.000,00. Tale valore complessivo sarà definito in sede di co-progettazione sulla base dell'offerta proposta dal soggetto individuato nell'ambito del piano di sostenibilità economico/finanziaria che copra la durata del progetto (15 anni con possibile rinnovo di altri 5 anni).

È obbligo del Soggetto proponente procedere all'asseverazione del Piano economico finanziario di gestione ed al Piano economico finanziario di finitura ed allestimento degli spazi.

Le fonti di finanziamento indicate dal Soggetto proponente in sede di presentazione della proposta progettuale dovranno essere dettagliate ed orientate ai principi della trasparenza e certezza. Qualora le risorse messe a disposizione dal soggetto proponente provengano da soggetti terzi, è obbligo dello stesso soggetto proporre adeguata documentazione attestante la certezza della fonte di finanziamento e dell'importo stesso.

Le risorse economiche messe a disposizione dal soggetto attuatore, dovranno consentire l'immediato avvio di tutte gli interventi necessari al completamento della struttura nonché delle attività come programmate nell'ambito della convenzione.

ART. 11 – AVVIO DELLE ATTIVITA' IN PENDENZA DELLA STIPULAZIONE DELLA CONVENZIONE
--

L'avvio in pendenza è disposto con apposito verbale di avvio dell'esecuzione a firma del Responsabile del Procedimento e del Soggetto Attuatore. In tal caso il verbale di consegna indica le prestazioni che il Soggetto Attuatore deve immediatamente eseguire.

A seguito della stipula della convenzione, l'erogazione dei servizi e delle attività oggetto delle stesse sarà immediatamente eseguibile.

ART. 12 – PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI DI FINITURA

Considerato che, allo stato attuale, una parte residuale della Struttura Ex Accorsi ha la necessità di opere di finitura (parte a rustico), mentre la restante parte è in tal senso definita. In riferimento all'oggetto dell'art. 13, si rimanda allo schema di convenzione allegata al presente documento.

Legnano, 08/09/2021

IL DIRIGENTE
SETTORE ATTIVITÀ EDUCATIVE E SOCIALI
Dott.ssa Sandra D'Agostino