

LETTERA DI RICHIESTA DI OFFERTA

Premesse

Il percorso proposto dal Comune di Reggio Emilia (anche, il “Comune” o l’”Amministrazione”) è finalizzato a dare vita a un progetto di rigenerazione e riqualificazione del Parco del Legno, un’area di complessivi 10.000 mq sita in Via Cecati, a forte valenza pubblica ed ambientale, interposta fra il Cimitero Monumentale, il centro storico ed il quartiere Gattaglio, anche attraverso la collaborazione di attività private, no profit, di altre istituzioni e organizzazioni, di singoli cittadini.

La rigenerazione di luoghi e spazi pubblici è un fattore fondamentale non solo della qualità urbana ma anche della qualità della vita delle persone. Da anni il Comune intraprende complessi progetti di riqualificazione e rigenerazione attivando risorse sia pubbliche che private per raggiungere gli obiettivi di qualità e sostenibilità territoriale che persegue.

La stessa legge urbanistica regionale (L.R. n. 24/2017), riconosce all’art. 16 l’importanza del rapporto pubblico-privato per finalità di riqualificazione e rigenerazione sia di edifici che di spazi pubblici, come sono ad esempio i parchi e quindi anche il caso del Parco del Legno.

La Legge Regionale, infatti, definisce che è possibile attivare questi processi *“Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali, il Comune può consentire l'utilizzazione temporanea di tali edifici, per usi diversi da quelli consentiti. L'uso temporaneo può riguardare sia immobili privati che edifici pubblici, per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico e non comporta il mutamento della destinazione d'uso delle unità immobiliari interessate.”*

Il Comune di Reggio Emilia intende realizzare un progetto di riqualificazione e rigenerazione urbana del Parco del Legno sia attraverso il contributo di idee, proposte, competenze e progetti che arriveranno dal Laboratorio di Quartiere sia attraverso attività specifiche realizzate da soggetti profit che, in cambio di una concessione in uso temporaneo gratuita di una porzione del Parco per l’insediamento della propria attività economica di produzione coerente con le finalità e le caratteristiche del Parco sopra evidenziate, collaborino sia alla manutenzione ordinaria del Parco sia alla sua animazione sociale e anche in collaborazione con i soggetti che firmeranno successivamente l’Accordo di quartiere relativo al Parco del Legno.

Parco del Legno: contesto ambientale e storia del luogo

L’area oggi denominata Parco del Legno - inquadrata catastalmente al foglio 153, particella 227 -, sita in Via Cecati, è interposta fra la cinta muraria del Cimitero Monumentale, il centro storico ed il quartiere Gattaglio; come tutte le aree intorno alla cerchia muraria è passata da agricola a urbana. In questa area verde sono presenti alberi da frutto, alberi che sostenevano la vite, noci pregiati, pioppi, robinie, tigli, cedri, libocedri, che hanno accompagnato l’evoluzione di questa conosciuta parte di Reggio.

“...Nel 1964, alla presenza delle autorità e del Sindaco di Reggio, avv. Renzo Bonazzi, fu inaugurata la “nuova serra” in Via Cecati, con annesso un vivaio. A volerla fu soprattutto Paride Allegri, responsabile del verde pubblico dal 1958 al 1978, che riuscì ad ottenere dal proprietario la terra che serviva al Municipio; al piano superiore della palazzina c’era la sua abitazione come prescritto dal contratto comunale per il “giardiniere capo”. Nel “tepidarium”

in inverno venivano portati i grossi vasi di oleandri, limoni, palme, e anche banani che ornavano la città quando le temperature erano accettabili. Alla fine degli anni novanta la serra venne smantellata". CFR *"Gli alberi narrano" Storia e botanica del verde di Reggio Emilia. Ugo Pellini*



Serre comunali di via Cecati

Nel 2001 una porzione dell'area prima destinata alla serra comunale, grazie ad un bando di riqualificazione promosso da Nidi e Scuole dell'Infanzia Istituzione del Comune di Reggio, con l'intervento dell'Architetto Tullio Zini, diventò la nuova sede del Nido d'Infanzia G. Rodari. Il progetto architettonico ha l'obiettivo di preservare alcune caratteristiche della serra comunale. Ognuna delle tre sezioni del Nido d'infanzia infatti, è formata da spazi interni che si dilungano con una copertura in vetro e acciaio verso l'area cortiliva formando tre giardini d'inverno, che richiamano la vecchia serra comunale.



Asilo nido Rodari

Nell'ottobre del 2010 l'allora sindaco Graziano Delrio presentò alla città un nuovo progetto di uso dell'area verde compresa tra il cimitero monumentale e la scuola d'infanzia comunale Rodari, denominato parco Legnolandia. Lo spazio, gestito da una cooperativa sociale, era una sorta di parco divertimenti a tema ambientale, a disposizione di scuole e gruppi organizzati per lo studio di tematiche legate alla natura. Per alcuni anni si sono svolti eventi, feste di compleanno, laboratori, animazioni e piccoli spettacoli. Nel 2015 la convenzione è scaduta e non è stata rinnovata e l'area ha iniziato una fase di progressivo declino.



Parco Legnolandia

Oggi la fruizione di quest'area è fortemente compromessa, in quanto dopo la cessazione della gestione del Parco da parte dell'Associazione Legnolandia, l'intera area risulta in uno stato di abbandono e incuranza che ha causato frequenti incursioni e manomissioni degli ingressi e della recinzione. Inoltre la vegetazione incolta inibisce la fruizione dell'area stessa.

Quadro di riferimento della richiesta di offerta

Il Comune di Reggio Emilia - proprietario del parco ex Legnolandia, ora Parco del Legno, situato a Reggio Emilia in Via Cecati - inquadramento catastale al foglio 153, particella 227 (parte) per una superficie mq 2.500,00, intende in via sperimentale realizzare un progetto di riqualificazione e rigenerazione urbana del Parco stesso, attraverso l'adozione del protocollo collaborativo di Quartiere, bene comune, ovvero attraverso un percorso di confronto e dialogo tra i diversi attori interessati, sia a scala di quartiere che a scala cittadina, al co-design della soluzione e alla sua diretta gestione e valorizzazione, in modi e forme diverse, come le prassi della co-governance urbana realizzano da anni.

Nonostante l'intera area risulti ad oggi in uno stato di abbandono e incuranza tali da inibire la fruizione della stessa, questo luogo ha una posizione strategica rispetto al contesto circostante, così come è emerso dai *focus group* e dalle diverse attività d'ascolto che il Servizio Politiche di Partecipazione ha attuato nei mesi scorsi, su questo specifico contesto della città come sugli altri appartenenti al filone 'Parchi e Spazi come Beni Comuni – Sperimentazioni di uso temporaneo'. In particolare, cittadini, scuole, attività economiche, residenti del quartiere e utenti dei servizi ascoltati rispetto al Parco hanno rimandato diverse suggestioni:

1. l'idea che ciò che contraddistingue questi spazi è la forte vocazione didattica-ambientale a servizio degli istituti scolastici di ogni ordine e grado e di altri enti di formazione;
2. la possibilità di svolgere attività di agricoltura urbana e relativa didattica a disposizione di scuole e gruppi organizzati;
3. la possibilità che l'area diventi luogo per la ricerca e lo studio di tematiche ambientali, con particolare riferimento alla lotta ai cambiamenti climatici, e per attività di piantumazione, forestazione, de-pavimentazione ecc.

Dall'ascolto e dai sopralluoghi effettuati è emerso anche che per la realizzazione di questi obiettivi è necessaria la riqualificazione dell'area verde mediante interventi di bonificazione di piante, cespugli e zone arboree per garantire la fruizione degli spazi e delle attività in sicurezza. Inoltre, una volta definita la vocazione e le attività che dovranno caratterizzare il Parco, gli stakeholder coinvolti nel processo di ascolto hanno evidenziato la necessità che il Parco, diversamente da oggi, dovrà essere pubblico aperto, accessibile, flessibile e disponibile anche ad accogliere attività finalizzate al benessere delle persone, alla socialità, incrementando la qualità della vita e del tempo libero, valorizzando gli aspetti educativi, ambientali e culturali.

Conformemente a tali finalità, il Comune ha avviato gli incontri e le attività del Laboratorio di cittadinanza (rif. R.U.A.D. 1128 del 21/06/2022) per tradurre le istanze raccolte in progetti concreti che realizzino le vocazioni e le finalità del Parco del Legno, raccogliendo dai partecipanti al Laboratorio, anche le disponibilità ad essere parte attiva, protagonista e co-responsabile dei progetti, delle attività e delle eventuali soluzioni di servizio che si vorranno realizzare.

Vocazioni della proposta progettuale

Il progetto dovrà mettere in capo l'esperienza acquisita dall'operatore nel campo dei servizi e attività commerciali quali orticoltura urbana, floricoltura e botanica in genere, anche di carattere innovativo e sperimentale e sviluppare anche attività in grado di avere una dimensione sociale, come ad esempio attività di laboratori, ricerca e didattica ambientale, oppure legate alla forestazione urbana, rispetto della stagionalità, ad interventi per l'abbattimento delle isole di calore, e/o l'utilizzo di materie e materiali riciclati.

Saranno accolte le progettualità nel campo della produzione di servizi e di attività commerciali di prossimità e di vicinato, anche di carattere innovativo e sperimentale, che rientrino in una o più delle seguenti categorie:

- orticoltura;
- floricoltura e botanica urbane (in specifico sviluppate secondo i cicli della stagionalità, dell'ecologia e della consociazione delle specie, ovvero finalizzate a minimizzare cure colturali e concimazioni e a massimizzare i principi di evoluzione naturale delle piante, dei suoli e della terra);
- forestazione (forestazione urbana finalizzata alla riduzione del fenomeno dell'isola di calore e più in generale all'attivazione di misure di adattamento climatico);
- attività ambientali (ricerca e didattica, di formazione nei campi della biodiversità e della mitigazione e dell'adattamento ai cambiamenti climatici rivolte a scuole, studenti, cittadini, comitati, etc);
- economia circolare;
- mercati orticoli (di qualità e di vendita e valorizzazione di filiere e produzioni locali)
- agricoltura;
- vivaista;
- giardinaggio e manutenzione del verde.

La finalità generale del percorso che il Comune intende intraprendere è quella di ridare vita a un luogo, in particolare un'area verde oggi preclusa al passaggio stesso delle persone e quindi anche alla sua fruizione pubblica con attività di carattere culturale, sociale, sportivo o anche solo di socializzazione, contribuendo alla sopravvivenza ambientale del parco pubblico e alla sua animazione sociale.

In sostanza, le finalità dell'Amministrazione sono indirizzate a un processo fortemente orientato ai temi seguenti:

- **sostenibilità ambientale**, con particolare attenzione ai temi della rigenerazione urbana e del riuso, in questo caso temporaneo, della sensibilizzazione dei cittadini per il valore intrinseco delle risorse ambientali, della tutela della biodiversità delle specie, per contrastare gli effetti del cambiamento climatico;
- **inclusione sociale**, con particolare attenzione alla didattica e al raggiungimento delle pari opportunità per le persone con disabilità fisica e/o intellettuale, secondo il principio che riconosce il potere terapeutico della natura e delle attività di giardinaggio e orticoltura, ricercando la creazione di strumenti innovativi che possano stimolare l'apprendimento e l'affinità nei confronti della natura;
- **creatività**, riguardo temi di educazione ambientale con obiettivi di inclusione sociale, culturale e generazionale, rivolta alla creazione di oggetti, beni e servizi attraverso una progettazione basata sull'attenzione all'ambiente, all'inclusione e all'eco-design, sulla base dei principi dell'economia circolare, del riciclo, del riuso creativo e della gestione ottimale dei rifiuti;
- **custodia e guardiania del Parco**, anche avvalendosi di personale volontario o altro tipo di risorsa che comunque garantisca il passaggio e la fruizione dello stesso.

Compiti del Comune

Il Comune intende concedere al privato per la durata di anni 9 (nove) un'area del Parco del Legno pari a 2.500 mq dei 10.000 mq complessivi del Parco, così come individuati e perimetrati nella planimetria allegata (Allegato A).

Il valore commerciale dell'area verde di 2.500 mq concessa a titolo gratuito è pari a 27.000 euro, sul totale dei 9 (nove) anni della concessione.

Il Comune, per tutta la durata dell'affidamento, assicura la manutenzione straordinaria dell'area anche sulla base delle segnalazioni che l'affidatario avrà l'obbligo di comunicare tempestivamente.

Sono riservate al Comune le funzioni di indirizzo e di controllo sull'attività a garanzia degli interessi dell'intera comunità.

Il Comune può esercitare, in qualsiasi momento, ogni forma di vigilanza e controllo sulla gestione, attraverso l'accesso alla documentazione inerente ai rapporti contrattuali con dipendenti e/o soci impegnati nel servizio, fornitori e collaboratori, mediante gli strumenti che riterrà più utili ed opportuni. Il Comune si riserva il diritto di controllare in qualunque momento l'integrità della area e delle attrezzature e impianti;

A fronte dell'utilizzo temporaneo di parte dell'area (2.500 mq) - la cui stima diviene valore fissato a base di gara - l'aggiudicatario conferirà al Comune servizi di manutenzione dell'intera area di 10.000 mq, dallo stesso operatore economico economicamente valutati in sede di offerta.

Nessun corrispettivo in denaro verrà liquidato da parte del Comune all'operatore economico per i servizi di manutenzione prestati.

Compiti del soggetto affidatario

Il soggetto che sarà individuato s'impegnerà a realizzare:

1. un progetto di riqualificazione e di rigenerazione. Detto progetto dovrà prevedere l'impegno alla manutenzione ordinaria per nove anni del parco anche per la parte non concessa e che rimarrà ad uso pubblico gratuito (area verde 7.500 mq), con particolare riferimento alla manutenzione del patrimonio arboreo e del verde pubblico, alla regolare effettuazione degli sfalci del verde del Parco, all'accesso e alla libera fruizione pubblica (orari di apertura alla comunità);
2. un progetto di azioni di interesse generale, rivolte alla comunità del quartiere e/o alla città legate a tematiche specificatamente ambientali, come ad esempio attività di laboratori, ricerca e didattica ambientale, oppure legate alla forestazione urbana, rispetto della stagionalità, ad interventi per l'abbattimento delle isole di calore, e/o l'utilizzo di materie e materiali riciclati.

Nell'ambito della programmazione sociale, l'affidatario s'impegna inoltre a compiere le seguenti azioni secondo le linee di indirizzo stabilite dal Comune:

1. a partecipare ai Laboratori propedeutici all'Accordo di cittadinanza che sarà sottoscritto dai cittadini, enti del Terzo Settore, scuole, ecc insieme al Comune entro la fine del corrente anno 2022; in particolare il progetto sociale che verrà presentato dovrà valere per gli anni 2022 e 2023;
2. successivamente – ossia a far tempo dall'anno 2024 e fino allo scadere dei nove anni di concessione - l'affidatario s'impegna a rimodulare il progetto sociale relativamente al numero ed alla scelta delle azioni di interesse generale - seppur senza modificare il valore economico della propria offerta.

Tale rimodulazione avverrà previo dialogo tecnico svolto insieme al Comune di Reggio Emilia e agli stakeholders del territorio.

Sulla parte del Parco concessa al soggetto aggiudicatario (mq 2.500) l'aggiudicatario avrà utilizzo temporaneo a titolo esclusivo e potrà insediarvi la propria attività produttiva, esercitando anche la vendita al dettaglio, conformemente a quanto disposto dal Regolamento Edilizio (CAPO C. "Disposizioni e normativa di carattere comunale avente incidenza sugli usi e sull'attività edilizia" - Art. 4 "Fasce di rispetto cimiteriale"). All'interno di questo perimetro l'aggiudicatario avrà titolo per svolgere la sua attività commerciale/artigianale di produzione, conservazione, deposito ecc. o outdoor, cioè in esterno, o attraverso il posizionamento di una cubatura leggera (che dovrà necessariamente essere una struttura di modeste dimensioni - prefabbricata e rimovibile) che ospiterà le attività principali del soggetto.

Tale cubatura resterà in capo al Comune alla scadenza dei nove anni di concessione.

In questa stessa area l'aggiudicatario potrà svolgere anche le attività di carattere sociale proposte, quelle laboratoriali, didattiche, di ricerca e approfondimento anche a pagamento, purché a prezzi calmierati e concordati con il Comune. Inoltre potrà posizionare altre infrastrutture necessarie (es. piccola veranda) ed eventuali altri servizi e altre utilità (es. piccola distesa attrezzata).

Il progetto tecnico dell'allestimento dovrà essere approvato dai competenti Servizi Tecnici Comunali.

La realizzazione del progetto di rigenerazione nonché le azioni di interesse generale, dovrà essere condotta dall'affidatario in collaborazione costante con il Comune e sottoposta a periodica verifica di efficienza e funzionalità del servizio.

In particolare tale realizzazione del progetto comporterà per il soggetto:

1. osservare le linee di indirizzo generale fissate dal Comune;
2. programmare i servizi di manutenzione dell'area verde, le attività sociali e gestire le aree concesse in uso in accordo con il Comune;
3. assumere la responsabilità della gestione delle aree, degli impianti e delle attrezzature di proprietà comunale, concessi in gestione secondo gli elenchi depositati agli atti del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare del Comune, consegnati all'affidatario al momento della stipula del contratto;
4. provvedere alla manutenzione ordinaria dei beni immobili in oggetto, anche su segnalazione del competente Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare o del Servizio Partecipazione;
5. sostenere direttamente le spese per consumi di acqua, energia elettrica, riscaldamento e imposte comunali (raccolta rifiuti);
6. munirsi, sotto la propria responsabilità ed a propria cura e spese, di tutte le prescritte licenze ed autorizzazioni per l'utilizzo della struttura e per lo svolgimento delle attività previste;
7. stipulare polizze di assicurazione per responsabilità civile verso terzi e quanto altro necessario per tenere indenne il Comune da ogni pretesa di rivalsa da parte di chiunque;
8. garantire l'uso gratuito illimitato al Comune della porzione di area di mq 7.500 che resta di libero accesso e fruizione pubblica.

L'affidatario per la realizzazione delle attività sociali sull'intera area, nel caso dei suddetti utilizzi da parte del Comune, metterà a disposizione gratuitamente anche la porzione in sua concessione, nonché il personale necessario per apertura, chiusura, vigilanza e pulizia degli spazi. Ogni altra spesa per assicurare lo svolgimento delle iniziative resta a carico del Comune;

L'affidatario non potrà usufruire di contributi e/o sponsorizzazioni, circa la compatibilità con le attività svolte e gli spazi della struttura.

In risposta alla presente Lettera di richiesta di offerta l'affidatario dovrà presentare:

- Progetto ambientale,
- Progetto sociale,

il cui valore complessivo, in considerazione dell'intero periodo dell'affidamento, dovrà essere almeno pari al valore dell'area verde di 2.500 mq concessa a titolo gratuito sul totale dei 9 (nove) anni della concessione (€ 27.000,00).

L'Offerta dovrà pervenire a mezzo PEC all'indirizzo comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it entro e non oltre il giorno 15.08.2022.