

Oggetto: verbale del Dialogo Competitivo del 6 novembre 2023 per l'Avviso pubblico per l'assegnazione in concessione d'uso delle tre Aree (Stecca Nord, Stecca Sud, Area all'aperto di pertinenza) e dell'Area attigua all'aperto dell'immobile comunale denominato 'La Piccola', nonché per la contestuale individuazione di *partner* di progetto di Bando Cariplo per la valorizzazione della sola Stecca Nord.

Il giorno 6 novembre alle ore 17:00 presso l'Aula Multimediale del Politecnico di Milano – Polo territoriale di Lecco si sono riuniti i rappresentanti dei seguenti operatori economici:

- Acli Lombardia aps;
- Auser Leucum odv;
- Consorzio Girasole società impresa sociale;
- Grande Futuro srl;
- Legambiente Lombardia onlus;
- Mare Culturale Urbano srl;
- *Nameless* srl;
- Piccolo Teatro Pratico aps;
- Ristogest srl.

Alla presenza dei tecnici comunali:

- Mario Spoto – Segretario Generale;
- Daniele Cassinelli - Dirigente Area 5 – Cultura e Turismo;
- Alessandro Crippa - Dirigente Area 6 – Territorio e Sviluppo;
- Anna Riva – Responsabile dell'Unità del Piano di Sviluppo Strategico e del Bilancio Socio-ambientale;
- Orietta Colturri – Istruttore Direttivo Servizio Turismo – Area 5 – Cultura e Turismo;
- Elena Nuozzi – *Project Manager* - Unità del Piano di Sviluppo Strategico e del Bilancio Socio-ambientale.

1) Ordine del giorno

Dialogo Competitivo finalizzato a favorire la presentazione di proposte e offerte per la gestione dell'Ex Piccola Velocità. Obiettivo è condividere una lettura dell'avviso che rispetti la visione politica relativa allo spazio. La partecipazione potrà anche favorire l'incontro tra soggetti differenti interessati alla costituzione di un partenariato per la gestione, animazione e utilizzo dello spazio.

2) Documenti esaminati

Slides di presentazione dell'Avviso pubblico.

3) Eventuali dichiarazioni da riportare

Informati i partecipanti delle regole di conduzione del dialogo competitivo e comunicata la pubblicazione dei contenuti emersi sul sito istituzionale, al fine di non avvantaggiare gli operatori partecipanti all'incontro, si prosegue come di seguito:

- Giro di Tavolo per la presentazione di ogni soggetto interessato
- Avvio della presentazione delle *slides* allegate
- Apertura della discussione a termine della presentazione.

In particolare, **le richieste dei presenti sono state le seguenti:**

1. Quali possibili e significative variazioni al progetto attuale possono essere introdotte dal punto di vista impiantistico?
2. Rispetto a quanto definito nelle FAQ, esistono varianti tra le due stecche in merito all'impianto di areazione e alla predisposizione di canne fumarie?
3. La zona fredda della Stecca Sud ha possibilità di climatizzazione?
4. Quale sarà il coinvolgimento del Comune qualora non fosse finanziato il bando Cariplo? Che tipo di gestione verrà valorizzata e quali rapporti ci saranno con Itinerari Paralleli impresa sociale (partner di progetto Cariplo)?
5. Il Politecnico di Milano – Polo territoriale di Lecco ha prelazione sull'area esterna?
6. Può esistere una promiscuità di funzioni tra le stecche (commerciale e culturale)?
7. La durata dei tempi di concessione è fissata da Avviso a 12 anni. Si tratta di un vincolo imprescindibile o è prevista una proroga?
8. Qual è la capienza massima per gli eventi nelle Stecche e nell'area esterna?
9. È possibile variare le funzioni degli spazi della Stecca Nord rispetto a quanto dichiarato nel progetto candidato a Fondazione Cariplo?

Alle domande, **i tecnici comunali presenti hanno risposto come segue:**

1. Essendo i costi di ristrutturazione parzialmente coperti da fondi PNRR, risulta necessario completare le opere come da progetto presentato, "chiavi in mano". Nonostante questo, il tema delle modifiche risulta plausibile, compatibilmente con il percorso in atto e nel pieno rispetto delle fasi di cantiere;
2. Tutte le stecche sono soggette a vincolo, quindi risulta necessaria una verifica preventiva da parte della Soprintendenza per ogni modifica. Sono previste variazioni solo se compatibili alla disciplina vigente del contratto stabilite dal D.lgs. 50/2016;
3. La zona fredda della Stecca Sud non è climatizzata. Resta la possibilità di ampliamento di quanto progettato, tenendo conto del procedere dei lavori e dei vincoli. L'eventuale climatizzazione o ampliamento/modifica progettuale sarà a carico dell'ente gestore. Si richiede, qualora ci fossero fabbisogni energetici specifici, di segnalarlo in fase di



Comune di Lecco

- candidatura per dimensionare con anticipo l'impianto necessario e verificarne la compatibilità con quello in progetto;
4. Come da *slides* presentate e da Avviso Pubblico, sono previsti due scenari (con o senza contributo Cariplo). Le proposte che non facciano uso delle risorse Cariplo dovranno necessariamente far emergere un equilibrio economico finanziario a garanzia della sostenibilità di gestione sul lungo termine. Quello della sostenibilità economica è un tema importante che necessita essere ben indagato nella proposta. Per quanto concerne Itinerari Paralleli, non sono fornitori, ma *partner* all'interno del progetto Cariplo. In caso di finanziamento, supporteranno l'ente gestore o il *community manager* nella fase di *start up* dello spazio. Il contributo dell'impresa sociale va visto come uno strumento di potenziamento e non come un servizio preconfezionato;
 5. Non esiste nessuna prelazione del Politecnico sugli spazi de La Piccola. Esiste un Accordo di Programma che evidenzia l'obiettivo di valorizzare tutto il comparto per potenziare l'attività universitaria. Il Comune di Lecco è l'unico proprietario dell'area di pertinenza e delle Stecche. Il Politecnico è stato interpellato in fase di stesura di progettazione per l'emersione e l'analisi dei bisogni. Il proponente è invitato a elaborare una proposta in grado di valorizzare e riqualificare le aree esterne. Il Piano di Sicurezza per eventi esterni prevede a oggi una capienza di circa 5000 persone;
 6. L'utilizzo degli spazi è discrezionale entro i vincoli strutturali e funzionali già definiti. Il vantaggio del soggetto unico gestore è dato dalla possibilità di poter destinare gli spazi con maggiore autonomia. La gestione di più soggetti aumenta la probabilità di radicalizzazione nell'uso degli spazi. I vincoli strutturali comprendono le impiantistiche. I lavori sono in fase di avanzamento. Verrà condiviso lo Stato Avanzamento Lavori per dare maggiore contezza delle procedure in atto. Si è in fase di valutazione per una perizia di variante per la copertura (sostituzione travetti) e facciata esterna (diversa finitura e colore), verrà condiviso anche questo materiale;
 7. Non si tratta di un vincolo imm modificabile. Potranno essere proposte durate più estese se giustificate da investimenti con tempi di ammortamento incompatibili con la durata proposta.
 8. La capienza dipende dal tipo di eventi e risulta necessario convocare la Commissione di Pubblica Vigilanza, (comunale o provinciale in relazione alla capienza prevista e a seconda che lo svolgimento avvenga all'interno delle stecche o nelle aree pertinenziali) La possibilità di realizzazione di eventi nelle aree esterne è stata preventivamente valutata mediante la redazione di un piano di sicurezza con capienza fino a 5000 persone;
 9. In merito agli spazi dichiarati nel progetto, la suddivisione delle aree/funzioni della stecca Nord può essere modificata mantenendo però gli obiettivi e le finalità espresse dal progetto Cariplo. È possibile, inoltre, formulare proposte di gestione difforni dal progetto Cariplo, prevedendo una totale copertura dei costi di allestimento e del personale. Le aree esterne possono essere allestite come *dehor* commerciale o culturale, differenziandone le funzionalità stagionalmente e acquisendo i relativi necessari nulla osta e titoli abilitativi.



Comune di Lecco

Alle ore 18:00 si chiude il Tavolo di confronto e si ricorda l'appuntamento di lunedì 13 novembre alle ore 17:00 presso la Sala del Consiglio Comunale.

4) Conclusioni

Si invitano i partecipanti ad anticipare domande ed eventuali richieste al seguente indirizzo email: orietta.colturri@comune.lecco.it

Il Segretario verbalizzante
Istruttore Direttivo – Servizio Turismo
Area 5 – Turismo e Cultura

Orietta Colturri
