


## SCHEDA DI SINTESI DEL PROGETTO DI GESTIONE

ELEMENTI DESCRITTIVI DELL'IMMOBILE	
<b>Oggetto</b>	<p>BANDO della REGIONE EMILIA-ROMAGNA "RIGENERAZIONE URBANA 2021" (RU2021)</p> <p><b><i>RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO DELL'EDIFICIO EX SCUOLA DI PONTECCHIO MARCONI – BED &amp; BIKE "LA SCUOLA" - RIGENERAZIONE SULLA VIA DELLA LANA E DELLA SETA CUP B93D21007210006</i></b></p> <p>L'edificio oggetto del progetto di recupero, la "Ex Scuola elementare G. Marconi di Pontecchio", sito nella frazione di Pontecchio Marconi, è posto in un'area a ridosso della Via Porrettana, è parallelo ad essa ed ha orientamento Est/Ovest. La sua posizione ne fa un punto nevralgico di connessione tra le frazioni di Borgonuovo e quella di Pontecchio e tra quella di Pontecchio e il Capoluogo del Comune, delineando l'asse comunale Borgonuovo - Pontecchio - Capoluogo a sua volta inserito nel percorso sovraumunale Bologna - Appennino Tosco-Emiliano, compreso nella Ciclovia del Sole (Eurovelo 7).</p> <p><i>Importo complessivo dell'intervento <b>900.000,00</b></i> <i>Importo contributo <b>711.000,00</b> - Allegato 3 alla Determinazione dirigenziale n. 5239/2022;</i></p>
<b>Superficie Complessiva degli usi previsti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• servizi collettivi di quartiere (declinare rispetto a usi previsti):               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. laboratorio/ciclo - officina circa 64 mq</li> <li>2. reception/coworking 43.50 mq</li> <li>3. coworking/ristoro 34,22 mq</li> <li>4. servizi igienici 12.47 mq</li> </ol> </li> <li>• residenziali: 0 mq</li> <li>• ricettivi turistici: circa 260 mq</li> <li>• commerciali: 0 mq</li> <li>• aree aperte: circa 980 mq</li> <li>• locali tecnici 24,14 mq (+ piattaforma esterna da 15,6 mq circa)</li> <li>• magazzini 121 mq</li> </ul>
<b>Elementi qualitativi minimi in termini di sostenibilità ambientale, miglioramento sismico e risparmio energetico a favore della riduzione dei costi di gestione</b>	<p> Intervento strutturale prevede:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Interventi di miglioramento della vulnerabilità sismica e adeguamento statico</li> <li>2. Miglioramento sistema collegamento e accesso disabili</li> <li>3. Ristrutturazione interna, secondo prescrizioni Soprintendenza, al fine di rendere funzionale alla nuova destinazione</li> <li>4. Rifacimenti servizi igienici e aggiunta di quelli necessari</li> <li>5. Recupero pavimenti esistenti</li> <li>6. Recupero infissi esistenti</li> <li>7. Rifacimento coperto</li> <li>8. Sistemazioni esterne</li> <li>9. Restauro intonaci esterni e paramenti murari</li> </ol>

	<p>10. Rifacimento impianti ed efficientamento energetico con introduzione di PDC ad aria</p> <p>11. Manutenzione e pulizia percorsi in ciottolo e in mattone esistenti</p> <p>12. Mantenimento ed eventuale integrazione con essenze autoctone se necessario per infoltire la cortina sulla Via Porrettana</p> <p>13. Installazione Linee vita</p> <p><i>Nella procedura di selezione del soggetto gestore verrà inserito anche un criterio legato alla presentazione di specifiche migliori in tema di risparmi energetici, recupero acque piovane ecc</i></p>
--	--

<p><b>ELEMENTI MINIMI DEL SERVIZIO</b></p> <p><i>(Da far confluire come impegni del soggetto gestore. Nel caso in cui la gestione sia affidata a soggetti diversi, duplicare le parti necessarie a chiarire questo aspetto.)</i></p>	
<p><b>Contenuti essenziali del servizio da offrire</b></p>	<p>La definizione del progetto di gestione sarà oggetto di un percorso di coprogettazione gestito con il supporto di soggetto esterno pertanto, fatti salvi alcuni punti obbligatori, l'elenco dei servizi potrà subire integrazioni e modifiche.</p> <p>La gestione potrà vedere il coinvolgimento di più soggetti ma che saranno chiamati a gestire l'immobile attraverso un'offerta unitaria (Raggruppamento temporaneo, convenzione multipla, nascita di nuovo soggetto supportato da soggetto esistente ecc).</p> <p>Il soggetto gestore dovrà garantire un'apertura alla cittadinanza dell'area esterna e di alcuni spazi interni destinati ad attività "libere".</p> <p>A seguito della ristrutturazione e recupero immobile i contenuti essenziali della gestione saranno:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gestione di una piccola struttura ricettiva di Bed &amp; Bike composta da n. camere per max 34 posti</li> <li>2. Gestione di un deposito/ciclofficina dedicato alla riparazione dei mezzi e noleggio di bici di alta gamma (Strada, MTB, elettriche) e piccole manutenzioni</li> <li>3. Gestione piccolo servizio di lavanderia</li> <li>4. Custodia e monitoraggio spazi accessori a servizio della comunità</li> <li>5. Custodia e piccole manutenzioni Parcheggio biciclette e riparazione assistita delle biciclette</li> <li>6. Custodia e piccole manutenzioni Distributore di materiale di riparazione</li> <li>7. Gestione anche in subappalto di Postazione per le riparazioni in autonomia</li> <li>8. Gestione Lavaggio della bicicletta</li> <li>9. Gestione anche in subappalto Punto di ricarica delle batterie</li> <li>10. Gestione Spazio coworking</li> <li>11. Gestione piccolo punto ristoro</li> </ol>
<p><b>Numero utenti (minimo)</b></p>	<p><i>Complessivamente si stimano</i></p>

	<p>80 utenti l'anno per deposito e custodia bici</p> <p>30% minimo capienza dei 34 posti B&amp;B</p> <p>Punto di raccolta cicloturisti, camminatori, utenti liberi N.1000 persone l'anno</p>
<b>Requisiti minimi dell'utenza</b>	<p>Il target di utenza è principalmente rivolto a Camminatori e cicloturisti lungo la Via della Lana e della Seta e sulla Ciclovía del Sole che passerà davanti all'immobile</p> <p>Si stimano però un numero alto di presenze di amanti della bicicletta e di visitatori e cittadini anche in collegamento con le iniziative del vicino borgo settecentesco di Colle Ameno</p>
<b>Canone per l'utenza (EVENTUALE)</b>	<p>Da stabilirsi in sede di gara</p> <p>Il percorso di coprogettazione avrà come obiettivo anche quello di perfezionare lo studio di fattibilità del progetto di gestione</p>
<b>Risultati attesi</b>	<p>I principali obiettivi da raggiungere entro la scadenza del progetto oltre al recupero dell'immobile sono l'individuazione di un soggetto gestore, l'apertura dei servizi sopra indicati, l'offerta di servizi che permettano una gestione dell'immobile autonoma senza costi aggiuntivi per il Comune</p> <p>Nel medio termine il risultato atteso è quello di raggiungere le utenze indicate a progetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deposito e noleggio bici almeno 80 all'anno</li> <li>• Capienza del B&amp;B almeno al 30% con picchi nei periodi estivi</li> <li>• Inserimento di fragili ( da 1 a 3)</li> <li>• Visitatori e cittadini almeno 1000 l'anno</li> <li>• Risultati indiretti: aumento cicloturisti e turisti</li> <li>• Coinvolgimenti degli abitanti del vicino Borgo di Colle Ameno che vede la presenza di 24 nuclei di soggetti con fragilità</li> <li>• Maggiore sensibilizzazione ai temi della mobilità sostenibile</li> <li>• Coinvolgimento dell'intera comunità di Pontecchio Marconi</li> <li>• Realizzazione di una zona turistica attrezzata per i cicloturisti fra Museo Marconi Borgo di Colle Ameno Palazzo de Rossi</li> </ul>

<b>ELEMENTI MINIMI PER L'INDIVIDUAZIONE DEL SOGGETTO GESTORE</b>	
<i>(Da far confluire come impegni del soggetto gestore. Nel caso in cui la gestione sia affidata a soggetti diversi, duplicare le parti necessarie a chiarire questo aspetto.)</i>	
<b>Tipologia del Soggetto gestore</b>	<p>Il progetto di gestione sarà oggetto come indicato nel progetto di specifico percorso di coprogettazione</p> <p>L'ipotesi di partenza è quella di coinvolgere soggetti del terzo settore (cooperative di tipo B che operino insieme a professionisti del settore del cicloturismo e " del mondo delle biciclette" )</p>

Procedura di selezione del gestore	<p>Il percorso di coprogettazione sarà preceduto da una specifica manifestazione d'interesse pubblico ed avrà lo scopo di definire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lo studio dettagliato di fattibilità tecnico economica del progetto;</li> <li>- le linee base dei contenuti del capitolato di gara;</li> <li>- linee di indirizzo sulle scelte dei soggetti gestori</li> </ul> <p>Successivamente si svolgerà una procedura ad evidenza pubblica o negoziata sulla base delle norme del codice di contratti</p>
Durata del servizio del soggetto gestore	La durata del servizio sarà oggetto di coprogettazione, si stima però un periodo minimo di 3 + 3 necessario per ammortizzare l'investimento del soggetto gestore in attrezzature arredi personale ecc
Canone a carico del gestore (EVENTUALE)	<p>Inizialmente nessuno</p> <p>Sarà comunque oggetto del bando di gara</p>
Durata massima della convenzione	10 anni
Modalità di aggiudicazione ed elementi minimi per la selezione del gestore	<p>Anche questi elementi sono oggetti del percorso di coprogettazione</p> <p>Quelli di partenza da noi pensati sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Qualità del progetto di gestione</li> <li>Esperienza in settori similari</li> <li>Inserimento fragili</li> <li>Idee migliorative in termini di sostenibilità ambientale della struttura</li> <li>Migliorie</li> </ul>