



Città di Seregno

Area Servizi alla Città e Sviluppo Economico

**AVVISO DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO AI SENSI
DELL'ART. 66 DEL D.LGS. N. 50/2016 E S.M.I. AVENTE AD OGGETTO
LA VALORIZZAZIONE E LA GESTIONE DEL POLO DELL'INNOVAZIONE
EX CLINICA SANTA MARIA NEL COMUNE DI SEREGNO**

PREMESSO CHE

- a) il Comune di Seregno all'interno del proprio territorio è proprietario di aree ed edifici parzialmente dismessi o sottoutilizzati con riferimento ai quali lo stesso intende valutare la realizzazione di progetti di riqualificazione, rigenerazione e valorizzazione, nell'ottica dell'innovazione, della mobilità sostenibile e dell'accrescimento delle potenzialità turistiche dell'area, garantendo l'integrazione con i territori circostanti e con i poli di attrazione regionali;
- b) con proprio atto n. 145/2019 la Giunta Comunale di Seregno ha avviato il percorso di elaborazione del Piano di Sviluppo Strategico della Città di Seregno (c.d. "Agenda Strategica Seregno 2030") quale documento programmatico e pianificatorio di lungo periodo, che guarda allo sviluppo della città di Seregno nel suo complesso ed in forma intersettoriale, incrociando temi di governo del territorio, di opere e servizi pubblici, di sostegno alle attività economiche, di crescita culturale, di coesione sociale e di sviluppo dell'intera comunità dal centro alle periferie. Tra i temi chiave dell'"Agenda Strategica Seregno 2030" figura la necessità di rilanciare lo sviluppo economico e occupazionale, aspetto che si inserisce in forma diretta col più ampio tema della rigenerazione urbana e territoriale e che dovrà guardare al recupero, in chiave innovativa, degli ambiti produttivi dismessi e di tutte quelle situazioni sul territorio comunale che necessitano di processi di riuso e valorizzazione;
- c) al fine di attuare l'Agenda Strategica Seregno 2030, in data 31 maggio 2022, il Comune di Seregno ha sottoscritto con Arexpo S.p.A., società a controllo pubblico attiva

nella rigenerazione urbana a domanda pubblica, un accordo collaborativo ai sensi dell'art. 23 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;

CONSIDERATO, INOLTRE, CHE

d) La Regione Lombardia con deliberazione N° XI / 5387 del 18.10.2021 ha approvato la manifestazione di interesse ai sensi dell'art. 6, comma 2 della legge regionale 29 novembre 2019, n. 19 per la presentazione di proposte di accordo di rilancio economico sociale e territoriale (AREST) finalizzata ad attuare un programma di interventi che favoriscano l'attrattività e la competitività di territori e imprese e il sostegno all'occupazione. Programma di Interventi che ha come obiettivo il rilancio economico e/o sociale dei territori lombardi e che sarà attuato mediante lo strumento dell'Accordo di rilancio economico sociale e territoriale previsto dall' art. 6 della L.R. 19/2019.

e) L'obiettivo dell'AREST, in coerenza con gli atti di programmazione regionale, è territorializzare le politiche regionali intercettando le progettualità che si sviluppano dal basso in risposta ai bisogni e alle esigenze locali per il rilancio economico, sociale e territoriale.

f) Il Comune di Seregno ha intenzione di partecipare alla manifestazione di interesse di cui sopra al fine di fruire di possibili finanziamenti pubblici mediante la stipula con Regione Lombardia di un accordo AREST avente ad oggetto la rigenerazione e valorizzazione dell'area denominata "ex clinica Santa Maria" (di seguito, anche "Polo dell'Innovazione ex clinica Santa Maria"), di proprietà del Comune, con l'obiettivo di ivi realizzare un nuovo polo formativo-tecnologico altamente innovativo, in cui siano svolte attività di formazione superiore multisetoriale, attività di ricerca e sviluppo e di innovazione per le imprese e funzioni complementari di interesse generale, al fine di favorire l'attrattività del territorio e lo sviluppo delle imprese ivi presenti, rigenerando aree dismesse di proprietà comunale.

g) L'area di intervento, collocata fra le vie Circonvallazione, Settembrini e Boccaccio, comprende:

- i. il sedime del fabbricato della ex-clinica, di cui è attualmente in corso la demolizione delle opere fuori terra;
- ii. la ex cappella, di cui si prevedono opere di ristrutturazione per successivo riuso;

- iii. l'area verde di pertinenza del complesso;
- h) il progetto di rigenerazione, attualmente allo studio dell'Amministrazione, come da concept di massima che si allega, prevede - in via preliminare:
- i. la realizzazione di uno o più nuovi edifici, sino a tre piani fuori terra, per l'insediamento delle funzioni formative, di ricerca, di innovazione e di aggregazione e uno o più piani interrati da adibire ad autorimessa;
 - ii. il riuso della ex cappella per funzioni culturali aperte alla collettività, tematicamente connesse con le funzioni innanzi evidenziate;
 - iii. la sistemazione dello spazio aperto per funzioni di interesse pubblico;
- i) nello specifico, il programma funzionale indicativo prevede:
- i. Aree per formazione, con aule, laboratori, spazi di servizio;
 - ii. Hub dell'innovazione, smart area, incubatori di imprese;
 - iii. Coworking;
 - iv. Smart caffè / lunch & break area;
 - v. Spazi di fruizione collettiva (di carattere aggregativo e culturale);
 - vi. Spazi aperti (ad uso delle funzioni insediate e aperti al pubblico);
 - vii. Gestione parcheggi interrati.

* * *

Premesso quanto sopra, con il presente avviso, il Comune di Seregno manifesta l'interesse ad individuare soggetti a cui affidare i servizi di gestione e valorizzazione del Polo dell'Innovazione ex clinica Santa Maria a seguito dell'esecuzione da parte del Comune dei lavori di cui sopra, ed intende a tal fine avviare una consultazione preliminare di mercato, ai sensi dell'art. 66 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. e delle Linee Guida Anac n. 14.

Il presente avviso è volto ad acquisire dal mercato relazioni, documenti, proposte, soluzioni progettuali e tecniche utili ad individuare le migliori condizioni giuridiche tecniche ed economiche per la valorizzazione dei predetti immobili: valorizzazione che contempra a carico del privato sia la gestione immobiliare ordinaria dei manufatti sopra descritti (ad esempio, servizio calore / raffrescamento, pulizia, etc.), sia la gestione dei servizi da erogare da parte del gestore all'utenza nel rispetto delle finalità di cui alla DGR n. N° XI / 5387 del 18.10.2021, cui in questa sede per quanto occorrer possa si rinvia, e degli obiettivi di sviluppo del Comune, ovvero in particolare, servizi che, in coerenza con il programma funzionale di cui alla precedente lett. i), consentano di aumentare l'attrattività e la competitività del territorio di Seregno, di aumentare la competitività delle imprese ivi stanziare o che potrebbero ivi insediarsi, nonché di sostenere l'occupazione territoriale, incentivando una virtuosa filiera tra formazione di alto livello, impresa e territorio; il tutto sulla base di un solido partenariato tra settore pubblico e settore privato che consenta di riqualificare un pezzo storico della Città e al contempo di incentivare il connesso tessuto imprenditoriale ed occupazionale. .

Quanto sopra in particolare al fine di identificare adeguatamente, nel rispetto dei predetti obiettivi di interesse pubblico, le effettive potenzialità di valorizzazione economica e sociale della gestione dei predetti immobili, di accertare l'assetto del mercato rilevante e ricavare indicazioni circa le condizioni economiche sostenibili dagli operatori economici presenti nel predetto mercato rispetto alle funzioni insediabili, anche indicando, in ragione della potenziale redditività delle diverse funzioni, eventuali misure di compartecipazione del Comune ai proventi dei servizi aggiuntivi rispetto a quelli necessari alla sostenibilità della gestione dei manufatti (o dei singoli manufatti), nonché di formulare un'adeguata matrice dei relativi rischi connessa alla predetta gestione, determinare condizioni di partecipazione e di esecuzione che consentano la sostenibilità dell'intervento di valorizzazione, nonché la maggiore estensione possibile della platea dei partecipanti alla potenziale procedura che in proposito potrà essere successivamente indetta dal Comune.

A tali fini, è intenzione del Comune di Seregno incontrare mediante apposite sessioni, tutti i soggetti potenzialmente interessati a quanto sopra che potranno esporre in tale sede ogni indicazione o documento reputato utile.

Possono partecipare alla presente consultazione preliminare di mercato, ai sensi dell'articolo 66, comma 2, del Codice, operatori economici, enti pubblici e privati, operatori del terzo

settore, in grado di fornire le informazioni richieste, inclusi i portatori di interessi collettivi e diffusi, relativamente alla gestione e valorizzazione dei manufatti descritti in premessa, sia con riferimento ai singoli corpi di fabbrica e degli spazi aperti attrezzati previsti, sia con potenziale riferimento alla gestione complessiva ed unitaria degli edifici e spazi aperti sfruttando eventuali economie di scala di gestione.

I soggetti che parteciperanno alla consultazione potranno presentare al Comune di Seregno progetti, relazioni, dati, informazioni, business plan, piani di fattibilità e altri documenti tecnici idonei a prestare il migliore apporto conoscitivo e informativo, relativamente all'individuazione delle soluzioni procedurali, progettuali, tecniche, organizzative e gestionali idonee a soddisfare le esigenze del Comune di Seregno, come dianzi descritte.

Si precisa che il contributo che sarà presentato dai soggetti interessati deve intendersi prestato gratuitamente, e non darà diritto ad alcun rimborso spese, così come la partecipazione alla procedura di cui al presente Avviso non comporta l'insorgenza di alcun diritto o interesse o affidamento in capo ai soggetti, non implicando la presente procedura alcuna valutazione comparativa, né l'obbligo per il Comune di Seregno di avviare una successiva procedura di affidamento.

Al termine della consultazione, il Comune di Seregno potrà individuare a propria totale discrezionalità la soluzione che riterrà più idonea a soddisfare le proprie esigenze relativamente alla gestione e valorizzazione degli immobili in oggetto, utilizzando come meglio riterrà opportuno le indicazioni, i dati, le proposte ed i documenti pervenuti ad esito della presente consultazione. A tal fine, il Comune si riserva altresì, a sua totale discrezione, la facoltà di utilizzare, in tutto o in parte, gli elementi raccolti ai sensi del presente Avviso a supporto della propria partecipazione alla manifestazione di interesse di cui alla deliberazione di Giunta regionale n. XI / 5387 del 18.10.2021 ai fini della presentazione di una proposta di accordo di rilancio economico sociale e territoriale (AREST), **sia entro i termini utili ivi previsti (25 luglio 2022), sia successivamente a tale data** per il completamento della documentazione richiesta nelle fasi successive ed ogni eventuale integrazione utile. A tale stregua, i soggetti partecipanti al presente Avviso manifestano sin d'ora il proprio incondizionato assenso.

Si invitano, pertanto, i soggetti interessati a partecipare alla presente consultazione, ad inviare la propria manifestazione di interesse, entro le ore 12.00 del 30/09/2022 2022, al seguente

indirizzo di posta elettronica: seregno.protocollo@actaliscertymail.it, con indicazione del seguente oggetto “Valorizzazione e gestione immobili Polo dell’innovazione ex clinica Santa Maria nel Comune di Seregno”.

Il Comune di Seregno procederà a riscontrare per iscritto le manifestazioni di interesse pervenute in base all'ordine di arrivo, indicando la data e l'orario in cui avverrà la consultazione con ciascuno degli interessati. Gli incontri, a seguito della ricezione delle manifestazioni di interesse, si potranno svolgere sin dal giorno successivo alla data di pubblicazione del presente Avviso e si concluderanno **entro il 17/10/ 2022**. In attuazione all'accordo collaborativo di cui in premessa, agli incontri potranno partecipare anche rappresentanti di Arexpo S.p.A. nonché eventuali professionisti con competenze specialistiche a supporto della stessa o del Comune per la realizzazione dell'intervento in oggetto.

In tale sede, i soggetti invitati, per quanto di competenza, dovranno presentare le proprie osservazioni, anche in termini di condizioni e soluzioni, corredate da indicazioni economiche di massima e dalle informazioni su quanto necessario per attuare le soluzioni procedurali, progettuali e gestionali presentate. I portatori di interessi collettivi e diffusi potranno rappresentare ogni dato, informazione o documento di competenza reputato utile alla realizzazione dell'intervento in oggetto, anche senza fornire elementi di precipuo contenuto tecnico, economico o giuridico.

Il Comune di Seregno si riserva la facoltà di richiedere eventuali integrazioni e/o documenti necessari a definire o completare le osservazioni formulate dai soggetti partecipanti.

Il Comune di Seregno, nel rispetto dei principi di pubblicità e trasparenza, incontrerà, tutti i soggetti che ne faranno richiesta. Di tutti tali incontri saranno predisposti appositi verbali accessibili da chiunque ne faccia richiesta.

I soggetti partecipanti alla consultazione indicano se i contributi forniti contengono informazioni, dati o documenti protetti da diritti di privativa o comunque rivelatori di segreti aziendali, commerciali o industriali, nonché ogni altra informazione utile a ricostruire la posizione del soggetto nel mercato e la competenza del soggetto nel campo di attività di cui alla consultazione. I partecipanti precisano altresì se la divulgazione dei contributi forniti

dovrà avvenire in forma anonima.

Si precisa che l'obiettivo della presente consultazione non è l'affidamento di alcun contratto ma l'avvio di un confronto esplorativo ed istruttorio con i soggetti potenzialmente interessati a svolgere le prestazioni di cui sopra, al fine di individuare e valutare le condizioni per lo svolgimento di successive procedure di affidamento concernenti la gestione e valorizzazione degli immobili in oggetto.

La partecipazione alla presente consultazione non determina aspettative o affidamento, né diritto alcuno e non rappresenta invito a proporre offerta, né impegna a nessun titolo il Comune di Seregno nei confronti dei soggetti interessati. Si tratta, quindi, di una fase preliminare avente scopo meramente conoscitivo delle possibili soluzioni reperibili sul mercato per le finalità di valorizzazione e gestione del Polo dell'innovazione ex clinica Santa Maria nel Comune di Seregno.

La mancata partecipazione alla consultazione non è preclusiva rispetto alla partecipazione alla successiva procedura di affidamento; non ne costituisce condizione di accesso, né impegno alcuno circa il prosieguo della procedura stessa.

Il Comune di Seregno si riserva la facoltà di interrompere, modificare, prorogare o sospendere la consultazione con i partecipanti in qualsiasi momento senza incorrere in alcun tipo di responsabilità. In tali ipotesi, il Comune di Seregno si riserva la facoltà di consentire, a richiesta dei soggetti partecipanti, la restituzione della documentazione eventualmente depositata, senza che ciò possa costituire, in alcun modo, diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento o indennizzo.

Nell'ambito della successiva procedura di affidamento il Comune di Seregno, per compensare eventuali rischi di restrizione della concorrenza e lesione dei principi di non discriminazione, avrà cura di adottare adeguate misure volte a garantire la parità di trattamento e di accesso dei soggetti alla procedura di aggiudicazione rispetto ai soggetti che abbiano partecipato alla presente consultazione e ad evitare ogni effetto escludente.

Tutti i dati personali acquisiti durante la consultazione saranno raccolti e conservati dal Comune di Seregno esclusivamente per le finalità inerenti al presente avviso e saranno trattati secondo ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 recante la disciplina europea per la

protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati (General Data Protection Regulation, "GDPR"), e nel rispetto del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, così come novellato dal decreto legislativo 10 agosto 2018, n. 101. Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Seregno.

Si segnala, infine, che in pari data, al fine di rendere ulteriormente nota la presente iniziativa ed incentivare la partecipazione ed il sostegno alla stessa, si procede alla pubblicazione di un ulteriore Avviso finalizzato a ricevere da tutti gli interessati, manifestazioni di interesse non vincolanti ad usufruire, quali utenti, dei servizi che verranno svolti all'interno della ex clinica Santa Maria.

Per ulteriori informazioni, è possibile contattare la dott.ssa Monica Imperato c/o SUAP al seguente indirizzo di posta elettronica info.sportellounico@seregno.info.

Si allega al presente Avviso, il concept dell'intervento.

Seregno, 5 luglio 2022

Il Responsabile del procedimento
Il Dirigente Area Servizi alla Città e Sviluppo Economico
arch. Lorenzo Sparago (*)

Visto

Il Segretario Generale

dott. Alfredo Ricciardi (*)

() Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445 e del D.Lgs. 7/3/2005 n. 82, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*