

Allegato C

Indicazioni operative per la predisposizione del Piano di Gestione Biennale per

AVVISO PUBBLICO DI CO-PROGETTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 55 DEL D.LGS. 117/2017 FINALIZZATO ALLA VALORIZZAZIONE DELLO "SPAZIO IDEAKENNEDY" MEDIANTE ASSEGNAZIONE TEMPORANEA IN COMODATO D'USO GRATUITO DI IMMOBILE COMUNALE AD ENTI DEL TERZO SETTORE A PREVALENTE COMPONENTE GIOVANILE UNDER 35

Il presente documento fornisce le linee guida per la compilazione del Piano di Gestione (Allegato B), il quale deve presentare **i contenuti minimi** indicati nelle seguenti sezioni.

Si precisa a tale fine che:

- Il Progetto di gestione dell'immobile/spazio è il progetto che conterrà, fra le altre cose, le attività che saranno svolte all'interno dell'immobile/spazio una volta assegnato; tali attività dovranno essere caratterizzate da sostenibilità economico-finanziaria e da elementi di innovazione "sociale", intesa come innovatività della gestione e/o del settore di attività, in quanto coerente con i bisogni e la domanda provenienti dalla comunità locale di riferimento.

SEZIONE 1 - Descrizione degli elementi essenziali del Progetto

1.- Immobile/spazio oggetto di assegnazione: indicare la localizzazione, descrivendo il contesto del quartiere/area in cui si trova; descrivere le caratteristiche generali dell'immobile o della parte di esso da assegnare; indicare se è stato oggetto di riqualificazione con risorse pubbliche e la fonte delle stesse; indicare lo stato di inutilizzazione: totale /parziale e quale parte dell'immobile/spazio di intende assegnare.

Localizzazione e contesto del quartiere/area

L'immobile oggetto di assegnazione è situato in **Via Kennedy**, nel Comune di Latina. Si trova in una zona strategica della città, caratterizzata da una media densità abitativa e ben collegata con i principali assi viari e servizi pubblici. Il quartiere, che ospita diverse attività commerciali, uffici pubblici e istituzioni scolastiche, è riconosciuto per il suo potenziale come polo di sviluppo socioeconomico. La posizione dell'immobile favorisce l'accesso sia da parte dei giovani residenti a Latina sia dei comuni limitrofi, in particolare quelli delle Aree Interne e dei Monti Lepini.

Matrice SWOT

Punti di Forza (Strengths)	Debolezze (Weaknesses)
- Posizione strategica in Via Kennedy, ben collegata con i principali assi viari e servizi pubblici.	- Alto tasso di disoccupazione giovanile (15-29 anni), con un'incidenza elevata di NEET (Not in Education, Employment, or Training).
- Presenza di attività commerciali, uffici pubblici e istituzioni scolastiche nel quartiere.	- Insufficiente orientamento professionale e mismatch tra competenze fornite dall'istruzione e richieste dal mercato del lavoro.
- Disponibilità di un immobile idoneo e inutilizzato, che non richiede significativi interventi di riqualificazione.	- Debole cultura dell'autoimprenditorialità tra i giovani e scarsa capacità di sviluppare business plan e analisi strategiche.
- Potenziale del territorio nei settori agroalimentare e turistico, con opportunità per startup.	- Scarso senso di identità territoriale e connessione limitata tra giovani e risorse locali.
- Vocazione del progetto a promuovere innovazione sociale e inclusione giovanile.	- Debole lavoro di rete tra il Comune e i territori limitrofi, che limita le sinergie locali.
Opportunità (Opportunities)	Minacce (Threats)
- Creazione di un hub per l'autoimprenditorialità giovanile, capace di favorire coworking, eventi e iniziative innovative.	- Persistenza delle dinamiche di marginalizzazione sociale, con giovani esclusi da percorsi lavorativi e formativi.
- Potenziale di collaborazione con la rete del progetto "Il Cibo nella Terra del Mito" e altre iniziative locali.	- Concorrenza di altri centri urbani per attrarre giovani talenti e investimenti.
- Valorizzazione delle risorse locali, come i prodotti agroalimentari e le attività turistiche, attraverso iniziative imprenditoriali.	- Mancanza di continuità e sostenibilità a lungo termine per i progetti di gestione dello spazio.
- Possibilità di rafforzare il senso di identità territoriale e il coinvolgimento della comunità giovanile.	- Resistenza al cambiamento da parte di alcuni stakeholder o comunità locali.
- Accesso a finanziamenti e bandi regionali/nazionali per supportare il progetto.	- Rischio di scarso utilizzo degli spazi se non adeguatamente promossi e sostenuti.

Caratteristiche generali dell'immobile

L'immobile fa parte del **Centro Commerciale Agora**, un complesso immobiliare composto da:

- **Superficie totale:** 913,50 m².
- **Uso attuale:** Spazi per uffici, coworking e attività di servizio.
- **Struttura:** Edificio con tre piani sopraelevati e un piano interrato.
- **Certificazione energetica:** Classe D.

Il locale oggetto di assegnazione è ubicato al Piano Secondo presso il Centro Commerciale di viale Kennedy, è di proprietà del Comune di Latina ed è bene disponibile. Il locale ha una superficie di circa 317,00 mq. E' identificato al catasto urbano al Foglio 168 Mappale 1900 sub 111.

L'immobile è composto di n°4 vani e un blocco dedicato ai servizi igienici e deposito. E' ben illuminato, ed caratterizzato da ampie finestre. Gli infissi sono in buono stato (Fonte: Perizia).

La tabella sotto riportata sintetizza tutte le superfici della struttura e le relative volumetrie:

BLOCCO	FUNZIONI	superficie (mq)	altezza (ml)	interna	volume netto (mc)
locale	uffici	287,00	3,00		861,00
	Servizi igienici/deposito	30,00	3,00		90,00
TOTALE		317,00			951,00



Dati catastali: L'immobile in stima risulta identificato nel Catasto del Comune di Latina al Foglio 168 part. 1900 sub 111 (vedere visura allegata).



Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 07/07/2020

Data: 07/07/2020 - Ora: 12.11.52 Fine
Visura n.: T149857 Pag: 1

Dati della richiesta				Comune di LATINA (Codice: E472) Provincia di LATINA Catasto Fabbricati Foglio: 168 Particella: 1900 Sub.: 111								
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 168	Particella 1900	Sub III	Zona Cens. I	Micro Zona	Categoria A/10	Classe U	Consistenza 13,5 vani	Superficie Catastale Totale: 317 m²	Rendita Euro 3.974,14	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
I												
Indirizzo				VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY SNC piano: 2;								
Annotazioni				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI								CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
I	COMUNE DI LATINA con sede in LATINA								00097020598*		(1) Proprieta' per l/I	
DATI DERIVANTI DA				ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/04/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/05/2014 Repertorio n.: 69189 Rogante: COPPOLA GIUSEPPE Sede: LATINA Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (n. 8853.1/2014)								

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E472 - Sezione A - Foglio 168 - Particella 1900

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Planimetria Catastale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: <https://spazioideakennedy.it/>

2.- Sintesi delle attività progettuali che l'Ente locale proponente intende realizzare.

Il Comune di Latina si pone l'ambizioso obiettivo di trasformare un immobile inutilizzato in Via Kennedy in un centro pulsante di innovazione giovanile, un luogo in cui sogni imprenditoriali prendono forma e idee creative si traducono in progetti concreti. Questo spazio diventerà un hub multifunzionale dedicato ai giovani under 35, in continuità con il progetto "Giovani e Impresa", già attivo nel territorio.

Attraverso un approccio partecipativo e inclusivo, il progetto mira a ridefinire l'utilizzo dell'immobile, ascoltando le esigenze delle associazioni giovanili, degli stakeholder locali e della comunità. L'obiettivo è creare uno spazio dinamico che favorisca il coworking, ospiti eventi culturali e formativi e metta a disposizione uffici per startup e attività imprenditoriali. Un'attenzione particolare sarà rivolta ai giovani provenienti dalle aree rurali e interne, come i Monti Lepini, valorizzando il legame con le risorse del territorio.

L'aspetto innovativo del progetto risiede nella creazione di un vero e proprio ecosistema imprenditoriale. Lo spazio è stato allestito per favorire la collaborazione tra giovani imprenditori, istituzioni e aziende locali, creando un ambiente di coworking dinamico, spazi per uffici privati e

aree comuni. Eventi come il festival “Start-Up e Sostenibilità” e il laboratorio di co-design “Progettiamo lo Spazio” stimoleranno la creatività e l’innovazione, hanno offerto ai partecipanti, durante la fase di utilizzo temporaneo, l’opportunità di sviluppare soluzioni originali per il territorio.

L’implementazione del Progetto di Gestione Biennale dello spazio è la fase finale di questo percorso tesa a garantire continuità e sostenibilità economica. Monitoraggi regolari, eventi di networking e attività formative saranno organizzati per mantenere vivo l’interesse e il coinvolgimento della comunità locale. Lo spazio diventerà un punto di riferimento per l’imprenditorialità giovanile, simbolo tangibile di un modello di sviluppo che mette al centro i giovani, la comunità e l’innovazione.

In sintesi, il progetto rappresenta un esempio di rigenerazione urbana e inclusione sociale, dove pubblico e privato si incontrano per generare opportunità. L’immobile di Via Kennedy non sarà più solo un edificio, ma un luogo di cambiamento e speranza, capace di attirare giovani talenti e creare valore per tutto il territorio di Latina e dintorni.

3.- Obiettivo generale rispetto al target giovani under 35 dei potenziali soggetti gestori.

L’obiettivo principale è promuovere l’empowerment e l’inclusione dei giovani under 35, fornendo loro strumenti concreti per gestire, valorizzare e innovare spazi pubblici inutilizzati, trasformandoli in hub di sviluppo economico, sociale e imprenditoriale. Il progetto vuole quindi creare un ecosistema in cui i giovani possano acquisire competenze, sperimentare modelli di gestione sostenibili e contribuire attivamente al tessuto economico e sociale del territorio. **Il piano di gestione deve consolidare i risultati ottenuti dal progetto finanziato da ANCI introducendo innovazioni che garantiscano una crescita sostenibile e inclusiva per i futuri gestori dell’immobile.**

Il piano di gestione deve promuovere:

- a) **Sviluppo di competenze:** Facilitare l’acquisizione di competenze specifiche nella gestione di immobili pubblici, con un focus su sostenibilità economico-finanziaria, innovazione sociale e creazione di reti collaborative.
- b) **Empowerment giovanile:** Offrire strumenti e risorse che consentano ai giovani potenziali gestori di diventare protagonisti attivi del cambiamento sociale e dello sviluppo locale.
- c) **Valorizzazione delle risorse locali:** Integrare i giovani under 35 nei processi di gestione, favorendo un utilizzo efficace e sostenibile dello spazio pubblico, con ricadute positive sulla comunità.
- d) **Continuità e innovazione:** Rafforzare le competenze sviluppate attraverso progetti precedenti (es. **Giovani e Impresa**), garantendo un percorso di crescita che leghi formazione e applicazione pratica.

Il piano di gestione integra e valorizza i seguenti risultati chiave del programma "Giovani e Impresa":

1. Hub e spoke per l’imprenditorialità:

- o Il progetto Spazio IdeaKennedy ha creato un **Hub per giovani imprenditori a Latina**. Il piano di gestione rappresenta un’evoluzione naturale di questo progetto, fungendo da **centro multifunzionale** per giovani imprenditori e futuri gestori, ampliando le attività già avviate nel territorio.

2. Settori prioritari:

- Come nel progetto precedente, i settori di intervento rimangono **agroalimentare, turismo, cultura e servizi di prossimità**, con un focus sul supporto alle startup e alla promozione di economie locali. Le attività nell'immobile di Via Kennedy risponderanno ai fabbisogni giovanili, come la creazione di reti tra giovani imprenditori e imprese locali.

3. Empowerment di giovani imprenditori:

- Il piano di gestione deve accompagnare i giovani con percorsi di orientamento e coaching, garantendo la giusta continuità a questi percorsi, offrendo spazi fisici e servizi per supportare i loro progetti imprenditoriali, assicurando una transizione efficace dal supporto iniziale alla gestione indipendente dello spazio.

4. Partenariati consolidati:

- Il precedente progetto ha coinvolto istituzioni, scuole, università e aziende locali, creando una rete di partenariati. Il piano di gestione deve rafforzare questa rete, promuovendo ulteriori collaborazioni per il successo delle attività imprenditoriali ospitate nell'immobile.

Il piano di gestione deve garantire:

1. Modello gestionale innovativo:

- Introducendo un modello di gestione diretto da organizzazioni giovanili selezionate, promuovendo un approccio basato sull'**autonomia imprenditoriale** e sulla sostenibilità economica a lungo termine.

2. Spazi fisici dedicati:

- L'immobile di Via Kennedy deve diventare un vero e proprio **incubatore di imprese giovanili**, offrendo non solo consulenze e formazione, ma anche spazi attrezzati per coworking, uffici privati e aree per eventi, rispondendo alle esigenze dei giovani imprenditori emerse durante il progetto precedente.

3. Supporto tecnologico:

- Mediante l'introduzione un sistema digitale per la prenotazione degli spazi e per la gestione dei servizi, oltre a piattaforme online per il networking tra i giovani imprenditori e le aziende del territorio.

4. Servizi aggiuntivi:

- il Progetto di Gestione del nuovo dovrà prevedere un'offerta ampliata di servizi, come:
 - **Mentorship avanzata** con esperti del settore.
 - **Accesso al credito** e supporto per la redazione di business plan.
 - **Eventi di open innovation**, con la partecipazione di aziende locali e partner nazionali.

SEZIONE 2 - Descrizione degli elementi essenziali del Piano di Gestione

1.- Linea di Azione 6: Implementazione del Progetto di Gestione dello spazio/immobile

Descrizione Linea di azione:

Questa linea di azione prevede l'implementazione operativa del Progetto di Gestione dello spazio/immobile di Via Kennedy durante i **2 anni** successivi all'assegnazione. L'obiettivo è garantire una gestione efficace dello spazio, monitorare l'efficacia delle attività previste e supportare il soggetto gestore nell'implementazione del modello di sostenibilità economico-finanziaria e nelle procedure amministrative, anche attraverso consulenze specialistiche.

Attività previste nell'ambito di questa linea di azione

- 1. Avvio operativo della gestione dello spazio da parte del soggetto gestore:**
 - Organizzazione delle attività operative per l'apertura e l'utilizzo degli spazi.
 - Coordinamento con il Comune di Latina e i partner coinvolti per l'attuazione delle attività previste nel progetto.
 - Predisposizione di un piano trimestrale operativo, che includa l'organizzazione di eventi, l'attivazione dei servizi e la gestione dei rapporti con la comunità.
- 2. Erogazione dei servizi di supporto ai giovani imprenditori:**
 - Allestimento di spazi per coworking e uffici per startup giovanili, in continuità con il progetto **Spazio IdeaKennedy**.
 - Attivazione di servizi come:
 - Mentorship imprenditoriale.
 - Consulenza per lo sviluppo di modelli di business.
 - Accesso a bandi e finanziamenti regionali o nazionali.
 - Implementazione di un calendario di incontri e workshop formativi per i giovani imprenditori che utilizzeranno lo spazio.
- 3. Organizzazione di eventi di rete per promuovere lo spazio e le attività:**
 - Creazione di eventi di networking per connettere i giovani imprenditori con stakeholder locali, aziende e potenziali investitori.
 - Promozione delle attività dello spazio tramite campagne social e media, rafforzando il ruolo dello spazio come polo giovanile innovativo.
- 4. Monitoraggio e reportistica delle attività:**
 - Creazione di un sistema di monitoraggio per raccogliere dati sul numero di utenti, eventi organizzati, startup avviate e impatti generati dallo spazio.
 - Redazione di report semestrali da condividere con il Comune di Latina.

2.- Fasi realizzative in ordine cronologico

- 1. Mese 1: Inizio della gestione operativa dello spazio**
 - Coordinamento con il Comune e avvio della gestione da parte del soggetto selezionato.
 - Allestimento degli spazi e attivazione dei primi servizi di supporto.
- 2. Mese 1-24: Erogazione dei servizi e monitoraggio iniziale**
 - Implementazione del Progetto di Gestione.
 - Realizzazione di consulenze.
 - Avvio del sistema di monitoraggio e redazione dei report.
- 3. Mese 1-24: Consolidamento e valutazione delle attività**

- Ottimizzazione dei servizi in base ai feedback ricevuti.
- Ampliamento delle reti di collaborazione con stakeholder e partner locali.
- Organizzazione di al meno 2 eventi di networking e promozione dello spazio.

4. Mese 24: Chiusura delle attività

- Predisposizione del report finale con i risultati delle attività svolte, da condividere con il Comune

SEZIONE 3 - OBIETTIVI, INDICATORI E TARGET

Obiettivo 4: Testare il modello di gestione dello spazio come incubatore di imprese giovanili

- **Indicatori:**

1. Numero di servizi attivati per giovani imprenditori (es. coworking, consulenze).
2. Numero di eventi e workshop organizzati durante i 24 mesi.
3. Numero di report di monitoraggio prodotti.
4. Numero di giovani under 35 coinvolti nelle attività

- **Target:**

1. Attivazione di almeno 3 servizi di supporto specifici per giovani imprenditori.
2. Realizzazione di almeno 2 eventi durante i 6 mesi di gestione.
3. Produzione di 4 report di monitoraggio sull'efficacia delle attività.
4. Coinvolgimento di almeno 400 giovani under 35 in 24 mesi.