



COMUNE DI LATINA

## INVITO

(di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 929 del 18/05/2023)

**A PARTECIPARE ALLA CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO AI SENSI DEL VIGENTE CODICE DEI CONTRATTI ED IN CONFORMITÀ ALLE LINEE GUIDA ANAC N. 14 RECANTE "INDICAZIONI SULLE CONSULTAZIONI PRELIMINARI DI MERCATO"**

### PROPEDEUTICA

**ALL'AVVIO DI UNA PROCEDURA DI GARA PER LA RICERCA DI OPERATORI ECONOMICI INTERESSATI ALLA CONCESSIONE PER LA GESTIONE DEI PARCHI PRODUTTIVI NELL'AMBITO DEL PROGETTO UPPER**



EUROPEAN UNION

This project is co-financed by the European Regional Development Fund through the Urban Innovative Actions Initiative

## Indice generale

Premessa	3
1. Contesto e Obiettivi strategici	5
PP1 - PARCO CAMPO BOARIO (livello di Progettazione definitiva).....	7
PP2 - PARCO VIA ROCCAGORGA (livello di progettazione Esecutiva).....	8
PP3 – VIA MASSARO (livello di progettazione definitiva).....	10
2 Obiettivi della consultazione di mercato	10
3 Bando per una sfida tra imprese start-up o spin-off	11
4. FASI per la definizione di un modello di gestione dei Parchi Produttivi di UPPER	12
4.1 Avviso di manifestazione di interesse.....	13
5. Modalità di partecipazione alla consultazione	14
5.1 Soggetti ammessi.....	14
5.2 Domanda di manifestazione.....	14
6. Informazioni sul complessivo percorso procedurale	14
7. Pubblicità	14
8. Tutela della privacy	15
9. Responsabile del procedimento	15

## Premessa

Il Comune di Latina è beneficiario di un finanziamento a valere sull'iniziativa Europea "Azioni urbane innovative" (Urban Innovative Actions) per la realizzazione del progetto UPPER che sperimenta soluzioni innovative per i processi di rigenerazione urbana, finalizzata alla realizzazione di parchi produttivi urbani dedicati alla co-produzione di soluzioni basate sulla natura. Nel Parco produttivo 2 - Area Mercato - saranno inoltre sperimentate attività socio-educative, sportive e ricreative all'aria aperta, basate sul contatto, la manipolazione, la trasformazione, lo studio, l'esperienza diretta della natura.

Ai fini del raggiungimento degli obiettivi progettuali, è previsto un ampio e variegato partenariato, composto da:

- *Cooperativa Labirinto,*
- *Engie S.p.A*
- *Centro di Ricerche e Servizi per l'Innovazione Tecnologica e Sostenibile - Ce.R.S.I.Te.S. – dell'Università degli Studi di Roma La Sapienza*
- *Cooperativa Innovaction Europe*
- *Fondazione Roffredo Caetani*
- *Tesseræ*
- *Parco Nazionale del Circeo.*

Il progetto ha preso avvio nel mese di settembre 2019 con la finalità di sperimentare un uso innovativo delle aree verdi urbane, creando i primi parchi produttivi destinati a ricerca, sviluppo e autoproduzione di Soluzioni Basate sulla Natura (NBS – Nature Based Solutions) per far fronte alle sfide ambientali, socio-economiche e di governance.

Con il progetto UPPER si perseguono i seguenti obiettivi generali:

- Aumentare la disponibilità, l'accessibilità e l'inclusività delle aree verdi pubbliche;
- Migliorare la qualità dell'aria e dell'acqua nei siti dimostrativi selezionati;
- Diminuire il rischio idrogeologico e l'inquinamento del suolo;
- Rafforzare la salute e il benessere dei cittadini;
- Ridurre l'esclusione sociale e il rischio di povertà di persone marginalizzate;
- Accrescere il mercato delle NBS in relazione a prodotti e servizi;
- Incrementare lo sviluppo sostenibile economico e culturale locale;
- Favorire la partecipazione dei cittadini, l'attenzione alle tematiche ambientali, l'identità e il senso di appartenenza e la visione degli spazi verdi urbani come un bene comune;
- Rafforzare le capacità istituzionali;
- Far crescere l'autosufficienza della città nella produzione, applicazione e mantenimento delle NBS;
- Migliorare la governance a ogni livello, coinvolgendo gli attori del territorio e aumentando la capacità di programmazione;
- Rafforzare la sostenibilità sul lungo periodo delle aree verdi urbane e delle infrastrutture.

Il progetto UPPER propone un concetto e un approccio più ampi rispetto a quelli adottati in altri progetti NBS. In particolare, il concetto di NBS adottato da UPPER include, da una parte,

vegetazione e infrastrutture verdi e, dall'altra, servizi e attività innovativi verso l'esterno (assistenza sociale, lavori inclusivi, formazione, educazione, sport, creatività e intrattenimento).

Tra le azioni è prevista la **rigenerazione** di tre aree urbane che saranno usate come **Parchi Produttivi** (Parco Produttivo 1 – località Campo Boario; Parco Produttivo 2 – Via Roccagorga; Parco Produttivo 3 – Via Massaro), più sei **Siti Dimostrativi** per lo sviluppo e i test delle auto-produzioni di NBS, nello specifico piante per la fitodepurazione di acqua e terreno, alberi autoctoni per combattere l'effetto "isola di calore" e l'inquinamento, piante filtranti e rinforzanti per interventi di piccola ingegneria sulle sponde dei canali e sulle dune costiere.

Grazie ai Parchi Produttivi Urbani, UPPER rappresenta il primo progetto in Europa che prevede l'auto-produzione delle Soluzioni Basate sulla Natura da parte della città che le sperimenta, e l'allargamento del concetto di Soluzioni Basate sulla Natura ai servizi socio-educativi.

Per tale motivo, la gestione dei Parchi richiede un approccio integrato con il coinvolgimento di Operatori Economici attivi nel settore del florovivaismo, del tempo libero, dell'inclusione sociale, della ristorazione tipica e di qualità, delle Associazioni di categoria, ma anche di cittadini singoli o associati e, più in generale, degli attori del tessuto sociale ed economico del territorio: tale coinvolgimento si pone l'obiettivo di costruire a monte un quadro di valori, principi e regole condivise.

L'affidamento della gestione dei Parchi presenta elementi innovativi in funzione sia della tipologia e della molteplicità delle attività che dovranno essere svolte, sia dei soggetti che dovranno essere coinvolti (imprese, cooperative, portatori d'interesse, cittadini singoli o associati ecc.).

L'avvio delle attività non rappresenta tanto il punto finale del progetto UPPER, quanto piuttosto l'attività centrale di un lungo processo di trasformazione, i cui effetti non sono da leggere sul solo piano economico, ma anche sul piano sociale, culturale, ambientale.

Il progetto UPPER, infatti, quale progetto di rigenerazione urbana, adotta un approccio teso a realizzare uno sviluppo sociale ed economico di tipo sostenibile, attraverso un approccio sistemico, trasversale ed incrementale, che ruota attorno al principale core d'intervento: il florovivaismo e le Nature Based Solutions che diventano paesaggio, qualità urbana, opportunità di lavoro, dunque, ricchezza sul territorio a beneficio di molti.

La valorizzazione dei due capitali, umano ed economico, è alla base dell'intera operazione. Tra gli obiettivi principali, infatti, vi era quello di superare l'approccio assistenzialistico di mano pubblica per incentivare piuttosto la cultura d'impresa, l'auto-imprenditorialità, la capitalizzazione di conoscenza, esperienza ed inventiva, la cultura dell'innovazione di processo. Rendere autonoma una comunità, fornendo gli strumenti utili o aprendo nuove strade percorribili, infatti, significa addivenire ad un modello di società che non grava completamente sulle istituzioni, ma che autonomamente produce ricchezza valorizzando le risorse naturali e che al modello lineare dell'economia contrappongono una visione circolare.

A tal fine, il Comune di Latina intende svolgere una consultazione preliminare di mercato con gli operatori economici prima di avviare la procedura di affidamento della gestione dei Parchi.

In tale prospettiva, il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni di interesse, ai sensi dell'art. 66 e 67 del d.lgs 50/2016 (art. 77 del DLgs n. 36/2023) e delle Linee guida n. 14 Anac recanti "Indicazioni sulle consultazioni preliminari di mercato", per favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di soggetti potenzialmente interessati a presentare - in una fase successiva alla presente consultazione di mercato e previa indizione di apposita procedura - proposte di partenariato pubblico privato nelle forme previste dal d.lgs 50/2016.

La consultazione di mercato, tenuto conto anche della spiccata connotazione innovativa del progetto, ha pertanto il solo scopo di acquisire dati, informazioni e documentazioni utili alla progettazione della più efficace modalità di selezione dell'Operatore Economico affidatario e del

modello operativo/economico di sviluppo e gestione, ed al fine della compiuta identificazione dei rischi che possono caratterizzare il progetto.

Con il presente avviso non è quindi indetta alcuna procedura di affidamento concorsuale o para-concorsuale e non sono previste graduatorie di merito o attribuzione di punteggi; l'avviso non costituisce proposta contrattuale, né vincola per ciò il Comune di Latina ad esperire la successiva procedura di gara.

La manifestazione di interesse da parte degli operatori economici e la partecipazione alla consultazione di mercato non preconstituisce in alcun modo aspettative o diritti o vantaggi, di qualunque natura, in capo ai partecipanti rispetto alla partecipazione alla successiva procedura di gara e non determina pertanto l'instaurazione di posizioni giuridiche od obblighi negoziali o vincoli in capo al Comune di Latina.

Di converso, è sempre salva la libertà dei soggetti invitati di non aderire alla consultazione, senza che ciò pregiudichi in alcun modo la loro eventuale, futura partecipazione alla successiva procedura di PPP.

Il Comune di Latina può interrompere, sospendere o revocare la consultazione di mercato, senza incorrere in responsabilità e si riserva inoltre la facoltà di non procedere all'indizione di alcuna successiva procedura di appalto. In tal caso nessun indennizzo è dovuto ai partecipanti alla consultazione di mercato.

La consultazione è effettuata in base ai principi generali di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità e tutela dell'ambiente.

## 1. Contesto e Obiettivi strategici

Gli obiettivi che si intendono perseguire con il presente Avviso afferiscono ai Work Package 4 e 6 del Progetto UPPER, che prevedono nel complesso:

- l'autoproduzione e automanutenzione di NBS in tutti i Parchi produttivi comunali;
- la gestione dei Parchi tramite forme di partenariato "People-Public-Private-Partnership" (PPPP), nuovi sistemi di governance e finanziari, nonché ricorrendo a incentivi pubblici per garantire la sostenibilità a lungo termine e l'ampliamento della soluzione a livello di città";
- la promozione delle iniziative imprenditoriali ecosostenibili;
- la creazione di valore generabile da NBS anche dopo la chiusura del Progetto;

A livello progettuale, nell'ambito del WP4:

✓ **Il Deliverable 4.3.1 - Multi-actor management scheme for Urban Productive Parks and Demo Sites designed**

sarà realizzato dal Comune di Latina in collaborazione con il Ce.R.S.I.Te.S, la Fondazione Caetani, il Parco Nazionale del Circeo, Labirinto e Innovation Europe. Esso prevede la definizione dei criteri di selezione degli attori privati, degli obiettivi di gestione e del meccanismo per garantire il coinvolgimento degli stakeholder locali nel processo di cogestione dei Parchi Produttivi e dei Siti Dimostrativi. In particolare si definiranno le regole per l'accoglienza del programma di servizi sociali basati sulla natura e di attività culturali e educative di cui all'Azione A5.4, nonché gli aspetti relativi al coinvolgimento delle start-up e allo sfruttamento commerciale dei Parchi così come contemplato dal WP6;

nell'ambito del WP6:

- ✓ con il **Deliverable 6.2.2 - PPPP scheme design for the future sustainability of the urban productive parks** viene identificata una modalità innovativa di gestione e sostenibilità futura dei Parchi denominata **PPPP (PEOPLE-PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIP)**, dove la P di People sta ad indicare la partecipazione ed il coinvolgimento dei cittadini singolo o associati.

In particolare, si dovrà prevedere il coinvolgimento di:

- aziende florovivaistiche per la produzione e commercializzazione di prodotti derivanti dalla gestione delle NBS e di Start-up o spin-off di impresa secondo un modello di business che sarà definito dai Partner Ce.R.S.I.T.e.S. ed Innovaction Europe, con la collaborazione di Lazio Innova;
  - operatori economici che possano svolgere attività di ristorazione tipica e di qualità, di erogazione dei servizi del tempo libero, di erogazione di servizi culturali, socio-educativi e sportivi;
  - cittadini singoli e/o associati potranno essere coinvolti con lo strumento del Patto di collaborazione (si integra in PPPP);
- ✓ il **Deliverable 6.2.3 - Call for partners launched by the Municipality** riguarda il lancio del bando (che seguirà la presente Manifestazione di interesse) rivolto agli attori privati per promuovere la partecipazione di start-up e imprese locali alla co-gestione dei parchi produttivi urbani dopo la fine della fase di sperimentazione/progetto Upper;
  - ✓ il **Deliverable 6.3.1 - Design and launch of the call for the business challenge** questo deliverable, da realizzarsi a cura dei Partner progettuali Ce.R.S.I.Te.S e Innovaction Europe in collaborazione con Lazio Innova comprende la definizione dei criteri di selezione, la preparazione del bando e tutto il materiale promozionale necessario per lanciare una sfida rivolta alle start-up (informazioni, bando pubblico, regolamento), tre delle quali saranno premiate con un premio in denaro, nel corso di un evento pubblico.

I Parchi produttivi saranno destinati alla coltivazione e vendita di alberi e piante prevalentemente autoctone da utilizzare come NBS per affrontare e prevenire problemi ambientali specifici, prevedendone la sperimentazione nei Siti Dimostrativi e la futura destinazione al consumo e alla vendita. In particolare, è prevista la coltivazione ed installazione di piante autoctone e ombreggianti adatte alla depurazione dell'aria e del suolo, di fasce di arbusti filtranti per il rafforzamento degli argini, la coltivazione di piante per la fitodepurazione delle acque di superficie, che di seguito si riportano:

- **Alberi:** Farnia (*Quercus robur*), Leccio (*Quercus ilex*), Sughera (*Q. suber*), Cerro (*Quercus cerris*), Roverella (*Quercus pubescens*), Frassino maggiore (*Fraxinus excelsior*), Orniello (*Fraxinus ornus*), Acero campestre (*Acer campestre*), Olmo campestre (*Ulmus minor*), Albero di Giuda (*Cercis siliquastrum*);
- **Arbusti:** Fillirea (*Phyllirea*), Lentisco (*Pistacia lentiscus*), Erica arborea, Erica multiflora, Cisto bianco (*Cistus salviifolius*), Cisto di Montpellier (*Cistus monspeliensis*), Cisto di Creta (*Cistus creticus*), Ginestra odorosa (*Spartium junceum*), Ginestra dei carbonai (*Cytisus scoparius*), Evonimo (*Euonymus*), Terebinto (*Pistacia terebinthus*), Pruno selvatico (*Prunus spinosa*), Biancospino (*Crataegus laevigata*);
- **Specie igrofile:** Pioppo nero (*Populus nigra*), Salici specie plurime, Ontano (*Alnus glutinosa*), Cannuccia (*Phragmites australis*), Tifa (*Typha latifolia*), Iris d'acqua (*Iris*



pseudacorus), Carici (Carex), Sparganio (Sparganium), Giunchi (Juncus effusus), Ciperacee (Cyperaceae);

- **eventualmente** anche idrofite come Potamogeton specie plurime, Ninfee (Nymphaea) ecc.

La connotazione identitaria comune ai tre Parchi è ispirata ai principi del progetto UPPER e alle funzioni educative e sociali oltre che ambientali in quanto si tratta dei primi Parchi in Europa aventi nel contempo funzioni produttive e didattiche. A questo proposito, particolare attenzione dovrà essere posta alla necessità di armonizzare il business (produzione di NBS) con esigenze didattiche, prevedendo modalità di accesso ai vivai da parte del pubblico, in particolar modo studenti.

Oltre a questo si prevede di erogare **SERVIZI INNOVATIVI** basati sulla natura, anche con il coinvolgimento di cittadini e altri stakeholder, quali:

- ✓ servizi di cura e assistenza alla persona basati sul contatto con la natura;
- ✓ servizi di edutainment rivolti ai bambini e ai ragazzi dai 3 ai 14 anni;
- ✓ servizi di cura e manutenzione partecipativa del verde pubblico e privato secondo regole che favoriscano la salute delle piante, del suolo e la qualità dell'ambiente;
- ✓ servizi di orientamento, formazione professionale e inserimento lavorativo per categorie svantaggiate nei settori di attività gestiti dai parchi produttivi;
- ✓ servizio di supporto all'avviamento di impresa.

I **progetti definitivi** per i lavori di riqualificazione dei Parchi Produttivi sono stati approvati con i seguenti provvedimenti consultabili completi di allegati all'Albo pretorio del Comune di Latina:

- Parco Produttivo 1 – Campo Boario - Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Municipale n. 156 del 12/04/2023;
- Parco Produttivo 2 – Via Roccagorga - Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Municipale n. 131 del 30/03/2023;
- Parco Produttivo 3 – Via Massaro - Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Municipale n. 157 del 12/04/2023.

Il **progetto esecutivo** relativo al PP2 – Via Roccagorga è stato approvato con determinazione Dirigenziale n. 836 del 03/05/2023.

Si riporta di seguito una sintetica indicazione della vocazione/destinazione dei Parchi Produttivi del Progetto UPPER in relazione alle caratteristiche fisiche, strutturali e del contesto sociale in cui sono inseriti, tenuto conto del possibile assetto a seguito dei lavori di riqualificazione:

### **PP1 - PARCO CAMPO BOARIO** (livello di Progettazione definitiva)

L'area individuata per il Parco Produttivo PP1 di Campo Boario è uno spazio cerniera, di attraversamento e collegamento per il quartiere che nasce tra l'area edilizia disorganica e il quartiere popolare residenziale Nicolosi. Il Parco Produttivo è limitrofo al sito dimostrativo n°8, corrispondente ad una fascia di rispetto del canale, che può diventare un sito di sperimentazione per interventi che permettano il miglioramento del controllo degli eventi di piena, nonché la riqualificazione degli habitat per tutte le specie animali e vegetali che vivono a stretto contatto con il fiume, integrata con l'inserimento di percorsi pedonali e ciclabili, dotata di fasce tampone, costituite da formazioni vegetali lineari, di tipo arboreo o arboreo-arbustivo, particolarmente efficaci nell'abbattimento dei carichi diffusi, come meglio descritto nelle linee Guida agli interventi sui Canali di Bonifica.

Per questi motivi appare indispensabile configurare l'area PP1 come spazio pubblico e lavorare su Posizione, Forma e Funzione. La Funzione nel caso delle aree di progetto significa rendere accessibile. Il progetto mira al recupero dell'area, in primo luogo, attraverso il ripristino delle strutture e dei servizi preesistenti e abbandonati e poi mediante la creazione di luoghi flessibili in modo da poter essere utilizzati da diverse tipologie di fruitori e durante le diverse fasi del giorno, in maniera continuativa (per il lavoro) o temporanea (sport, tempo libero, formazione e attività sociali). L'area percepita oggi come isolata, pur trovandosi all'interno di un quadrante urbano abitato, dialoga con la sponda destra del canale delle Acque Medie che ne è limite naturale e potenziale opportunità per diventare corridoio ecologico che mette in connessione la pianura con il sistema dei Monti Lepini. Dando seguito alle indicazioni per la nuova viabilità riportate nel Piano di Recupero Urbano Quartiere Nicolosi si è deciso di spostare la zona produttiva del vivaio verso il canale e di garantirne gli accessi di servizio autonomi e separati. Sulla strada che si verrà a creare Via Appio Claudio Cieco (attualmente sterrata) troveranno luogo gli accessi carrabili al parco e un'area di parcheggio di servizio ad esso. L'opportunità di agire sul canale permette in primo luogo di migliorare la sua funzionalità di corridoio ecologico che mette in comunicazione la pianura con il sistema dei Monti Lepini. Ma questo obiettivo deve essere raggiunto risolvendo nello stesso tempo le problematiche di rischio idrogeologico e la fruizione delle sponde dello stesso canale da parte degli abitanti per lo sport e il tempo libero. Nello specifico, la sponda destra del canale, dove sono collocate le aree UPPER, può diventare un sito di sperimentazione per interventi che permettano il miglioramento del controllo degli eventi di piena nonché la riqualificazione degli habitat per tutte le specie animali e vegetali che vivono a stretto contatto con il fiume, integrata con l'inserimento di percorsi pedonali e ciclabili. Su questo rinnovato margine, grazie alla sua ricchezza vegetazionale, si appoggiano le due partizioni dell'area: una prettamente destinata alla coltivazione delle piante e l'altra a funzioni ricreative e sociali. Per recintare la prima si prevede la creazione di una siepe, che permetta quindi la visione e l'accesso al vivaio da parte degli abitanti. La seconda parte invece viene recintata e messa in sicurezza (impianto di illuminazione e video-sorveglianza). La riqualificazione dell'area passa per la rinaturalizzazione e la valorizzazione della vegetazione ripariale esistente nella quale si prevede la piantumazione di specie autoctone e di specie arboree funzionali come frangivento. Nel perseguire gli obiettivi proposti da UPPER Project nella ricomposizione planimetrica si prevede la configurazione del Parco Produttivo di campo Boario suddividendo le aree funzionali in tre diversi gradi di fruizione:

1. Vivaio area produttiva;
2. Vivaio pubblico area esterna al sistema produttivo, espositiva e aperta al pubblico e osmotica con l'area parco attrezzato;
3. Area formazione e spazi verdi specialistici.

## **PP2 - PARCO VIA ROCCAGORGA** (livello di progettazione Esecutiva)

Il progetto, in accordo con le linee guida di UPPER, intende l'area come un grande spazio verde dedicato ad attività culturali, sociali, produttive e ricreative a contatto con la natura. La rinaturalizzazione dell'area configura un'unica area verde, che oltrepassa l'area destinata a vivaio e interessa l'intero spazio andando ad integrare la vegetazione esistente, su cui vengono previste azioni di cura e manutenzione. In questo modo il sito riacquista la sua dimensione originaria, frazionata nel tempo per scarsità di risorse relative alla gestione da parte delle associazioni beneficiarie della concessione d'uso.

La suddivisione richiesta in funzione della futura gestione da parte di soggetti diversi si articola in tre ambiti differenti:

- un vivaio, o spazio dedicata alla coltivazione di specie vegetali;
- un'area pubblica del vivaio



- l'area dedicata al punto ristoro e alle attività socio-culturali.

Si prevede, lungo il confine nord con la scuola G. Giuliano uno spazio abitabile di filtro tra i due ambiti attraverso la realizzazione di una serra con funzione di ingresso, aula didattica, spazio per laboratori e luogo di produzione alimentare. Lo spazio coperto della serra prosegue attraverso un sistema continuo di telai andando a configurare una pergola e un capanno per gli attrezzi. È previsto qui un sistema di raccolta delle acque che, nell'eventualità di una collaborazione con la scuola adiacente, potrebbe essere ampliato alla copertura piana dell'edificio, andando ad integrare l'irrigazione per la vegetazione del sito e le coltivazioni.

In un'ottica di recupero e trasformazione dell'esistente, la collina dei giochi mira ad ottimizzare le risorse e valorizzare i caratteri identitari, adeguando gli spazi e le dotazioni alle nuove esigenze. La vasca che originariamente ospitava la fontana, posizionata verso l'ingresso di via Sezze, nel tempo è stata riempita e trasformata in aiuola. L'intervento reimpiega il manufatto, congiuntamente alla terra di riporto proveniente dalle azioni di scavo previste durante la realizzazione dei Parchi Produttivi, per dare forma ad una topografia artificiale che sia al contempo spazio di gioco, relax e luogo dedicato a piccoli eventi.

Adiacente la collina dei giochi una pedana si sviluppa secondo una forma rettangolare di m 2,80 x 11,5. Il manufatto è adibito alla funzione di palco dove possono aver luogo esibizioni o spettacoli di natura ricreativa e artistica, identificandosi più in generale come ambito caratterizzato da un'ampia flessibilità funzionale. Il materiale da cui è costituito è il legno.

La flessibilità e l'adattabilità dei dispositivi e degli spazi sono aspetti fondamentali per assicurare il pieno utilizzo e l'inclusione di tutti gli attori coinvolti dal processo di UPPER e dei cittadini che frequentano l'area. Allo stesso tempo si intende recuperare gli elementi esistenti, in un'ottica di risparmio di risorse e tempi di lavorazione e di circolarità di materiali e manufatti.

Anche la pista da pattinaggio si colloca all'interno degli interventi di recupero e trasformazione, adeguando gli spazi e le dotazioni esistenti alle nuove esigenze. La pista ha subito nel tempo un dissesto del piano di calpestio, per cui si prevede un intervento di ripristino mediante resina autolivellante su cui troverà spazio una grafica pavimentale. Il sistema di tubolari in ferro che costituiscono la ringhiera perimetrale è mantenuto e modificato puntualmente per accogliere lo svolgimento di attività ludico-sportive, ad oggi già accennate attraverso modifiche spontanee delle strutture esistenti.

Il chiosco, che oggi svolge funzione di ristorante, ha modificato nel tempo la sua volumetria per adeguarsi al nuovo uso. Si prevede per i nuovi gestori la possibilità di riorganizzare lo spazio interno ed adeguare i servizi igienici esistenti; si propone inoltre di prevedere la sostituzione della copertura aggiunta per aumentare l'area coperta e la chiusura mediante infissi con apertura a libro per poter svolgere attività anche nei mesi invernali, oltre alla possibilità di sfruttare la nuova copertura per la installazione di pannelli fotovoltaici.

Un grande asse attraversa l'intera area, organizzando le funzioni presenti e quelle da inserire. Si modifica così l'impianto originario, costituito da un reticolo di percorsi e siepi (oggi in parte non più esistenti o in stato di forte degrado) che costituivano ostacolo alla libera fruizione e alla vista. Tutte le attività si organizzano intorno a questo percorso centrale, che diviene esso stesso un luogo che può essere usato e attrezzato a seconda delle presenze e delle necessità.

#### Vocazione/destinazione:

1. Vivai per la coltivazione NBS da destinare anche ad attività didattiche;
2. Edificio/Serra destinata ad attività educative e laboratoriali;
3. Area spettacolo: dotata di palco per attività teatrali e musicali;
4. Area fitness, spazio per arrampicate e percorsi benessere;

5. Pista di pattinaggio;
6. Altri Servizi (ricreativi, sociali, sanitari, culturali, sportivi, didattici, di divulgazione scientifica, ecc.):
  - Servizi educativi e sociali con aule anche all'aperto (in particolare educazione ambientale);
  - Area gioco e servizi per i giovani;

Saranno a carico del gestore la ristrutturazione del Punto ristoro e la manutenzione delle strutture. Per maggiori dettagli si rinvia al Progetto esecutivo approvato con Determinazione Dirigenziale n. 836/2023.

### PP3 – VIA MASSARO (livello di progettazione definitiva)

Il progetto del parco produttivo di via Massaro ha nella realizzazione di un vivaio per la produzione di piante acquatiche autoctone destinate prevalentemente alla fitodepurazione il suo elemento chiave. Contemporaneamente, le opere previste dovranno consentire la fruizione dell'area da parte dei cittadini per il tempo libero e una riqualificazione ambientale che ne migliori le valenze naturalistiche. L'ambizione di UPPER per il sito di via Massaro è pertanto quella di configurare uno spazio per la produzione e per la rinaturazione, per quanto possibile accessibile al pubblico. Per questo, sebbene non sia fatta distinzione tra aree del produrre, della rinaturazione e della fruizione, le opere previste, prese singolarmente, rispondono maggiormente all'una o all'altra delle **tre nature del parco, quella della produzione, quella della rinaturazione e quella della fruizione.**

L'area interessata dagli interventi è delimitata a nord da via Massaro (via che costeggia il corso d'acqua denominato Fosso di Mastro Pietro), a est con l'abitato di Borgo Sabotino, a sud con il corso d'acqua denominato Mastro Pietro e ad ovest con l'area in cui è stato realizzato l'impianto di fitodepurazione denominato REWETLAND. Partendo dalle specificità del luogo e dalle linee guida del progetto UPPER, il progetto propone un intervento di rinaturalizzazione e ripristino di ambiente umido innovativo, ibridando la vocazione naturalistica di una zona umida con quella produttiva, sempre garantendo la massima accessibilità del sito, aumentando l'offerta di spazi a servizio delle comunità locali e pronta ad ospitare qualsivoglia pratica. Anche per il PP3 sarà indispensabile immaginare un modello di governance basato su specifici partenariati "People-Public-Private" per garantire la sostenibilità futura dell'intervento, la redditività dei Parchi Produttivi così come la loro manutenzione e cura (possibilmente indirizzate ad un pubblico esteso e locale).

## 2 Obiettivi della consultazione di mercato

Il Comune di Latina intende prioritariamente verificare l'esistenza delle condizioni per poter individuare Operatori economici ai quali affidare attraverso lo strumento del PPPP le attività di gestione dei Parchi Produttivi del Progetto Upper prevedendo il coinvolgimento di:

- aziende florovivaistiche per la produzione e commercializzazione di NBS;
- imprese per la manutenzione delle aree, immobili e impianti;
- operatori economici che possano svolgere attività di ristorazione, erogazione di servizi socio-educativi e sportivi;
- cittadini singoli e/o associati che potranno essere coinvolti con lo strumento del Patto di collaborazione (si integra in PPPP);

Il Partenariato sarà integrato ulteriormente dalla partecipazione di Start-up (o spin-off d'impresa) che implementino un modello di business atto a valorizzare ulteriormente e con soluzioni innovative e a forte impatto sociale le aree oggetto di intervento (si veda il par.3).

La progettazione complessiva dell'iniziativa prevede, in ragione della sua natura innovativa l'avvio di un approfondito confronto con il mercato attraverso lo strumento delle consultazioni preliminari ai sensi degli artt. 66 e 67 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i. (art. 77 del DLgs n. 36/2023), ed in conformità alle Linee Guida n. 14 Anac recanti "Indicazioni sulle consultazioni preliminari di mercato"), con le imprese e i professionisti del settore, per sondare il mercato e verificare l'interesse degli stessi in relazione allo strumento del Partenariato Pubblico Privato Persone.

La consultazione preliminare di mercato permette quindi alla stazione appaltante di acquisire da parte degli operatori interessati conoscenze e soluzioni tecniche e/o organizzative, relazioni, dati ed informazioni, che possano essere funzionali a progettare e pianificare la successiva procedura di PPPP al fine di soddisfare gli obiettivi ed i fabbisogni dell'amministrazione, in coerenza con le risorse disponibili e le reali potenzialità di offerta del mercato.

Si precisa che la partecipazione ed il contributo tecnico degli operatori sono prestati gratuitamente, senza diritto a rimborsi spese. I contributi forniti non possono contenere offerte o proposte contrattuali e sono trasmessi alla stazione appaltante via PEC secondo le modalità previste nell'avviso al successivo punto 4.1.

I soggetti che partecipano alla consultazione indicano se i contributi forniti contengono informazioni, dati o documenti protetti da diritti di privati 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.

### 3. Bando per una sfida tra imprese start-up o spin-off

Nell'ambito degli obiettivi del Progetto Upper è compreso il lancio di un bando rivolto ad imprese start-up o spin-off d'impresa finalizzato ad individuare le migliori idee imprenditoriali dedicate al mercato delle NBS e alle relative tecnologie e servizi basati sull'applicazione del modello di business sviluppato dal Partner Ce.R.S.I.Te.S.

Il bando verrà pubblicato dopo la scadenza della presente consultazione e sarà curato dal Ce.R.S.I.Te.S. in collaborazione con Innovaction Europe e Lazio Innova.

Tre idee imprenditoriali con successiva procedura verranno selezionate da una commissione composta dai partner del progetto Upper e premiate nel corso di un evento pubblico con la corresponsione di un premio in denaro di 5.000 Euro ciascuna. Il trasferimento di queste somme sarà a cura del CE.R.Si.Te.S che seguirà le regole stabilite nell'ambito dei progetti europei UIA e quelle nazionali per gli appalti pubblici dell'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC).

Le idee imprenditoriali, applicando il modello di business sviluppato dal Ce.R.S.I.Te.S., dovranno contenere soluzioni innovative e a forte impatto sociale su uno o più dei tre parchi produttivi, ma in quest'ultimo caso con proposte separate per ognuno dei parchi produttivi.

L'idea imprenditoriale deve consentire la formazione di un operatore economico composto da un'azienda florovivaistica e una o più imprese in grado di svolgere attività di manutenzione delle aree, immobili e impianti, ristorazione, erogazione di servizi socio-educativi e sportivi. L'impresa start-up o spin-off, nella proposta di idea imprenditoriale potrà prevedere di svolgere tutte o una delle attività produttive prima citate, dimostrando in quest'ultimo caso di essere associata con altre imprese che possano garantire le altre attività richieste. Inoltre, l'impresa dovrà descrivere le modalità con cui intende coinvolgere cittadini singoli e/o associati nella gestione delle aree ad essi

dedicate, attraverso i Patti di collaborazione che potranno essere stipulati dall'Amministrazione comunale.

#### **4. FASI per la definizione di un modello di gestione dei Parchi Produttivi di UPPER**

La presente consultazione si colloca all'interno di un percorso più ampio previsto dal Progetto UPPER, articolato nelle seguenti Fasi:

##### **FASE 1: Consultazione preliminare di mercato**

In questa fase si colloca il presente Avviso di consultazione preliminare di mercato con l'intento di:

1. approfondire la conoscenza del mercato e dei possibili operatori economici interessati, verificando anche le potenziali opportunità di aggregazione tra soggetti con competenze diverse e complementari, indagando contestualmente il grado di appetibilità per il mercato alla gestione dei Parchi;
2. acquisire preliminari informazioni e spunti su modelli, strumenti, soluzioni di governance che potranno essere adottate per favorire il raggiungimento degli obiettivi strategici e per stabilire regole condivise a monte tra realtà imprenditoriali eterogenee;
3. individuare durata ed importo del PPPP che siano compatibili con la sostenibilità economico finanziaria dell'operazione;
4. acquisire elementi per pervenire ad una compiuta identificazione ed allocazione dei rischi;
5. acquisire gli elementi e le informazioni necessari a individuare macro criteri di valutazione tecnica, che siano funzionali a definire proposte innovative e coerenti con gli obiettivi strategici perseguiti;
6. verificare le modalità per praticare tariffe per i servizi erogati e la relativa sostenibilità dal punto di vista sociale, prevedendo adeguati standard di qualità;
7. esaminare l'eventuale necessità di un contributo pubblico, tenendo conto delle esigenze di redditività e sostenibilità finanziaria del progetto.

##### **FASE 2: "Call for challenge" rivolta alle imprese start-up o spin-off.**

Le imprese interessate alla gestione dei Parchi potranno essere coinvolte in una sfida che premierà le migliori idee imprenditoriali per il mercato delle NBS e relative tecnologie e servizi, come meglio descritto nel precedente par. 3.

##### **FASE 3: Bando per la concessione per la gestione dei Parchi**

Questa fase riguarderà la gestione dei Parchi con lo strumento della concessione a seguito della loro realizzazione, secondo gli indirizzi che saranno dati dall'Amministrazione comunale. In questo contesto Upper propone un modello di gestione innovativo basato sul concetto più ampio di NBS descritto in premessa, includendo da una parte, vegetazione e infrastrutture verdi e, dall'altra, servizi e attività innovativi verso l'esterno, sulla base di principi, valori, ed elementi fattuali delineati nel percorso di cui alle precedenti Fasi.

**Nell'ambito della FASE 1, si individuano due sottofasi:**

#### **4.1 Avviso di manifestazione di interesse.**

La fase dura dalla pubblicazione dell'Avviso fino alla scadenza di presentazione della domanda di manifestazione di interesse, prevista per il **16 giugno 2023**, da redigere in conformità all'allegato 2. Durante tale fase, sarà possibile per i soggetti interessati:

- a) richiedere **incontri tecnici di approfondimento individuali** – previo congruo preavviso – da tenersi in presenza ovvero on line, in funzione delle esigenze ed opportunità. Gli incontri saranno verbalizzati e la Stazione Appaltante si impegna ad informare dell'esito degli stessi attraverso la produzione e pubblicazione sul profilo del committente di verbali e/o report aggregati, in forma anonima, nel pieno rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, parità di trattamento, non discriminazione;
- b) **formulare quesiti**. La Stazione appaltante pubblicherà periodicamente le domande e le risposte sul profilo del committente [www.comune.latina.it](http://www.comune.latina.it) nella sezione amministrazione trasparente;
- c) recarsi autonomamente in sopralluogo nelle aree aperte al pubblico o richiedere un appuntamento per visitare le aree non accessibili;
- d) **inviare facoltativamente** – con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 2 – **un contributo esclusivamente tecnico** contenente documenti, dati, informazioni, relazioni.

**Si precisa che tale contributo non costituisce offerta tecnica e non dovrà contenere elementi di natura economica o quotazioni.** Deve essere espressamente indicato se i contributi forniti contengono dati, informazioni, documenti protetti da privativa o comunque rilevatori di segreti aziendali, commerciali o industriali.

In ogni caso si precisa che i contributi tecnici, eventualmente forniti, saranno utilizzati e analizzati criticamente dalla stazione appaltante, in modo oggettivo e comparativo, al solo fine di acquisire informazioni/dati/relazioni tecniche che possano essere utili a definire strategie e documentazioni di gara coerenti con i propri fabbisogni ed esigenze, nel pieno rispetto dei principi di proporzionalità, trasparenza, concorrenza, parità di trattamento, non discriminazione.

## **5. Modalità di partecipazione alla consultazione**

### **5.1 Soggetti ammessi**

Sono ammessi a inviare la manifestazione di interesse ed a partecipare alla consultazione preliminare di mercato tutti i soggetti – economici e non - potenzialmente interessati e/o in grado di fornire le informazioni richieste.

Possono pertanto partecipare:

- a) gli operatori economici di cui agli artt. 45 e 48 del D.lgs 50/2016, iscritti nel registro della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura per le attività inerenti all'oggetto della procedura, ovvero in analogo registro dello Stato estero di appartenenza;
- b) i soggetti titolari di interessi collettivi e/o diffusi, quali associazioni di categoria, di rappresentanza di altri interessi, le associazioni di utenti;
- c) le autorità indipendenti, quali ministeri, agenzie, istituti scientifici, università, camere di commercio, ordini professionali;
- d) ogni altro soggetto, anche persona fisica, interessato.



## 5.2 Domanda di manifestazione

La manifestazione di interesse dovrà essere **redatta in conformità all'Allegato 2** e dovrà pervenire sottoscritta digitalmente, ovvero con firma autografa, accompagnata dal documento di identità. Si precisa che la partecipazione degli operatori economici alla consultazione e l'eventuale contributo tecnico sono prestati gratuitamente, senza diritto a rimborsi e spese.

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire alla seguente mail pec [protocollo@pec.comune.latina.it](mailto:protocollo@pec.comune.latina.it) entro e non oltre il **16 giugno 2023** e recare nell'oggetto la dicitura "Consultazione preliminare di mercato per affidamento in gestione dei Parchi Produttivi nell'ambito del Progetto UPPER". Eventuali richieste di chiarimento dovranno essere inviate alla medesima PEC. Per motivi organizzativi, gli operatori interessati sono invitati a comunicare il proprio interesse a partecipare al successivo evento di consultazione, indicando il nominativo e ruoli dei partecipanti.

## 6. Informazioni sul complessivo percorso procedurale

Il percorso procedurale successivo alla consultazione preliminare di mercato dipenderà dall'esito della stessa ed in funzione dell'interesse specifico mostrato dagli operatori. L'obiettivo prioritario della stazione appaltante è stimolare gli operatori economici interessati a predisporre, a seguito della presente consultazione di mercato, proposte finalizzate alla stipulazione di un contratto di PPPP per la gestione dei Parchi Produttivi del Progetto UPPER, tenendo in considerazione le peculiari caratteristiche e le finalità progettuali, come sopra descritte.

## 7. Pubblicità

Il presente Avviso è pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Latina [www.comune.latina.it](http://www.comune.latina.it) nella sezione Amministrazione Trasparente, sul sito del Progetto UPPER [www.upperlatina.eu](http://www.upperlatina.eu) e su altri canali social, nel rispetto dei principi di pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento.

Nella medesima sezione del sito del Comune di Latina saranno rese disponibili e pubblicate le FAQ e le informazioni relative alla consultazione di mercato.

## 8. Tutela della privacy

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 denominato "Regolamento Europeo in materia di protezione dei dati personali" (GDPR) i dati personali raccolti con la presente procedura sono trattati con le modalità e le finalità descritte di seguito. In osservanza delle prescrizioni previste dal Regolamento si comunica quanto segue:

- ai sensi dell'articolo 13 e 14 del Regolamento Europeo 2016/679, per la società, il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Latina;

## 9. Responsabile del procedimento

Il responsabile del procedimento è Arch. Paolo Cestra, Dirigente del Servizio Patrimonio Edilizia Pubblica Espropri.

- allegato 1 - Domanda di manifestazione di interesse
- allegato 2 – Liberatoria per il trattamento delle immagini

Firmato  
Il Dirigente  
Arch. Paolo Cestra