

AVVISO DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO E PARTENARIATO ECONOMICO-SOCIALE PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI CASA BORTOLAMI E DEI TERRENI AGRICOLI ANNESSI AI FINI DELLA REALIZZAZIONE DI UNA FATTORIA URBANA MULTIFUNZIONALE

(ai sensi dell'art. 66 del D.Lgs 50/2016 e Linee guida ANAC n. 14)

PREMESSE

Il Comune di Padova intende affidare in concessione il recupero funzionale e la gestione del complesso immobiliare di Casa Bortolami e dei terreni agricoli annessi al fine di realizzare un fattoria urbana multifunzionale.

Data la complessità dell'Intervento, la sua rilevanza economica e il prevedibile impatto sulla comunità, in particolare sul tessuto sociale, produttivo e occupazionale del territorio, questa amministrazione intende svolgere una preliminare consultazione di mercato e partenariato economico-sociale per acquisire proposte, pareri ed informazioni finalizzate alla preparazione della procedura di gara per l'affidamento della concessione.

Pertanto si ritiene opportuno intraprendere una consultazione preliminare di mercato ai sensi dell'art. 66 del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. (di seguito indicato anche come Codice), con l'obiettivo di:

- garantire il rispetto dei principi di libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità, nonché di massima pubblicità dell'iniziativa per assicurare il miglior perseguimento dell'interesse pubblico;
- acquisire adeguate indicazioni da parte dei soggetti comunque interessati all'iniziativa, in particolare sulle linee di sostenibilità tecniche ed economiche finanziarie per il completamento e la futura gestione dell'opera, sul regime dell'affidamento, sui requisiti di qualificazione e di esecuzione e sul valore economico;
- ricevere, da parte degli operatori economici e sociali presenti nel mercato di riferimento, informazioni, osservazioni e suggerimenti che garantiscano la migliore progettazione per la valorizzazione e per l'utilizzo ottimale a vantaggio della comunità, oltre al regolare svolgimento della successiva fase negoziale.

Il Comune si riserva la facoltà di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura.

OGGETTO DELLA CONSULTAZIONE

Il Comune di Padova ha approvato definitivamente il 28 marzo 2022 (deliberazione n. 2022/029) il Piano del Verde. Oltre all'elaborazione del Masterplan per il Parco agrourbano del Basso Isonzo, il cui sviluppo è diventato una esigenza funzionale del Comune, il Piano ha delineato un'apposita strategia finalizzata a valorizzare l'agricoltura urbana e rafforzare il rapporto virtuoso fra contesti urbanizzati e agricoli.

Inoltre, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 131 del 20/12/2021, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) che alla Missione 9-Programma 5 prevede il "restauro del rustico di casa Bortolami e degli spazi esterni nonché l'assegnazione tramite bando della struttura con finalità ricreative,

didattiche e culturali, promuovendo l'utilizzo dei prodotti alimentari biologici a filiera corta".

Al fine di perseguire gli obiettivi programmatici previsti dal DUP e dal Piano del Verde, il Comune intende affidare la concessione del servizio di gestione dell'immobile Casa Bortolami e dei terreni agricoli annessi per la realizzazione di una fattoria urbana multifunzionale. Infatti, un aspetto centrale del masterplan è la creazione, nelle aree di proprietà comunale e con il restauro della Casa Bortolami, di una fattoria urbana caratterizzata da pratiche agroecologiche, ma che potenzialmente possa anche divenire un luogo di ristorazione, di iniziative culturali e di incontro tra il mondo urbano e quello agricolo, un punto di pubblicizzazione e commercializzazione dei prodotti tipici locali ed in particolare dei prodotti provenienti dalla filiera del Parco Agricolo del Basso Isonzo.

Considerato che il masterplan si configura come un progetto pilota da realizzare nell'area del Basso Isonzo, stabilendo alcuni principi generali applicabili negli altri parchi agroubani previsti dalla strategia del Piano del Verde, il Comune intende procedere alla **consultazione dei soggetti interessati all'affidamento in concessione del complesso immobiliare di Casa Bortolami e dei terreni agricoli annessi.**

L'oggetto della consultazione sarà quello di **acquisire informazioni, relazioni, contributi ed altra documentazione generale relativamente alle attività di:**

- 1) allestimento del fabbricato rurale e delle pertinenze esterne;
- 2) avvio e gestione della fattoria urbana multifunzionale secondo i principi e le tecniche dell'agroecologia, includendo altresì attività di agricoltura sociale e didattica;
- 3) gestione dei servizi di programmazione socio-culturale-ambientale per la valorizzazione del Parco Agricolo del Basso Isonzo.

Per quanto riguarda il punto 1), la consultazione avverrà tenendo conto dell'imminente affidamento dell'incarico per la redazione del **progetto di fattibilità tecnico economica relativamente alla ristrutturazione di Casa Bortolami**; pertanto, il presente avviso prevede che i soggetti interessati possano presentare contributi anche sulla progettazione di tale intervento.

Il punto 2) fa riferimento, ad esempio, alle **tecniche agronomiche**, al **sistema di commercializzazione** dei prodotti agricoli e alle attività proprie delle **fattorie sociali e didattiche**. Per le prime la consultazione è rivolta ad acquisire elementi quali, ad esempio, piani colturali, metodo di produzione, gestione del suolo e della fertilità, gestione della biodiversità; per le seconde si intendono i sistemi come la vendita diretta e altri modelli di filiera corta; le ultime fanno riferimento all'attivazione di percorsi di agricoltura sociale e didattica attraverso apposite convenzioni che coinvolgano il terzo settore, istituti scolastici, enti sanitario-assistenziali e/o istituti penitenziari.

Infine, nel punto 3) la consultazione intende acquisire elementi relativamente al **servizio di animazione territoriale** attraverso la programmazione di iniziative sociali, educative e culturali **in grado di valorizzare l'agricoltura urbana e il contesto del Parco Agricolo del Basso Isonzo.**

COMPLESSO IMMOBILIARE DI CASA BORTOLAMI E DEI TERRENI AGRICOLI ANNESSI

Il fabbricato e i terreni sono ubicati nell'ambito del Parco Agricolo del Basso Isonzo, uno dei principali cunei verdi del sistema territoriale-ambientale padovano, e sono destinati allo sviluppo di una fattoria urbana multifunzionale caratterizzata da pratiche e filiere agroecologiche. Un complesso che possa offrire anche

servizi di ristorazione e animazione territoriale attraverso iniziative sociali, educative e culturali in grado di valorizzare il rapporto tra chi coltiva e chi consuma e in generale tra il contesto rurale e quello urbano.

In particolare, il **fabbricato** denominato “Casa Bortolami”, sito nel Comune di Padova in via Isonzo n. 46, è censito al Catasto Fabbricati foglio 135 mappale 757 (*Allegato A*). La superficie totale dell’edificio è pari a 586 m² e si sviluppa su piano terra e primo piano.

Il fabbricato attualmente è in stato di abbandono e necessita importanti interventi di recupero, per questo è in corso una distinta procedura che porterà alla redazione del **progetto di fattibilità tecnico economica relativo alla sua ristrutturazione** in funzione della realizzazione della fattoria. Le aree di pertinenza esterna all’edificio, corrispondenti circa a 3.000 m², potranno prevedere la realizzazione di strutture funzionali all’attività agricola (es. deposito mezzi agricoli).

I **terreni agricoli** annessi al fabbricato “Casa Bortolami” (*Allegato B*) oggetto del presente avviso di consultazione sono situati nel Comune di Padova, sono censiti al Catasto Terreni con gli estremi elencati nella Tabella 1. La superficie complessiva dell’area destinata alle attività agricole risulta pari a 117.211,9797 m². Attualmente i terreni sono in parte coltivati e in parte incolti.

Tabella 1. Elenco delle particelle interessate dal presente atto.

ID	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE	Note
1	135	14	34748,55	
2	135	84	2903,94	
3	135	85	2927,27	
4	135	147	2656,55	
5	135	174	1511,62	
6	135	175	6059,32	
7	135	176	18157,44	Esclusivamente per la porzione non interessata dagli orti
8	135	180	13392,19	
9	135	366	233,73	
10	135	676	2795,01	
11	135	678	233,31	
12	135	681	413,72	
13	135	730	270,96	
14	135	757	4330,98	Esclusivamente per la porzione non interessata da casa Bortolami
15	135	765	2854,21	
16	135	771	1717,37	
17	135	774	1499,29	
18	135	775	4366,88	
19	135	887	12356,96	
20	135	889	1404,21	
21	135	891	660,82	

22	135	892	1591,93	
23	135	916	56,23	
24	135	917	33,64	
25	135	918	35,83	

OBIETTIVI E RISULTATI ATTESI

L'amministrazione intende procedere al recupero e alla valorizzazione del sito attraverso un contratto di concessione di servizi ai sensi degli artt. 164-177 del Codice.

Casa Bortolami è uno degli edifici storici più importanti dell'area. Questo fabbricato agricolo, ora in disuso, potrà rinascere a nuova vita sempre con funzioni legate all'agricoltura, ad esempio con l'attivazione di un mulino per le diverse aziende della zona che coltivano cereali, ma anche come incubatore di attività che possono dare nuovi stimoli sia ambientali che economici all'intera area del Parco Agricolo del Basso Isonzo.

L'obiettivo dell'avviso vuole essere quello di promuovere il territorio del Basso Isonzo attivando nuove sinergie tra attori economici, terzo settore, società civile e altri portatori d'interesse dell'area. Non solo, l'intento è anche quello di favorire l'insediamento di un'attività produttiva agroecologica e multifunzionale capace di inserirsi al meglio nel contesto del Parco Agricolo.

Tra i risultati attesi, oltre all'avvio della fattoria urbana multifunzionale, c'è l'accelerazione del processo già avviato di graduale riconversione, anche da parte dei proprietari privati, delle attuali coltivazioni del parco agricolo verso una agricoltura multifunzionale, più sostenibile e allo stesso tempo più redditizia.

Gli operatori che intendono aderire alla presente consultazione preliminare di mercato e partenariato economico-sociale, sono liberi di proporre diverse combinazioni funzionali tale da consentire la fattibilità e sostenibilità del finanziamento privato, la cui remunerazione sarà determinata dalla gestione produttiva del complesso immobiliare.

Pertanto in questa fase della procedura è consentito presentare idee progettuali non vincolate alle preesistenti previsioni progettuali ed è lasciata libertà all'inventiva degli aderenti all'iniziativa.

MODALITÀ DI ADESIONE

Per formalizzare l'adesione alla consultazione la richiesta dovrà avvenire a mezzo PEC all'indirizzo verde@pec.comune.padova.it o, se si utilizza la posta elettronica ordinaria, all'indirizzo verdepubblico@comune.padova.it, specificando nell'oggetto "Consultazione preliminare ai fini della realizzazione di una fattoria urbana multifunzionale".

Le domande devono pervenire, pena l'esclusione dalla consultazione, **entro il giorno 27 febbraio 2023 alle ore 12:00** con le modalità di seguito illustrate.

Si dovrà **allegare il modulo di richiesta di adesione alla consultazione** (*Allegato C*) debitamente compilato e la copia fotostatica della carta d'identità in corso di validità di chi sottoscrive, salvo il caso di sottoscrizione con firma digitale. La presentazione del modulo con la richiesta di adesione è sottoposta alla presa visione dell'informativa sul trattamento dei dati personali (*Allegato D*).

L'Amministrazione comunale, salvo quanto previsto in materia di trattamento dei dati personali, si impegna a non divulgare a terzi le informazioni raccolte. Inoltre, l'invio del documento agli indirizzi sopraindicati sottintende il rilascio del consenso al trattamento dei dati personali forniti.

L'adesione alla presente consultazione non genera pretese, preferenze o diritto alcuno e non costituisce proposta di offerta; inoltre non impegna a nessun titolo l'Amministrazione nei confronti dei soggetti aderenti. Resta fermo altresì che la futura realizzazione di una fattoria urbana multifunzionale avverrà con specifico affidamento a seguito di procedura espletata ai sensi del Codice.

I contributi presentati durante la consultazione devono intendersi pertanto prestati a titolo gratuito, senza diritto a rimborsi spese.

Possono prendere parte alla consultazione preliminare, ai sensi dell'articolo 66, comma 2, del Codice, **tutti i soggetti in grado di fornire le informazioni richieste, inclusi i portatori di interessi collettivi e diffusi**. Per la partecipazione alla consultazione, non viene altresì richiesto il possesso di alcun requisito di cui agli articoli 80 e 83 del Codice, né si procederà a verifica di alcun genere in capo ai partecipanti.

I soggetti che partecipano alla consultazione possono fornire anche consulenze, relazioni, dati, informazioni e altri documenti tecnici idonei a prestare il migliore apporto conoscitivo e informativo al Comune di Padova, relativamente all'individuazione del fabbisogno o delle soluzioni tecniche e/o organizzative idonee a soddisfare le esigenze funzionali sopraindicate.

In ogni caso, i contributi forniti debbono conformarsi ai canoni di correttezza, chiarezza e trasparenza, e saranno presentati mediante delle relazioni descrittive dell'idea-progetto, in formato A4 e di lunghezza non superiore a 20 pagine oltre ad eventuali elaborati grafici in formato A3.

I soggetti che partecipano alla consultazione devono tuttavia indicare se i contributi forniti contengano informazioni, dati o documenti protetti da diritti di privacy 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 devono altresì precisare se l'eventuale divulgazione dei contributi forniti debba avvenire in forma anonima.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E INVIO DEI CONTRIBUTI

Entro 15 giorni dalla data di scadenza del presente avviso il Comune invierà una comunicazione ai soggetti aderenti illustrando le modalità operative della consultazione.

Prima della presentazione dei contributi, la consultazione prevede tre incontri con i soggetti aderenti, incluso un sopralluogo presso gli immobili oggetto del presente avviso, in cui il Comune presenterà il complesso immobiliare, gli obiettivi e i risultati attesi con la pubblicazione del presente avviso.

I contributi potranno essere inviati previa partecipazione ai suddetti incontri ed entro 30 giorni dall'ultimo appuntamento. Le modalità di invio dei contributi verranno comunicate successivamente ai soggetti aderenti.

Il Capo Settore

Verde, Parchi e Agricoltura Urbana

Dott. Ciro Degl'Innocenti

Responsabile Unico del Procedimento: dott. Ciro Degl'Innocenti

Settore Verde, Parchi e Agricoltura Urbana

Telefono 049 8204475

Email verdepubblico@comune.padova.it

PEC verde@pec.comune.padova.it

Allegati

- A) Planimetrie fabbricato
- B) Planimetrie terreni agricoli
- C) Modulo richiesta di adesione
- D) Informativa sul trattamento dei dati personali