



Comune di Lecca



Piccola – Concessione d'uso

13 ottobre 2023 - Politecnico



Contesto di riferimento



Oggetto dell'Avviso

Il **complesso immobiliare** sito in piazzale Cassin (rigenerato come da progetto finanziato per 4,3 milioni dal Comune di Lecco e con fondi PNRR) adibito ad **usi commerciali, culturali e di promozione turistica**



Comune di Lecco



Metodo

Avviso per individuare il gestore di tre aree:

- **stecca Sud**
- **stecca Nord**
- **area di pertinenza**



Dettaglio spazi



Stecca Sud

In previsione della chiusura lavori entro **31.12.2024**, è prevista la formazione di:

a) Area calda (predisposizione di impianti di riscaldamento e raffreddamento) con:

- un punto di ristoro con possibile funzione didattica e cucina condivisa,
- spazi per la gestione/amministrazione delle attività connesse al mercato,
- sala multiuso per riunioni e/o piccole conferenze e relativi servizi,
- galleria coperta tra il magazzino nord e sud (apertura dell'ultima campata del magazzino nord);

b) Area fredda con:

- spazio coperto (area espositiva),
- servizi igienici per l'area mercatale esterna;

c) Oltre il sedime degli immobili

- opere relative all'allacciamento ai sottoservizi e forniture pubbliche,
- realizzazione di nuovi sistemi distributivi (scale e rampe) addossati ai basamenti del magazzino per l'accesso del pubblico al piano rialzato,
- sistemazione di modeste superfici di area esterna, prevalentemente sul fronte est.

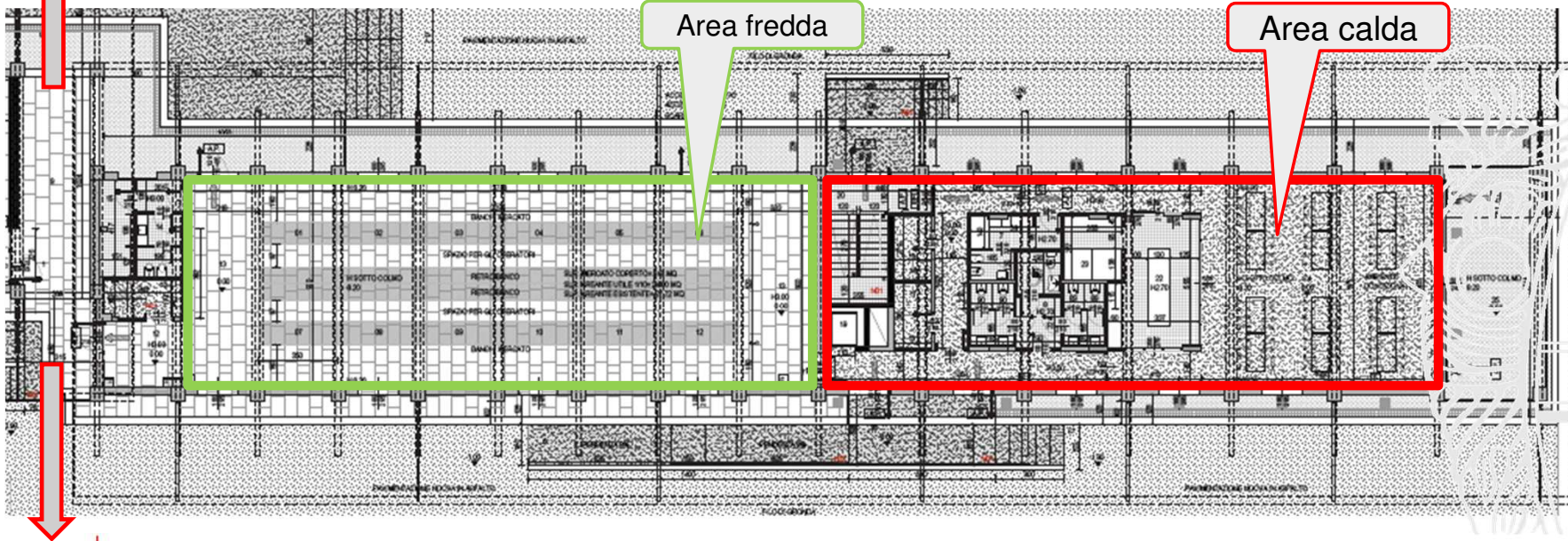


Comune di Lecco



Passaggio
trasversale

Stecca Sud



Area fredda

Area calda con soppalco



Municipalità di Lecco

LE
Land
of colors
CC

Stecca Nord

In previsione della chiusura lavori entro il **31.12.2024** è prevista la formazione di:

- **Spazio di coworking/studio e urban center**, luogo di incontro e scambio, studio ma anche sede di un distaccamento delle funzioni integrate della cultura cittadina (musei, teatro, ville, eventi) - circa 120 mq;
- **Spazio polifunzionale**, adattabile a diverse esigenze culturali, sia all'interno che all'esterno (eventi, mostre, conferenze) - circa 150 mq;
- **Spazio di produzione culturale**, utilizzabile da gruppi di giovani (in prevalenza) in collaborazione con le diverse realtà locali (associazioni, fondazioni, gruppi informali, scuole).

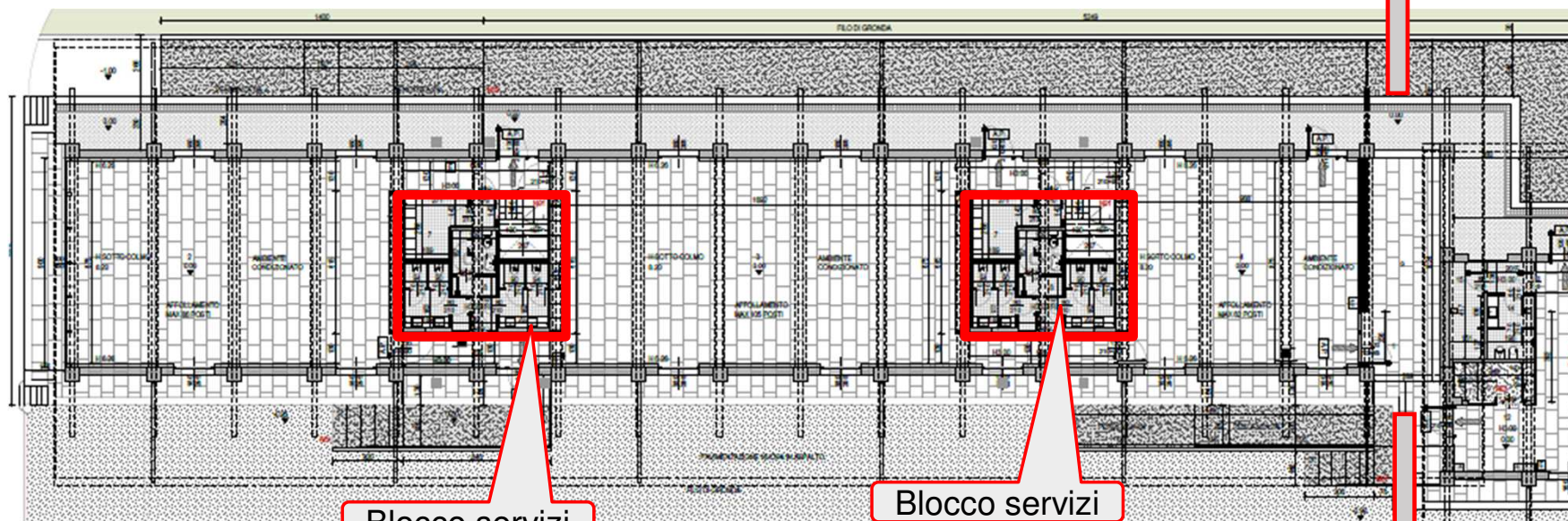


Comune di Lecco



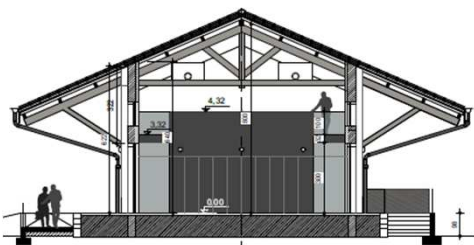
Stecca Nord

Sezione passaggio trasversale



Blocco servizi

Blocco servizi



Sezione spazio polifunzionale



Sezione blocco servizi



Comune di Lecco



Area aperta

Spazio di pertinenza – da valorizzare in un processo di “deimpermealizzazione” dell’area e di promozione di arredo verde urbano e come luogo in grado di accogliere installazioni di taratura internazionale o luogo di spettacolo.

Inoltre, la progettazione potrà svilupparsi comprendendo attività presso:

Area attigua – abitualmente adibita a mercato e in grado di ospitare eventi.



Comune di Lecco

Linee di indirizzo



Stecca sud

- Promozione del territorio lecchese, delle sue eccellenze e della sua identità creativa;
- Punto di conoscenza delle tante catene produttive sostenibili e in armonia con ambiente ed ecosistema che sussistono in provincia di Lecco e nei territori limitrofi;
- Valorizzazione delle esperienze d'avanguardia in ambito delle arti figurative, industriali e del design.

Il modello ipotizzato è quello del **local marketing e del co-marketing**, ovvero attività che crescono in modo equilibrato, allacciando rapporti con le realtà locali (enti pubblici, associazioni senza fine di lucro, aziende e commercianti) per favorire lo sviluppo del territorio e il coinvolgimento di una clientela locale, oltre che quella dei turisti che affollano la Città.

Creazione di un **nuovo polo attrattivo/turistico per i settori creativi ed enogastronomici**.

Destinazione d'uso: Area di implementazione commerciale degli indirizzi dell'Amministrazione



Comune di Lecco



12

Stecca Nord

Valorizzazione e disseminazione in **chiave culturale e sociale dell'esperienza e dei progetti promossi nella stecca SUD.**

Destinazione d'uso: spazio polivalente animato secondo tre direttrici:

- coinvolgimento popolazione nel definire l'identità del quindicesimo rione della città,
- innovazione nella governance dell'ecosistema culturale lecchese,
- percorso partecipato per il nuovo PGT.

La visione dell'Amministrazione è quella di un luogo vissuto in orari ampi, quali quelli serali o i giorni festivi grazie ad eventi e iniziative utili a coinvolgere i cittadini.



Comune di Lecco



Spazi esterni

Spazio all'aperto di pertinenza

Potrà essere riqualificata per essere adibita a giardino a servizio dell'area commerciale e come luogo di rigenerazione urbana.

Spazio esterno, da valorizzare in un processo di "deimpermealizzazione" dell'area e di promozione di arredo verde urbano (piantumazioni) e come luogo in grado di accogliere installazioni artistiche.

Infine, la progettazione potrà svilupparsi comprendendo attività presso:

Area all'aperto attigua

Abitualmente adibita a mercato, può diventare palcoscenico di concerti, installazioni diffuse, meeting, incontri con istituzioni ed esperti, in correlazione per la promozione dei temi già esposti. **Obiettivo dell'Amministrazione** è realizzare in quest'area attività di **promozione del panorama musicale nazionale e internazionale**.



Comune di Lecce



Livello di progettualità richiesto

Le proposte dovranno comunque essere corredate da:

- **Studio di fattibilità progettuale,**
- **Studio di fattibilità di interventi di allestimento e rimodulazione degli spazi,**
- **Business plan che permetta di comprendere la sostenibilità della proposta,**
- **Cronoprogramma delle attività.**

Nella logica di favorire la maggiore partecipazione sarà possibile inviare proposte anche difformi da quelle descritte, ovvero destinate solamente a uno degli spazi messi a bando o utili a intraprendere percorsi di Co-progettazione o Partenariato Pubblico Privato.



Tempistica e Valutazione

La **CONCESSIONE D'USO** avrà una durata di **anni 12** (secondo la formula 6+6) decorrenti dalla data di stipula della convenzione.

L'offerta **tecnica** peserà il **70%** della valutazione finale.

L'offerta **economica** peserà il **30%** della valutazione finale.

L'importo dell'offerta economica è dato dalla somma tra il canone offerto e l'importo degli investimenti lordi che l'operatore economico si obbliga a realizzare.



Comune di Lecco



Opportunità Bando Cariplo

Per l'avvio della gestione della stecca Nord il Comune di Lecco ha avanzato la propria candidatura a fondazione CARIPOLO (Bando LUOGHI DA RIGENERARE 2023) il quale consentirebbe di coprire:

- risorse umane per un totale di € 70.000,00 destinati a community manager, spese vive di animazione culturale e produzione offerta culturale per i primi 24 mesi,
- ALLESTIMENTI per € 240.000,00 (ARREDI, INSONORIZZAZIONE, PARETI VETRATE, TENDE, AREA ESTERNA VERDE),
- OPERE INFRASTRUTTURALI STECCA NORD NON RIENTRANTI IN PNRR per € 100.000,00.

La progettualità prevista in sede di selezione del gestore dovrà dunque tener conto di due ipotesi:

- a) esito positivo del bando Cariplo e quindi conformità al progetto per i primi due anni con introiti ivi previsti;
- b) esito negativo del progetto presentato e comunque dopo i 24 mesi previsti dalla realizzazione del bando Cariplo, l'Amministrazione ritiene strategico che l'area implementi la propria vocazione in connessione alla stecca SUD, quale spazio espositivo per l'arte e in particolare per l'arte contemporanea, hub creativo, luogo di narrazione e valorizzazione delle eccellenze culturali, paesaggistiche e naturalistiche (quali anche quelle turistiche e inerenti il mondo dell'outdoor), dell'enogastronomia, del design e dell'industria, del mondo musicale, della moda in modo trasversale e sistemico.



Contatti

R.U.P. Daniele Cassinelli, con il supporto di Orietta Colturri.

Per informazioni:

Tel. 0341 481349 – 214

Avviso pubblicato sul sito del Comune di Lecco:

<https://www.comune.lecco.it/bandi-gara/anno-2023-aperti>

Per ricevere le slide e la documentazione inerente l'Avviso scrivere a

orietta.colturri@comune.lecco.it

