

# LINEE GUIDA

per l'affidamento della gestione  
di un Laboratorio Urbano



Nuovo piano Bollenti Spiriti 2014-2015 "Tutti i giovani sono una risorsa" | Linea di intervento 3: "Una rete di spazi per i giovani"



REGIONE PUGLIA



Unione Europea



## Premessa

Di seguito vengono descritte le linee guida per gli enti locali che devono affidare la gestione di un Laboratorio Urbano dopo il termine del primo periodo convenzionale.

L'obiettivo è garantire l'operatività dei Laboratori Urbani (LU), riallineare la loro azione con il nuovo contesto sociale ed economico e valorizzare l'investimento per generare opportunità di apprendimento, lavoro e impresa in favore dei giovani pugliesi, in linea con gli indirizzi strategici del piano Bollenti Spiriti 2014 - 2015. Poiché i Laboratori Urbani nascono all'interno di immobili di proprietà degli enti locali, nelle linee guida si prefigurano diverse opzioni tra cui l'ente titolare può

scegliere in base a:

- le caratteristiche dell'immobile e la vocazione dello spazio;
- le caratteristiche degli arredi e delle attrezzature acquistate attraverso il bando Laboratori Urbani;
- l'eventuale disponibilità di risorse dell'amministrazione da destinare alla ristrutturazione e/o alla gestione del Laboratorio;
- eventuali regolamenti comunali per la concessione degli immobili di proprietà pubblica.

"Linee Guida per l'affidamento della gestione di un Laboratorio Urbano" è un documento della strategia "Laboratori Urbani, mettilci le mani".


## 1. Modalità di individuazione del soggetto gestore

Nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, pubblicità e trasparenza dell'azione amministrativa, è necessario che gli enti locali titolari di un LU individuino il nuovo soggetto gestore mediante una procedura ad evidenza pubblica.

In base agli esiti dell'azione di monitoraggio e valutazione messa in atto dagli uffici regionali, e al confronto con le migliori pratiche di riuso sociale di edifici pub-

blici a livello nazionale, lo strumento più adatto per la selezione del gestore risulta essere un bando per la concessione d'uso dell'immobile completo di forniture e arredi.

A differenza dell'appalto di servizi, che richiede a monte una definizione precisa delle attività da svolgere nel Laboratorio, la concessione consente una gestione più flessibile per adattarsi alle esigenze e alle risorse del territorio, e trarre da queste il proprio sostentamento.

 <sup>1</sup> Il documento può essere utilizzato come riferimento per ogni iniziativa di riuso di immobili di proprietà pubblica da destinare a spazi per la creatività e l'espressione giovanile.



## 2. Contenuti e finalità dell'Avviso

In linea con le priorità indicate nel piano Bollenti Spiriti 2014-2015 "Tutti i giovani sono una risorsa", l'avviso pubblico per la concessione in uso di un LU deve invitare i candidati a presentare un progetto di gestione finalizzato a:

- a) gestire il Laboratorio come spazio sociale prioritariamente dedicato ai giovani del territorio, secondo principi di massima apertura e accessibilità, e favorendo la partecipazione attiva della comunità locale;
- b) mettere a disposizione spazi e attrezzature per consentire ai giovani cittadini e alle organizzazioni giovanili del territorio di imparare, fare esperienza sul campo e sviluppare progetti e attività in giorni, orari e secondo modalità definite nel progetto;
- c) assicurare continuità e regolarità nella gestione del LU in una dimensione di completa autonomia finanziaria basata sull'offerta di spazi e servizi, sull'organizzazione di attività socio-culturali produttive, sui proventi di attività commerciali complementari e sulla ricerca di finanziamenti pubblici e privati, destinando gli eventuali utili allo sviluppo del Laboratorio;
- d) assicurare una corretta informazione sulle attività, le iniziative e i progetti che verranno realizzati

nel LU, garantendo la massima trasparenza.

Nel contempo, è opportuno che l'avviso non definisca a monte quali servizi e attività realizzare, ma piuttosto consenta ai candidati di sviluppare uno specifico progetto di gestione partendo dalle priorità indicate dall'Ente Locale titolare e dalle specifiche vocazioni del Laboratorio, anche in base alla tipologia di intervento di riqualificazione e rifunzionalizzazione finanziato dalla Regione Puglia.

A tal fine, l'avviso dovrà:

- fornire indicazioni in merito alle macro aree di attività (es. musica, arti figurative, imprenditorialità, multimedia) e ai servizi (es. bar, libreria, sala prove etc.) oggetto del progetto originario e/o che sono state svolte durante il primo periodo di gestione e/o che l'amministrazione considera prioritario sviluppare all'interno degli spazi;
- riportare in allegato un elenco dettagliato delle forniture e degli arredi oggetto della concessione;
- riportare in allegato planimetrie e altra documentazione tecnica relativa agli ambienti oggetto della concessione da cui sia possibile evincere lo stato effettivo dei luoghi e la loro funzionalità;
- prevedere, come condizione necessaria per la presentazione della candidatura, l'obbligo di sopralluogo presso l'immobile da parte del soggetto proponente.

## 3. Durata della concessione

La qualità e la sostenibilità economica della gestione di un Laboratorio sono strettamente connesse alla possibilità di sviluppare un progetto di medio lungo periodo. Pertanto la convenzione per l'affidamento dell'immobile deve avere una durata minima di 5 anni e prevedere la possibilità di rinnovo per un periodo equivalente qualora il progetto venga condotto in modo soddisfa-

cente, accertato il pubblico interesse e la convenienza alla rinnovazione del rapporto.

Questo al fine di consentire al soggetto gestore di sviluppare competenze e relazioni sul territorio, di investire tempo e risorse nel miglioramento dello spazio e diversificare le attività da realizzare.



## 4. Requisiti di partecipazione

Il comune titolare del Laboratorio può decidere se consentire la partecipazione a diverse tipologie di soggetti o se limitare l'accesso al bando alle sole organizzazioni non profit, anche in relazione a quanto previsto da eventuali regolamenti comunali sull'utilizzo di immobili di proprietà pubblica.

Le migliori pratiche sviluppate in questi anni nei LU, e il confronto con esperienze di successo a livello nazionale e internazionale, suggeriscono di aprire quanto più possibile la partecipazione alla gara, invitando alla presentazione di progetti qualunque organizzazione privata, in forma singola o associata, avente finalità culturali, artistiche, ricreative e socio educative o, in ogni caso, riconducibili agli obiettivi generali dell'avviso.

La partecipazione di organizzazioni con scopo di lucro dev'essere subordinata all'impegno da parte dell'impresa, assunto in sede di candidatura, a reinvestire totalmente gli eventuali utili derivanti dalla gestione nel

miglioramento del Laboratorio Urbano, nel potenziamento delle attività e nell'efficientamento della struttura. A tal fine, è possibile chiedere che l'impresa aggiudicataria della gestione si impegni a tenere apposita separata contabilità. Lo stesso principio può garantire semplicità nelle funzioni di controllo e monitoraggio anche in caso di affidamento a soggetti non profit.

Inoltre, per incentivare il coinvolgimento dei giovani del territorio non solo nella fruizione ma anche nella gestione dei LU, è importante che i requisiti di accesso al bando non prevedano soglie troppo alte in termini di esperienza pregressa, fatturato o capacità economico-finanziaria che potrebbero impedire la partecipazione a imprese o associazioni giovanili, anche neo costituite.

Tale principio può essere rafforzato prevedendo specifiche premialità in favore di organizzazioni costituite in maggioranza da giovani under 35.

## 5. Eventuali canoni o contributi

In analogia con quanto esposto sopra, l'amministrazione può decidere se prevedere o meno un contributo economico in favore del soggetto gestore e/o il pagamento di un canone.

Qualora l'amministrazione non disponga di risorse per sostenere l'attività del Laboratorio, e rilevato che lo spazio ristrutturato deve mantenere la sua destinazione a spazio sociale per i giovani, la scelta della concessione a titolo gratuito è sicuramente da privilegiarsi.

Questo in considerazione sia della difficoltà constatata in molti casi nello sviluppare progetti di gestione economicamente sostenibili, sia dell'importanza della funzione sociale dei Laboratori in un momento di parti-

colare criticità per le giovani generazioni<sup>2</sup>.

Inoltre, è necessario considerare come una gestione attiva e vitale del Laboratorio, affidata secondo le modalità sopra descritte, possa generare un risparmio per l'amministrazione sui costi delle utenze, di custodia e vigilanza, manutenzione ordinaria dell'immobile e delle forniture.

Tuttavia, nel caso di LU con spazi e attrezzature tali da consentire lo svolgimento di progetti con una forte potenzialità imprenditoriale, il canone potrebbe costituire un elemento di valutazione quantitativa della proposta o, in alternativa, un onere definito a monte dall'amministrazione.

<sup>2</sup> Corte dei Conti, Sez. regionale di controllo per il Veneto, Del. 716/2012/PAR, "il principio generale di redditività di un bene pubblico può essere mitigato o escluso laddove venga perseguito un interesse pubblico equivalente o addirittura superiore rispetto a quello perseguito mediante lo sfruttamento puramente economico del bene".



Infine, nel caso in cui l'amministrazione intenda investire risorse proprie per sostenere le attività di gestione, queste potrebbero essere orientate a garantire specifiche attività a bassa remunerazione (es. interventi in favore di segmenti fragili della popolazione giovanile)

oppure a coprire del tutto o in parte i costi di interventi di miglioramento degli spazi, delle attrezzature o degli arredi, secondo modalità sperimentate in altre esperienze di rigenerazione di immobili pubblici da dedicare ad attività sociali e culturali.

## 6. Modalità di presentazione e valutazione delle proposte progettuali

Di seguito si propone una tabella riassuntiva che, a titolo esemplificativo, elenca nella colonna sinistra i principali contenuti che dovrebbero essere

richiesti nei progetti di gestione candidati, e nella colonna destra i corrispondenti criteri di valutazione.

CONTENUTI DELLA PROPOSTA	CRITERI DI VALUTAZIONE	Punti
<b>Progetto di gestione</b>	<b>Qualità del progetto di gestione</b>	
Descrizione delle attività e delle iniziative che si intendono attivare all'interno dello spazio, in riferimento al contesto in cui il progetto si realizza.	Capacità attesa del progetto di contribuire allo sviluppo sociale, economico e territoriale, con particolare riferimento alle giovani generazioni.	20
Modello organizzativo e gestionale, con una puntuale indicazione dei periodi e degli orari di apertura e delle figure professionali impegnate.	Efficacia ed efficienza attesa del modello organizzativo in relazione alle attività proposte.	20
Piano economico sviluppato per l'intera durata della concessione, dal quale si evinca la sostenibilità economica del progetto di gestione, avendo riguardo da un lato ai costi e agli investimenti che si intendono sostenere, dall'altro ai ricavi presunti.	Sostenibilità economica del progetto.	20
Piano di comunicazione e animazione del Laboratorio, con indicazione delle modalità di rendicontazione sociale dei risultati e di coinvolgimento dei giovani e della comunità locale.	Efficacia attesa del piano di animazione e comunicazione.	10
<b>Profilo organizzazione proponente</b>	<b>Qualità dell'organizzazione proponente</b>	
Curriculum dell'organizzazione.	Coerenza del profilo dell'organizzazione con le attività proposte nel progetto di gestione.	10
Curriculum delle persone concretamente impegnate nella gestione.	Adeguatezza dello staff impegnato nello svolgimento delle attività proposte.	10
	Eventuale premialità per organizzazioni composte in maggioranza da under 35.	10

I criteri e i punteggi indicati sopra hanno un valore orientativo. Possono essere integrati da altri elementi di valutazione complementari, definiti in

base alle priorità indicate dell'amministrazione o alla vocazione degli immobili oggetto della concessione.



## 7. Obblighi delle parti

Per garantire una buona gestione del Laboratorio è fondamentale che, già nella redazione del bando per l'affidamento, vengano definiti gli obblighi dell'amministrazione e del soggetto gestore.

In particolare, per tutta la durata della concessione, l'amministrazione concedente dovrà impegnarsi a garantire condizioni di stabilità e continuità che mettano il Concessionario nelle condizioni di svolgere una gestione efficace, efficiente e continuativa del LU.

Inoltre, per consentire al gestore di raggiungere l'obiettivo della stabilità e dell'autostenibilità economica del progetto di gestione, l'ente concedente deve impegnarsi a:

- individuare e nominare un referente unico di tutti i procedimenti amministrativi relativi al Laboratorio Urbano;
- espletare con la massima celerità tutti i procedimenti autorizzativi di propria competenza, relativi alle attività del Laboratorio Urbano;
- sostenere tutte le spese relative alle opere di manutenzione straordinaria dell'immobile e degli impianti (elettrici, idrici non terminali, termici e di condizionamento etc.), nonché quelle relative agli interventi mirati a mantenere o adeguare i livelli di sicurezza delle strutture e degli impianti nel rispetto della specifica normativa in materia.

Di contro, l'amministrazione deve indicare nel bando quali impegni richiedere al gestore, anche in relazione alle condizioni di concessione del Laboratorio (es. caratteristiche dello spazio, tipologia di attività da svolgere, presenza o meno di un canone etc.).

Le Amministrazioni che intendono concedere un Laboratorio a titolo gratuito è opportuno che richiedano al gestore di impegnarsi a:

- utilizzare con la normale diligenza i locali, le pertinenze e le attrezzature, obbligandosi a provvedere alla loro custodia e buona conservazione, restituendo al Concedente i beni oggetto di concessione nelle condizioni in cui sono stati consegnati, fatto salvo il deterioramento derivante dal corretto utilizzo;
- farsi carico di tutte le spese correnti di gestione e di manutenzione ordinaria dell'immobile e delle forniture;
- sostenere i costi relativi alle utenze, provvedendo alla volturazione delle stesse a proprio nome;
- svolgere le attività con divieto di cessione totale o parziale a terzi delle relative responsabilità contrattuali, pure autorizzando lo svolgimento di attività di terzi;
- applicare le normative vigenti in materia di condizioni di lavoro, di previdenza e di assistenza nonché di sicurezza dei lavoratori, presentando annualmente il DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva).

È anche opportuno che si richieda al gestore di stipulare apposite polizze assicurative a tutela delle persone coinvolte nella gestione e nella partecipazione alle iniziative, nonché dei beni affidati in custodia.

Inoltre, per incoraggiare il soggetto gestore ad essere parte attiva del processo di miglioramento continuo del Laboratorio anche attraverso il reinvestimento degli eventuali proventi della gestione, è utile che l'amministrazione consenta al gestore di richiedere l'esecuzione a proprio carico di opere strutturali di modificazione dei locali o degli impianti in uso, previa istanza al Concedente corredata dei relativi atti tecnici.



## 8. Convenzione e successivi atti

I rapporti tra l'Ente Locale titolare del bene e il soggetto gestore individuato saranno regolamentati attraverso apposita convenzione. Successivamente alla firma della

convenzione, si dovrà procedere alla sottoscrizione di un verbale di consegna dell'immobile e delle forniture e di un verbale di avvio delle attività.

### Assistenza tecnica e affiancamento

Gli uffici regionali sono a disposizione per fornire assistenza e affiancamento alle amministrazioni comunali titolari di un LU nel percorso di attuazione delle presenti linee guida. Per una migliore comprensione delle condizioni di successo di un LU si raccomanda la lettura del documento "Buone pratiche dai Laboratori Urbani".



[www.metticilemani.it](http://www.metticilemani.it)