

SCHEMA DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER IDEE PROGETTUALI FINALIZZATE ALLA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE DEL COMPLESSO DELL'AZIENDA AGRICOLA RICCAGIOIA



(TORRAZZA COSTE – PV)

1. AMMINISTRAZIONE BANDITRICE

Ente Regionale per i Servizi all' Agricoltura e alle Foreste (ERSAF) via Pola 12 – 20124 Milano (MI)

2. CARATTERISTICHE DELL'AZIENDA/CENTRO

ERSAF gestisce per conto di Regione Lombardia il complesso Azienda Agricola Riccagioia e Riccagioietta, sita nel comune di Torrazza Coste, via Riccagioia 48.

Il complesso occupa una superficie di 54.44 ettari di cui:

- 23,89 ha a seminativo erba medica;
- 2,07 ha portainnesti;
- 3,78 ha vigneti impiantati con autorizzazioni regionali;
- 1,10 ha vigneti
- 3,47 ha vigneti solo per produzione;
- 3,08 ha collezioni storiche;
- 8,41 ha collezioni, campi dimostrativi e di selezione;
- 00,43 ha frutteto vecchie varietà di melo e pero;
- 4,54 ha di tare e incolti;
- 1,64 di edifici.

In breve, il complesso è costituito da terreni e fabbricati che insistono parte sul territorio comunale di Torrazza Coste e parte sul territorio comunale di Montebello della Battaglia. L'azienda è ben collegata con i comuni circostanti, che rivestono un'importanza rilevante nell'economia della provincia, come Voghera, Casteggio e Rivanazzano. Gran parte del territorio comunale è a vocazione agricola. Il compendio è costituito da terreni tutti pianeggianti o in leggera pendenza per la maggior parte seminativi (55%) e vigneti (42%). Le unità immobiliari sono identificate al catasto fabbricati elencate come cascina Riccagioia, locali accessori, cabina gas, cascina Riccagioietta e serre. Gran parte dei fabbricati risalgono alla metà dell'800, mentre una parte è stata edificata nel 2010, momento in cui anche la porzione storica è stata oggetto di

radicale ristrutturazione, con la trasformazione di gran parte della struttura ad una configurazione utile ai fini didattici e di ricerca.

Gli edifici presenti sono:

- L'edificio principale costituito da 6 unità immobiliari in buono stato, per un totale di ca. 15.500 mq.;
- Il rudere di Riccagioietta, per un totale di ca. 4.000 mq.

Nell'Allegato 1 è riportata la mappa e la descrizione dell'azienda, degli immobili e delle dotazioni strumentali di pertinenza che costituiscono riferimento per la elaborazione delle idee oggetto della presente manifestazione di interesse.

Impostazione ed indirizzo attuale delle attività aziendali

Il complesso è oggi utilizzato quale Centro Vitivinicolo di ERSAF Regione Lombardia, attualmente in funzione e impegnato con tutta l'organizzazione regionale al rilancio dell'intero settore vitivinicolo dell'Oltrepò pavese.

Nell'Allegato 2 è riportato un quadro sintetico riassuntivo delle produzioni aziendali e della dimensione economica delle attività commerciali in essere.

3. FINALITA' DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Il mutato contesto socio-economico e le significative azioni di rilancio dell'Oltrepò messe in campo dalle amministrazioni, sia regionale, sia locali e lo svilupparsi di progettazioni come ad esempio i PSL e le aree interne pongono le condizioni affinché si possa inserire questa manifestazione di idee, riguardante il complesso di Riccagioia che può e deve essere una risorsa aggiuntiva, sinergica e integrata alle azioni sopracitate. Le tematiche sulle quali si vuole raccogliere le progettualità degli

attori del territorio, ma non solo, riguardano un panel di argomenti ampio e su cui non si vuole realisticamente dare particolari vincoli. Si citano a titolo di esempio i temi: dell'agricoltura 4.0, del settore culturale, delle tradizioni e storico, del turismo enogastronomico, del settore ricettivo fondato sulla relazione cultura/benessere/esperienza, che devono essere agiti, integrati e valorizzati attraverso un forte utilizzo dell'innovazione e delle tecnologie digitali.

L'iniziativa intende promuovere la creazione di un progetto per la costituzione di un Ecosistema produttivo e di servizi presso il complesso di Riccagioia, in grado di contribuire allo sviluppo economico e sociale dell'intero territorio dell'Oltrepò, anche attraverso la migliore combinazione di "facility e capability", perché divenga una riconosciuta realtà rappresentativa e attrattiva per il territorio: una best practice.

Gli elementi chiave si possono identificare in:

- a) certificazione dell'identità scientifica, produttiva e culturale locale (territorio dell'Oltrepò);
- b) valorizzazione delle risorse tangibili ed intangibili del territorio;
- c) generazione di cicli virtuosi di natura economica a sostegno dello sviluppo del tessuto imprenditoriale e sociale.

Alcuni tratti distintivi che vorremmo ricevere con la manifestazione ad esempio possono riguardare:

- le persone al centro dell'innovazione;
- gli impegni di "presenza" in situ da parte dei partner di progetto;
- l'impegno alla evoluzione di tutti i settori produttivi, con un particolare riguardo alle filiere agroindustriali e alle micro e PMI;
- lo sviluppo di servizi esperienziali nell'ambito della ricettività fondati sulle eccellenze enogastronomiche del territorio sul benessere e sulla sostenibilità ambientale.

Riccagioia, in questo scenario, si potrebbe candidare a "piattaforma" abilitante della trasformazione tecnologica del comparto agroalimentare e non solo, costituendo così un ecosistema e centro di competenza di eccellenza al servizio non solo dell'Oltrepò, ma del sistema Italia complessivamente.

Ferma restando la proprietà di Regione Lombardia che potrà essere assegnata in Concessione/Comodato e fatti salvi tutti i vincoli e gli obblighi giuridici e amministrativi ad essa correlati, la presente manifestazione di interesse non pone particolari vincoli sulle destinazioni e attività da proporre, se non che queste devono rispettare la destinazione agricola e rurale del bene e devono, come sopra ampiamente descritto, produrre valore pubblico (come già citato in precedenza ad es. in attività sperimentali e/o dimostrative, attività di formazione, servizi

tecnici per il settore enogastronomico ed agroalimentare, conservazione/incremento della biodiversità, soluzioni digitali per l'agricoltura 4.0, etc.).

Tutti i soggetti interessati, privati e pubblici (senza limitazioni e, quindi, incluse Associazioni, organizzazioni *no-profit*, cooperative ed imprese sociali, ecc.), in forma individuale o aggregata, sono pertanto invitati a presentare proposte/idee attraverso l'elaborazione di un progetto tecnico-economico e di un "business plan" di massima per la valorizzazione e l'utilizzo del complesso di Riccagioia che verrà dato in uso attraverso un processo e contratto di comodato.

Le proposte dovranno contenere gli elementi di conoscenza indicati nel paragrafo 4.

Tra le proposte pervenute verranno selezionate una o più idee progettuali che costituiranno la base tecnica per l'attivazione di eventuali successive procedure pubbliche finalizzate alla individuazione della migliore soluzione per la valorizzazione, utilizzo e gestione del complesso di Riccagioia.

A tutti i soggetti interessati a presentare proposte saranno forniti i dati e la documentazione disponibili relativi al Complesso di Riccagioia.

In data da definirsi, di cui sarà data ampia notizia sul sito di ERSAF, presso la sede di Riccagioia, verrà effettuata una giornata di presentazione della realtà del complesso Azienda Agricola Riccagioia cui sono sin da ora espressamente invitati tutti gli interessati (il programma specifico ed eventuali variazioni della data saranno comunicati tramite il sito www.ersaf.lombardia.it). Successivamente sarà comunque possibile, per i soggetti partecipanti, richiedere uno specifico sopralluogo, in data da concordarsi scrivendo ai responsabili dell'azienda come indicato in fondo al presente bando.

4. CONTENUTI DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Nelle proposte progettuali è richiesto che siano riportati in un elaborato sintetico:

- 1) un titolo identificativo della proposta;
- 2) il/i soggetto/i proponente/i (eventualmente in forma associata);
- 3) la finalità e la natura delle attività e/o dei servizi che si propone di sviluppare, con una loro sintetica descrizione ed evidenziando fruitori e beneficiari, ricadute prevedibili (in termini economici, ambientali, sociali, occupazionali), vantaggi per la conservazione e valorizzazione del patrimonio regionale;
- 4) il modello progettuale, organizzativo e gestionale ipotizzato, ritenuto necessario per il successo dell'idea;
- 5) un piano economico di massima tale da evidenziare i costi di gestione e i ricavi presumibili, gli eventuali investimenti ritenuti necessari, la loro copertura finanziaria e i tempi di

rientro preventivati, nonché le eventuali fonti di finanziamento esterne, se ritenute necessarie;

- 6) le eventuali altre condizioni e/o vincoli ritenuti importanti affinché la proposta possa essere tradotta in un progetto esecutivo, (a titolo puramente esemplificativo, possono rientrare in questa voce aspetti giuridici, legati a procedure autorizzative, ai tempi necessari per l'avvio e messa in opera della proposta/idea progettuale e, in generale, ogni altro elemento di conoscenza ritenuto utile ai fini della sua valutazione).
- Ai fini della formulazione delle idee/proposte progettuali è opportuno precisare che:
 - a) ERSAF parte dal presupposto di mettere a disposizione di soggetti terzi il patrimonio (mobile e immobile; fondiario ed agrario) che costituisce il complesso Azienda Agricola di Riccagioia e Riccagioietta nello stato in cui essa si trova alla data di pubblicazione della manifestazione di interesse (fatte salve e, quindi, intendendosi comprese le migliori – “investimenti previsti e/o in corso” – elencate nell'Allegato B); pertanto ogni eventuale altro investimento funzionale alla idea progettuale deve essere valutato e quotato nella proposta di Piano economico di cui al punto 6) precedente;
 - b) le proposte potranno prevedere la ristrutturazione e/o rifunionalizzazione delle strutture aziendali purché rispondenti per quanto possibile all'esigenza di innovazione e conservazione della coerenza tematica e di valorizzazione degli investimenti fin qui realizzati, la finalità “enogastronomica-rurale” del centro, la finalità ricettiva/ricreativa e il rapporto con il territorio circostante;
 - c) Il valore pubblico della proposta potrà essere considerato quale componente di utile derivato dall'affidamento della gestione dell'azienda; questo aspetto sarà valutato ed esplicitato nella successiva fase di concessione in relazione al Piano economico elaborato e al “valore pubblico” che le proposte progettuali dimostreranno di essere capaci di generare;
 - d) le modalità di gestione del centro/azienda o di sue parti proposte per l'attuazione dell'idea progettuale (punto e) non devono prevedere obbligatoriamente la partecipazione di ERSAF; in ogni caso, eventuali ruoli, funzioni, impegni e/o oneri che si ritenesse di attribuire ad ERSAF dovranno essere chiaramente esplicitati;
 - e) l'idea progettuale deve indicare il numero di anni di affidamento minimi ritenuti necessari per ritenere redditizia la gestione per il contraente.
 - f) il progetto, partendo dal patrimonio produttivo, turistico, eno-gastronomico del territorio di riferimento, dovrà essere rappresentativo di un modello innovativo multifunzionale, garantendo il giusto equilibrio

tra l'innovazione e la tradizione, offrendo, al contempo soluzioni relative alle migliori pratiche connesse alla trasformazione ed alla innovazione dell'agricoltura, dell'enogastronomia e della filiera alimentare.

5. SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Soggetti privati e pubblici, singolarmente o in forma aggregata senza limitazioni particolari, inclusi i soggetti appartenenti al cosiddetto “terzo settore”. La proposta dovrà essere sottoscritta dal Rappresentante Legale o da un Rappresentante espressamente delegato, in caso di forme aggregate.

6. MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire in plico sigillato, contrassegnato con la scritta “MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PER IDEE PROGETTUALI FINALIZZATE ALLA VALORIZZAZIONE, UTILIZZO e GESTIONE DEL COMPLESSO DELL'AZIENDA AGRICOLA RICCAGIOIA” e l'indicazione del mittente. Il plico dovrà pervenire entro le **ore 12,00 del 31 dicembre 2019** ad ERSAF via Pola 12 – 20124 Milano (MI). L'ente non risponderà di consegne ritardate dovute al metodo di consegna scelto dal proponente.

Il plico dovrà contenere:

- la proposta sintetica, elaborata secondo le richieste esplicitate nel punto 4;
- documentazione illustrativa delle capacità tecnico-organizzative dei proponenti;
- altra documentazione grafica, fotografica e descrittiva allegata alla proposta elaborata ove ritenuta necessaria.

Nel caso in cui uno stesso soggetto o gruppo di soggetti intenda presentare più di una proposta/idea progettuale, è invitato a procedere con l'invio di plichi separati.

7. VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE/IDEE PROGETTUALI

Un'apposita Commissione tecnica, nominata dal Direttore di ERSAF dopo il termine di scadenza per la presentazione delle manifestazioni di interesse, valuterà le proposte/idee progettuali pervenute secondo i criteri indicati al successivo punto 8.

La Commissione sarà presieduta dal Direttore di ERSAF o suo delegato e potrà essere composta da esperti esterni e interni all'Ente.

La Commissione potrà chiedere ai proponenti integrazioni e chiarimenti volti alla miglior valutazione dei documenti tecnico-progettuali presentati.

Al termine dei propri lavori, la Commissione presenterà al Consiglio di amministrazione di ERSAF una

relazione riservata contenente la valutazione delle proposte progettuali.

Il Consiglio di Amministrazione, sulla base della relazione della Commissione, valuterà come e se dare corso all'avvio di procedure di selezione pubblica per il successivo affidamento per la *"MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PER IDEE PROGETTUALI FINALIZZATE ALLA VALORIZZAZIONE, UTILIZZO e GESTIONE DEL COMPLESSO DELL'AZIENDA AGRICOLA RICCAGIOIA"*. In esito alla decisione assunta dal Consiglio di amministrazione dell'Ente, ERSAF potrà indire una procedura di gara negoziata invitando coloro che hanno aderito alla manifestazione d'interesse.

La presentazione della manifestazione di interesse non costituisce obbligo, per il soggetto proponente a partecipare alla successiva ed eventuale fase di selezione anzidetta. Nel caso in cui le proposte progettuali/idee non soddisfacessero in tutto, ovvero in parte, le aspettative ed i programmi dell'Ente, ovvero non fossero adeguate anche ai criteri di valutazione di cui al successivo punto 8., ERSAF si riserva di indire un'apposita procedura di gara aperta per selezionare il concessionario/comodatario.

8. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE IDEE/PROPOSTE PROGETTUALI

La Commissione procederà alla valutazione delle idee/proposte progettuali pervenute entro i termini indicati al precedente punto 6.

L'esame delle proposte sarà basato fondamentalmente sui seguenti criteri, meramente indicativi, oggetto di valutazione:

- coerenza con gli obiettivi del bando: innovazione, modello progettuale, organicità, articolazione e valutazione prodotti e servizi definiti con la proposta;
- valore pubblico e valorizzazione del patrimonio regionale assicurati dalla proposta;
- governance, partenariato e aspetti organizzativi, anche con modalità particolarmente innovative;
- piano economico, cantierabilità, tempi di messa in opera.
- entità e qualità degli investimenti privati previsti.
- idee, azioni, progetti e/o piani e/o servizi che incrementano l'attrattività, anche turistica, del territorio.

9. PROPRIETÀ E DIFFUSIONE DEGLI ELABORATI ED IMPEGNO DEGLI ADERENTI ALLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La proprietà intellettuale delle idee/proposte presentate resta degli autori. I contenuti degli elaborati prodotti resteranno riservati e non saranno divulgati o diffusi a terzi, neppure fra

coloro che hanno aderito alla manifestazione d'interesse, anche qualora ne facessero richiesta.

Le idee/proposte presentate rimarranno in ogni caso nella piena e totale disponibilità di ERSAF solo per la definizione della base tecnica per l'attivazione delle successive fasi di selezione finalizzate alla futura realizzazione e gestione dell'HUB Azienda Riccagioia.

L'adesione alla presente manifestazione d'interesse comporta in capo agli anzidetti aderenti l'accettazione di tutte le regole e disposizioni contenute nell'avviso ed in particolare li obbliga a non richiedere gli elaborati prodotti dai propri concorrenti, né a chiedere copia della relazione contenente la valutazione delle proposte progettuali, che resta riservata per non pregiudicare gli esiti di una eventuale procedura di gara negoziata, oppure di gara aperta, o altra procedura di evidenza pubblica.

Resta inteso che le proposte progettuali pervenute non comporteranno per ERSAF alcun obbligo o impegno a contrarre. L'Ente, quindi, si riserva la facoltà a suo insindacabile giudizio di non procedere all'espletamento della procedura, senza che possa essere avanzata alcuna pretesa da parte degli interessati.

ALTRE INFORMAZIONI

Con avviso sul sito internet www.ersaf.lombardia.it sarà data comunicazione di ogni fase della manifestazione di interesse; le richieste di delucidazione dovranno essere inoltrate entro e non oltre il 30 novembre 2019 Al Direttore di ERSAF, dott. Massimo Ornaghi al seguente indirizzo di posta elettronica ersaf@pec.regione.lombardia.it, massimo.ornaghi@ersaf.lombardia.it.

I chiarimenti richiesti e le eventuali variazioni di scadenze saranno pubblicati sul sito internet www.ersaf.lombardia.it, alla sezione BANDI DI GARA E AVVISI.

Per l'effettuazione dei sopralluoghi presso il centro/azienda di Riccagioia di cui al paragrafo 3, gli appuntamenti devono essere ai seguenti indirizzi di posta elettronica : massimo.ornaghi@ersaf.lombardia.it; roberto.bettaglio@ersaf.lombardia.it

Allegato 1) mappa e descrizione dell'azienda, degli immobili e delle dotazioni strumentali di pertinenza dell'azienda agricola Riccagioia.

L'intera azienda oggetto di stima si compone di unità immobiliari, terreni e fabbricati, ricadenti sui Comuni di Montebello della Battaglia e Torrazza Coste. Se ne riporta di seguito una sintetica descrizione.

Le unità immobiliari identificati al catasto terreni sia ai lotti su cui sono edificati i fabbricati più avanti descritti, sia gli apprezzamenti destinati prevalentemente all'attività agricola. Questi ultimi, tutti pianeggianti o in leggera pendenza, sono per la maggior parte seminativi (circa il 55% della superficie totale) e vigneti (circa il 42% della superficie totale). Particolare importanza per l'azienda Riccagioia assumono proprio i vigneti; vengono infatti qui coltivate diverse qualità e incroci di uva, con finalità sia produttive, sia di miglioramento genetico e selezione di nuove varietà. Si riporta di seguito uno stralcio dell'estratto di mappa relativo ai fogli 3 e 5 del comune di Torrazza Coste, ed al foglio 15 del comune di Montebello della Battaglia, in cui è evidenziata l'area in cui ricadono le unità immobiliari dell'azienda stessa.

Le unità immobiliari identificate al catasto fabbricati sono riportate nel seguente e successivamente descritte:

- cascina Riccagioia (foglio 3, mappale 368 del comune di Torrazza Coste);
- locali accessori (foglio 5, mappe 1446 del comune di Torrazza Coste);
- cabina gas (foglio 15 mappale, 506 del comune di Montebello della Battaglia);
- cascina Riccagioletta (foglio 15, mappale 145 del comune di Montebello della Battaglia);
- serra (foglio 15, mappale 501 del comune di Montebello della Battaglia).

Cascina Riccagioia (foglio 3, mappale 368 del Comune di Torrazza Coste)

Il lotto di terreno (superficiale di 10.490 m²) su cui è edificata la cascina è parzialmente delimitata da recinzione realizzata con mattoni in cotto, tipica dell'epoca di costruzione (metà Ottocento). Al suo interno si hanno una serie di fabbricati con destinazione diversa, da scolastica/universitaria, a uffici, centro di ricerca vitivinicola, alloggio custode, locali convegni. L'area pertinenziale è destinata a verde e camminamenti. Il complesso immobiliare si trova su una zona collinare, che domina tutto il territorio circostante, raggiungibile da Comune di Montebello della Battaglia attraverso la strada Vicinale. C.na Gioello (traversa della S.P. Padana Inferiore), e dal Comune di Torrazza Coste attraverso la S. Comunale per C.na Riccagioia.

Locali accessori (foglio 5, mappale 1446 del Comune di Torrazza Coste)

Su un lotto di terreno di superficie pari a 635 m² è edificato un corpo di fabbrica realizzato nel 2010, destinato ad accogliere la centrale termica a servizio dell'intera azienda, due cabine elettroniche e un locale adibito alla "termo terapia". Il fabbricato, di 221 m², ha struttura in

muratura, copertura a tetto, tamponatura in muratura, infissi in ferro, pavimentazione in battuto di cemento e rifinitura esterna con intonaco civile tinteggiato. Il corpo di fabbrica si divide in due parti una con altezza media di 7,20 m, dove è allocato il locale Termo Terapia, ed una con altezza media di 4,80 m, dove sono allocati a centrale termica comune, e due locali e cabina Enel. L'area pertinenziale è destinata a camminamenti e percorso carraio. La strada bianca antistante si collega con la strada comunale per la c.na Riccagioia.

Cabina gas (foglio 15, mappale 506 del Comune di Montebello della Battaglia)

La cabina è stata costruita su di una particella di 690 m². Circa 31 m² sono occupati dalla struttura, 659 m² sono stati destinati a camminamenti e spazi di manovra. L'area pertinenziale è parzialmente recintata con rete in maglie metalliche e priva di pavimentazione. Il corpo di fabbrica è stato edificato nel 2010 con struttura in muratura, copertura piana, infissi in ferro e pavimentazione in battuto di cemento, ed è destinato a contenere bombole di gas speciali.

Cascina Riccagioietta (Foglio 15, mappale 145 del Comune di Montebello della Battaglia)

Il lotto di terreno di circa 1141 m², individua il rudere del fabbricato che un tempo costituiva la cascina Riccagioietta, con la sua area pertinenziale. È posto in zona leggermente più elevata rispetto a tutta l'area circostante, e si contraddistingue per la presenza di una folta vegetazione, che attanaglia i resti della vecchia cascina. L'area pertinenziale di circa 711 m², destinata ad area cortilizia, è attualmente utilizzata per raccogliere le macerie che di volta in volta si originano a seguito dei crolli dell'unità collassante. Il fabbricato si presenta dunque totalmente inagibile: è privo di copertura, di parte dei muri perimetrali, d'infissi esterni ed interni. Per quanto concerne la consistenza, si precisa che in origine il fabbricato si sviluppava su due piani fuori terra, ed aveva una consistenza complessiva di 1060 m² su due piani (superficie quantificato tramite l'elaborato planimetrico), con un'altezza media stimata di 4,10 m.

Serre (foglio 15, mappale 501 del comune di Montebello della Battaglia).

Si tratta di una particella di 3.162 m², su cui sono state realizzate 5 serre, per complessivi 1.351 m², destinate alla produzione delle piante madri portinnesti. L'area pertinenziale, di 1.811 m², è destinata a camminamenti. Le serre hanno strutture in ferro, pavimentazione in battuto di cemento e altezza media di 3.860 m, ad eccezione di una la cui altezza è di 4.00 m. Il tutto è stato realizzato nel 2005 e si presenta in mediocre stato di conservazione.



Allegato 2) quadro sintetico riassuntivo delle produzioni aziendali e della dimensione economica delle attività commerciali

COSTI GESTIONE IMMOBILE RICCAGIOIA	
DESCRIZIONE	COSTO ANNUALE IVA COMPRESA
Servizio pulizia	€ 10.000,00
Custodia e portierato	€ 15.000,00
Utenza energia elettrica	€ 55.000,00
Utenza gas metano	€ 55.000,00
Utenza acqua	€ 3.000,00
manutenzione ordinaria strutture e impianti	€ 36.000,00
Manutenzione aree esterne	€ 5.000,00
Tarsu	€ 3.000,00
Telefonia/rete dati	€ 8.000,00
TOTALE	€ 190.000,00