



CITTÀ DI RENDE

SETTORE IV LAVORI PUBBLICI – MANUTENZIONI- PATRIMONIO

AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALLA LOCAZIONE AI FINI DELLA VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE UBICATO IN C.DA MACCHIALONGA, DENOMINATO "EX CRAI", IN COMODATO D'USO AL COMUNE DI RENDE, PER LA CREAZIONE DI SPAZI DI CO-WORKING A VANTAGGIO DI IMPRESE, ASSOCIAZIONI ED ENTI CHE OPERANO SUL TERRITORIO COMUNALE.

IL DIRIGENTE

RENDE NOTO CHE

L'Amministrazione Comunale, nel pieno rispetto dei principi costituzionali di trasparenza, imparzialità e partecipazione, nonché delle norme in materia di gestione dei beni pubblici e valorizzazione delle risorse del territorio, intende promuovere l'utilizzo degli spazi dell'immobile denominato **EX CRAI**, sito in via Danimarca – Località Macchialonga di Rende, acquisito con **contratto di comodato d'uso gratuito in data 06/10/2023 (Protocollo n. 55096) dalla Società in house Rende Servizi S.r.l.**, al fine di consolidare e sviluppare ulteriormente un **Innovation Hub** al servizio del territorio.

L'immobile, composto dal **Piano Terra e dalla Sala Conferenze**, per una superficie complessiva di circa **1280 mq**, comprensivi di corte interna e vano scala, rappresenta un'opportunità strategica per la creazione di **spazi di co-working, laboratori di innovazione, centri di formazione e servizi integrati per le imprese**. La valorizzazione di tale struttura mira a generare sinergie tra **start-up, spin-off universitari, imprese locali e associazioni**, promuovendo l'incontro tra produzione, ricerca e pubblica amministrazione, e favorendo la nascita di servizi di consulenza specialistica, logistica, connettività, formazione e welfare aziendale.

La presente **Manifestazione di Interesse** viene pubblicata in conformità alla **Deliberazione di Giunta Comunale n. 178 del 05/09/2025**, che sancisce la volontà dell'Amministrazione di perseguire obiettivi di sviluppo economico, occupazionale e sociale anche attraverso l'impiego efficiente di beni pubblici, in linea con le strategie di sviluppo urbano sostenibile e con le politiche di sostegno all'imprenditoria innovativa, anche di matrice universitaria, e alla valorizzazione delle risorse locali, nonché secondo lo Schema di Avviso Pubblico approvato con Determinazione Dirigenziale Rg. n. 217 del 09/02/2026.

La scelta di destinare l'immobile EX CRAI a **servizi di co-working e attività di innovazione** intende alimentare un **ecosistema imprenditoriale competitivo**, capace di sostenere la crescita delle start-up, facilitare l'accesso ai mercati e stimolare l'integrazione con il tessuto produttivo del territorio, contribuendo al contempo al mantenimento e alla cura della struttura stessa, garantendo la sua piena funzionalità e valorizzazione nel tempo.

Art. 1 – Oggetto della manifestazione di interesse

La presente Manifestazione di Interesse ha ad oggetto la **concessione in uso, a titolo oneroso e a tempo determinato, mediante la stipula di contratti di locazione e/o di service, di spazi di co-working all'interno dell'immobile denominato EX CRAI**, sito in via Danimarca – Località Macchialonga di Rende, nella disponibilità del Comune di Rende, giusto contratto di comodato d'uso gratuito sottoscritto con la *Società in house* Rende Servizi S.r.l in data 06/10/2023 (Protocollo n. 55096).

Tali spazi sono destinati alla realizzazione di un **Innovation Hub**, finalizzato a sostenere lo sviluppo di attività economiche, formative, sociali e di ricerca, attraverso:

1. **Creazione e gestione di spazi di co-working**, attrezzati per favorire l'incontro e la collaborazione tra start-up, spin-off universitari, imprese locali e operatori economici innovativi;
2. **Sviluppo di attività di consulenza, formazione e innovazione**, rivolte a soggetti economici e istituzionali, finalizzate a rafforzare competenze tecnico-professionali, trasferimento tecnologico e capacity building;
3. **Implementazione di servizi di supporto all'ecosistema produttivo, universitario e sociale**, quali laboratori, sale riunioni, punti di incontro, servizi logistici e infrastrutture per eventi e workshop, volti a incentivare reti collaborative e processi di innovazione aperta;
4. **Promozione di collaborazioni con Università della Calabria (UNICAL), centri di ricerca, enti e imprese locali**, al fine di sviluppare progetti di ricerca applicata, sperimentazione tecnologica e iniziative di trasferimento di conoscenza;
5. **Sostenibilità e integrazione con le attività già presenti**, garantendo la compatibilità con i programmi esistenti, la manutenzione e la valorizzazione della struttura, nonché la definizione di fasce orarie e modalità di utilizzo condivise, a cura del Comune.

Il Comune si riserva, altresì, la facoltà di **gestire ulteriori spazi e servizi accessori** all'interno dell'immobile in parola, nonché di rimodulare le condizioni e le modalità di fruizione degli spazi di co-working assegnati, in funzione delle esigenze complessive dell'Innovation Hub e degli obiettivi strategici di sviluppo economico e sociale della comunità locale.

Art. 2 – Durata della locazione e/o del service

1. L'assegnazione degli spazi di co-working avrà durata di **anni 3 (tre), a decorrere dalla data di stipula del contratto di locazione e/o service**, per come stabilito dall'Amministrazione Comunale. La durata dei singoli contratti di locazione e/o di service sarà differenziata in base alle specifiche necessità del soggetto richiedente e/o del Comune di Rende in riferimento agli spazi di co-working assegnati.
2. È prevista la **possibilità di rinnovo tacito dei contratti di locazione e/o di service**, per **ulteriori 2 (due) anni**, la quale sarà subordinata:
 - a) alla valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale delle esigenze future relative all'utilizzo complessivo dell'immobile EX CRAI e alle strategie di sviluppo dell'Innovation Hub;
 - b) al puntuale **rispetto da parte dei soggetti assegnatari degli spazi di co-working di tutti gli obblighi contrattuali**, comprese le condizioni economiche, la gestione e la manutenzione

degli spazi assegnati, nonché il rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza, igiene e prevenzione incendi.

3. Alla scadenza del contratto, **il soggetto assegnatario degli spazi di co-working sarà tenuto a restituire i locali e le aree assegnate in buono stato di manutenzione ordinaria**, comprensivo di arredi, impianti e attrezzature eventualmente fornite, fatte salve le normali conseguenze derivanti dall'uso regolare degli spazi. Eventuali interventi di manutenzione straordinaria resteranno a carico dell'Amministrazione Comunale, salvo diverso accordo contrattuale.
 4. Il soggetto assegnatario degli spazi di co-working dovrà altresì garantire che gli spazi restituiti siano conformi alle prescrizioni igienico-sanitarie e alle normative vigenti, consentendo all'Amministrazione di effettuare **accertamenti e sopralluoghi finali** per verificare lo stato dei locali e delle attrezzature.
-

Art. 3 – Finalità

La presente manifestazione di interesse persegue finalità di carattere **strategico, sociale ed economico**, coerenti con le linee programmatiche dell'Amministrazione Comunale, tra le quali si evidenziano:

1. **Promozione dell'imprenditoria innovativa:** favorire la nascita, lo sviluppo e la crescita di start-up, spin-off universitari e piccole e medie imprese (PMI) operanti in settori ad alta innovazione, sostenendo la loro capacità di generare valore aggiunto sul territorio.
 2. **Integrazione tra formazione e attività economica:** incentivare il dialogo e la collaborazione tra le imprese locali e l'Università della Calabria (UNICAL), attraverso progetti di ricerca applicata, formazione specialistica e percorsi di trasferimento tecnologico.
 3. **Valorizzazione dell'immobile EX CRAI:** rendere la struttura un hub multifunzionale, capace di ospitare attività di co-working, servizi di consulenza, laboratori, eventi di networking e iniziative a beneficio della collettività, creando un punto di aggregazione socio-economica per imprenditori, studenti e cittadini.
 4. **Sviluppo occupazionale e indotto locale:** incrementare le opportunità di lavoro giovanile e qualificato sul territorio, stimolare la creazione di nuove professionalità e favorire la crescita di un indotto economico stabile e sostenibile per la comunità locale.
 5. **Sostegno alla competitività territoriale:** contribuire alla definizione di un ecosistema produttivo e innovativo competitivo a livello regionale e nazionale, attrarre investimenti, stimolare la collaborazione tra pubblico e privato e rafforzare la reputazione del Comune di Rende come polo di innovazione e centro strategico per lo sviluppo economico.
-

Art. 4 – Attività e obblighi del soggetto assegnatario degli spazi di co-working

Il soggetto assegnatario degli spazi di co-working, in conformità agli obiettivi e alle finalità della presente Manifestazione di Interesse, è tenuto a svolgere le seguenti attività e ad osservare i relativi obblighi:

1. **Utilizzo degli spazi:** gli spazi assegnati devono essere utilizzati esclusivamente per le finalità autorizzate, quali attività di co-working, servizi di consulenza, formazione, innovazione

- tecnologica e progetti di collaborazione con Università e imprese locali. Ogni utilizzo difforme dovrà essere preventivamente autorizzato dal Comune.
2. **Manutenzione e gestione ordinaria:** il soggetto assegnatario degli spazi è responsabile della manutenzione ordinaria degli spazi concessi, comprensiva di pulizia, piccole riparazioni, gestione dei rifiuti e cura degli arredi e delle attrezzature. Gli interventi di manutenzione straordinaria saranno a carico del Comune, salvo diverso accordo scritto.
 3. **Responsabilità civile e sicurezza:** il soggetto assegnatario degli spazi risponde di eventuali danni a persone o beni derivanti dall'utilizzo degli spazi, manlevando e tenendo indenne il Comune da qualsiasi pretesa, azione legale o onere economico. È fatto obbligo al concessionario di rispettare tutte le normative vigenti in materia di sicurezza sul lavoro, prevenzione incendi, igiene e tutela della salute.
 4. **Autorizzazioni e conformità normativa:** il soggetto assegnatario degli spazi deve essere in possesso di tutte le autorizzazioni, licenze, certificazioni e requisiti legali e amministrativi necessari per l'esercizio delle attività oggetto della concessione. Ogni eventuale modifica dell'attività dovrà essere comunicata e approvata dall'Amministrazione Comunale.
 5. **Assicurazione:** il soggetto assegnatario degli spazi è tenuto a stipulare e mantenere attiva per l'intera durata della concessione una polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi, comprensiva di copertura per danni a persone, cose o terzi derivanti dall'attività svolta all'interno degli spazi concessi.
 6. **Collaborazione e trasparenza:** il soggetto assegnatario degli spazi dovrà collaborare con il Comune, fornendo periodicamente report sulle attività svolte, sull'occupazione degli spazi e sull'implementazione dei progetti, consentendo all'Amministrazione di monitorare l'efficacia della concessione e il rispetto delle finalità sociali e strategiche.
 7. **Divieto di sub-concessione:** è fatto espresso divieto al soggetto assegnatario degli spazi di cedere, subaffittare o trasferire a terzi, in tutto o in parte, gli spazi concessi, senza previa autorizzazione scritta del Comune.

Art. 5 – Oneri e responsabilità economiche del soggetto assegnatario degli spazi di co-working

Il soggetto assegnatario degli spazi di co-working, per tutta la durata della locazione e/o service, è tenuto a sostenere i seguenti oneri e ad adempiere alle obbligazioni economiche e gestionali indicate di seguito:

1. **Canone di locazione e/o service:** il soggetto assegnatario degli spazi di co-working dovrà corrispondere al Comune un canone di locazione e/o service periodico, determinato dall'Ente in misura forfettaria o proporzionata alla superficie e agli spazi effettivamente assegnati. Il pagamento dovrà avvenire secondo le modalità e le scadenze indicate nel contratto di locazione e/o di service. Eventuali ritardi nei pagamenti comporteranno l'applicazione di interessi di mora, ai sensi della normativa vigente.
2. **Spese ordinarie di gestione e manutenzione:** il soggetto assegnatario degli spazi è tenuto a farsi carico di tutte le spese relative alla manutenzione ordinaria degli spazi, comprensive di pulizia, piccoli interventi di riparazione, gestione dei rifiuti, illuminazione interna e altre forniture di consumo connesse all'uso ordinario degli spazi.
3. **Spese accessorie e di utenza:** il soggetto assegnatario degli spazi dovrà provvedere al rimborso delle spese accessorie quantificabili e documentabili, quali energia elettrica, acqua, riscaldamento, connettività, servizi di telecomunicazione e altri servizi accessori necessari per lo svolgimento delle attività autorizzate. L'Amministrazione potrà prevedere modalità di contabilizzazione e rendicontazione trasparente delle suddette spese.

4. **Copertura assicurativa:** il soggetto assegnatario degli spazi è obbligato a stipulare e mantenere attiva una polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi, comprensiva di danni a persone, cose o beni derivanti dall'utilizzo degli spazi e dall'esercizio delle attività oggetto della concessione. La polizza dovrà avere validità per l'intero periodo della concessione e prevedere massimali adeguati al tipo di attività svolta.
 5. **Responsabilità e manleva:** il soggetto assegnatario degli spazi manleva il Comune da qualsiasi onere economico, responsabilità o azione legale derivante dall'uso degli spazi o dalle attività svolte, fatta eccezione per i danni derivanti da dolo o colpa grave dell'Amministrazione.
 6. **Obblighi contabili e rendicontazione:** su richiesta dell'Ente, il soggetto assegnatario degli spazi dovrà fornire documentazione contabile e rendiconti dettagliati relativi all'uso degli spazi, ai servizi fruiti e agli oneri sostenuti, al fine di garantire trasparenza e corretta gestione economica della concessione.
-

Art. 6 – Oneri e responsabilità a carico del Comune

1. **Manutenzione straordinaria:** il Comune, quale concedente dell'immobile, si farà carico degli interventi di manutenzione straordinaria necessari per garantire l'integrità, la funzionalità e la sicurezza degli spazi e degli impianti dell'immobile EX CRAI oggetto della concessione, inclusi, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: impianti elettrici, idrici, di riscaldamento e condizionamento, strutture portanti, coperture, facciate e pavimentazioni comuni.
2. **Obbligo di tempestività:** gli interventi di manutenzione straordinaria saranno eseguiti nel rispetto della programmazione dell'Amministrazione, compatibilmente con le esigenze operative dei concessionari e con l'urgenza degli interventi stessi.
3. **Limitazioni della responsabilità comunale:** il Comune non assume responsabilità per danni, malfunzionamenti o usura derivanti da negligenza, uso improprio o mancata osservanza delle norme di sicurezza da parte del concessionario. In tali casi, il concessionario sarà chiamato a rispondere e a sostenere i costi di ripristino o riparazione.
4. **Coordinamento e comunicazione:** il Comune provvederà a coordinare le attività di manutenzione straordinaria, comunicando preventivamente ai concessionari eventuali lavori che possano interferire con l'uso degli spazi, al fine di ridurre al minimo i disagi e garantire la continuità delle attività.
5. **Controllo e verifica:** il Comune si riserva il diritto di verificare periodicamente lo stato dell'immobile e degli impianti, al fine di programmare eventuali interventi straordinari e garantire la sicurezza, la funzionalità e la conservazione del patrimonio pubblico.

Art. 7 – Requisiti per la partecipazione

Possono partecipare alla presente Manifestazione di Interesse soggetti giuridici e operatori economici, singoli o raggruppati, tra cui imprese, start-up, spin-off universitari, cooperative, consorzi, associazioni e fondazioni fiscalmente individuabili, che soddisfino congiuntamente i seguenti requisiti:

1. **Sede legale e operativa:**
 - Avere sede legale o operativa nel Comune di Rende (in via preferenziale a parità di merito) o in comuni limitrofi, in coerenza con l'obiettivo della valorizzazione del

territorio e con le linee strategiche di sviluppo economico locale definite dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 178 del 05/09/2025.

2. Requisiti legali e amministrativi:

- Essere in possesso di tutte le autorizzazioni, licenze e iscrizioni previste dalla normativa vigente per lo svolgimento delle attività oggetto della presente manifestazione di interesse;
- Essere regolarmente iscritti agli albi, registri o elenchi di competenza, quali Camera di Commercio, RUNTS, Albo delle Cooperative o altri registri professionali e/o settoriali pertinenti.

3. Requisiti tecnici e professionali:

- Dimostrare esperienza comprovata nella gestione di spazi di co-working, incubatori, acceleratori o iniziative analoghe, anche mediante presentazione di curriculum aziendale, progetti realizzati e referenze;
- Disporre di competenze organizzative, gestionali e tecniche idonee a garantire l'utilizzo efficiente e sicuro degli spazi assegnati, inclusi servizi di formazione, consulenza, innovazione, logistica, connettività e welfare aziendale.

4. Requisiti economici e finanziari:

- Essere in regola con gli adempimenti fiscali e contributivi, dimostrando solidità economica e capacità di sostenere gli oneri relativi al canone, alle spese di manutenzione ordinaria e alle eventuali spese accessorie derivanti dall'utilizzo degli spazi;
- Possedere idonee coperture assicurative per responsabilità civile verso terzi, valide per l'intero periodo di concessione.

5. Coerenza con le finalità della Deliberazione di Giunta Comunale n. 178/2025:

- I soggetti partecipanti devono essere orientati a promuovere l'imprenditoria innovativa e la collaborazione con l'Università della Calabria (UNICAL), favorendo l'integrazione tra attività economiche e formazione, contribuendo alla creazione di un ecosistema imprenditoriale e tecnologico sostenibile;
- Dimostrare capacità di generare impatto positivo sul territorio in termini di occupazione giovanile, valorizzazione delle risorse locali e sviluppo di servizi per la collettività, in linea con le finalità sociali ed economiche della citata Deliberazione di Giunta.

6. Raggruppamenti e forme associate:

- È ammessa la partecipazione di raggruppamenti temporanei di imprese o soggetti associati, purché ciascun partecipante soddisfi i requisiti di legge e siano chiaramente definiti ruoli, responsabilità e impegni di ciascun soggetto nell'ambito del progetto presentato.

Art. 8 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

I soggetti interessati dovranno obbligatoriamente presentare:

- apposita domanda di partecipazione con allegata proposta progettuale e secondo lo schema allegato al presente atto, da inoltrare al seguente indirizzo: protocollo.rende@pec.it;
- esplicita dichiarazione di possedere tutti i requisiti di partecipazione e la capacità di soddisfare in modo pieno e completo l'eventuale concessione in uso della palestra indicata in oggetto;
- documento di identità in corso di validità del legale rappresentante della società o associazione sportiva interessata al presente affidamento;
- copia del proprio statuto e/o atto costitutivo, redatto ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e relativo curriculum professionale dell'associazione o società sportiva che presenta l'istanza.

Le domande di partecipazione corredate dalle apposite proposte progettuali e dagli altri allegati richiesti dal presente avviso pubblico si intendono presentate “a sportello” e saranno valutate dall’Ente secondo l’ordine cronologico di arrivo e fino all’esaurimento degli spazi di co-working disponibili da poter assegnare ai soggetti richiedenti.

Inoltre, le domande di partecipazione devono obbligatoriamente recare l’indicazione del mittente e la seguente dicitura: **“Manifestazione di interesse finalizzata alla locazione ai fini della valorizzazione dell’immobile ubicato in c.da Macchialonga, denominato Ex Crai, in comodato d’uso al Comune di Rende, per la creazione di spazi di co-working a vantaggio di imprese, associazioni ed enti che operano sul territorio comunale”.**

La domanda, sottoscritta dal partecipante, dovrà essere inviata a mezzo pec all’indirizzo: protocollo.rende@pec.it., atteso che fanno fede la data e l’ora di arrivo certificate dal sistema.

Non saranno prese in considerazione:

- le domande presentate utilizzando un modello diverso da quello allegato al presente atto;
- le domande prive o carenti della documentazione richiesta;
- le domande prive di idonea sottoscrizione.

Per informazioni e chiarimenti in merito al presente avviso e alle modalità di presentazione della domanda, gli interessati potranno rivolgersi direttamente al Responsabile Unico del Progetto, ai sensi dell’art. 15 del D.lgs. 36/2023, Avv. Gianfranco Crocco, Funzionario Amministrativo del Settore IV Lavori Pubblici – Manutenzioni - Patrimonio, reperibile ai seguenti recapiti - indirizzo e-mail: g.crocco@comune.rende.cs.it; tel: 0984-8284268.

Il presente Avviso Pubblico resterà pubblicato all’Albo Pretorio online e sul Sito Istituzionale del Comune di Rende nella Sezione “Avvisi” fino all’esaurimento degli spazi di co-working disponibili da poter assegnare ai partecipanti alla presente manifestazione di interesse.

Si precisa, inoltre, che il presente avviso non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo l’Amministrazione Comunale, la quale si riserva la facoltà di non procedere senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa o rivendicazione.

Art. 9 - CRITERI DI VALUTAZIONE

Le istanze presentate dovranno essere corredate da un’apposita proposta progettuale contenente una **descrizione dettagliata delle attività che si intendono espletare presso la struttura oggetto della presente manifestazione di interesse, nonché degli spazi che si intendono effettivamente occupare con l’indicazione specifica dei mq. di superficie calpestabile occorrenti**, fermo restando che deve trattarsi sempre di attività compatibili con con la destinazione d’uso dell’immobile e con gli scopi istituzionali che si intendono perseguire con il presente Avviso Pubblico.

Le domande e le relative proposte progettuali saranno valutate in ordine di arrivo da una commissione nominata all’uopo, che potrà assegnare a ciascuna istanza un punteggio massimo di 100 (cento) punti, così ripartito:

| | |
|---|--------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Validità dei contenuti della proposta progettuale (creazione di start-up, imprese a servizio dei cittadini, aziende innovative spin-off Unical, innovazione digitale, utilizzo dell’intelligenza artificiale, accreditamenti e/o riconoscimenti da parte di Enti di rilevanza pubblica ecc.). | punti max 30 |
| <ul style="list-style-type: none"> • Coinvolgimento di studenti universitari e giovani neolaureati nell’ambito delle attività che si intendono espletare presso la struttura oggetto del presente Avviso. | punti max 25 |
| <ul style="list-style-type: none"> • Rapporti di collaborazione con l’Università della Calabria nell’ambito di progetti, attività interdisciplinari o altre forme di collaborazione nell’ambito delle attività che si intendono espletare presso la struttura oggetto del presente Avviso. | punti max 25 |

| | |
|---|--------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Esperienza e/o collaborazione in attività similari a quelle oggetto della presente manifestazione di interesse presso strutture di proprietà di una Pubblica Amministrazione. | punti max 20 |
|---|--------------|

Saranno ritenute idonee solo le domande e le relative proposte progettuali che abbiano ricevuto una valutazione minima di 60 (sessanta) punti, all'esito del giudizio espresso dall'apposita commissione di valutazione nominata dall'Ente e fino all'esaurimento degli spazi di co-working disponibili.

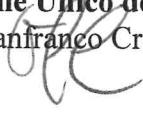
ART. 10 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali e sensibili ai sensi del Codice in materia di protezione dei dati personali, di cui al D.lgs n. 196/2003 e di cui al Regolamento UE 2016/679 e ss.mm., saranno trattati dal Comune di Rende per la selezione in oggetto e per l'eventuale successiva instaurazione del rapporto giuridico inerente alla concessione d'uso indicata in oggetto e per le necessità inerenti alla gestione del medesimo.

Rende, li 12/02/2026

Il Responsabile Unico del Progetto

Avv. Gianfranco Crocco




IL DIRIGENTE

Ing. Carlo Consoli

