



FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA

AVVISO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALLA GESTIONE DEL PROGETTO BIGBO – BOOST INNOVATION GARAGE

*o*o*

1. PREMESSA

La Fondazione Cassa di Risparmio in Bologna (di seguito “la Fondazione”) ha avviato nel 2020 il progetto “BIGBO – Boost Innovation Garage”, per contribuire allo sviluppo dell’innovazione in città, attraverso percorsi di accelerazione, attività di matching tra aziende consolidate e startup, eventi su innovazione e tecnologia, masterclass, tavole rotonde e altre iniziative, alcune delle quali rivolte anche agli enti del Terzo Settore.

A cinque anni dall’avvio del progetto, la Fondazione intende promuovere una nuova fase di sviluppo di BIGBO – Boost Innovation Garage. Alla scadenza dell’attuale contratto di gestione, viene pertanto avviata la presente procedura di manifestazione di interesse, finalizzata a individuare i soggetti interessati alla gestione integrata dell’immobile e delle attività in esso ospitate, per un periodo di almeno tre anni, con avvio previsto nel mese di febbraio 2026.

In coerenza con la propria missione istituzionale, la Fondazione intende, attraverso la nuova gestione, potenziare il progetto BIGBO – Boost Innovation Garage e consolidarne il ruolo nel contesto cittadino, perseguendo in particolare i seguenti obiettivi strategici:

- valorizzare e ampliare l’attivazione di reti istituzionali e locali, favorendo connessioni stabili con enti pubblici, imprese, università, scuole e realtà del Terzo Settore;
- rafforzare la funzione di BIGBO – Boost Innovation Garage come punto di riferimento aggregativo per il quartiere e per il territorio metropolitano, contribuendo allo sviluppo di una cultura condivisa dell’innovazione e dell’impatto;
- accrescere la riconoscibilità di BIGBO – Boost Innovation Garage come luogo dedicato alla sperimentazione, alla formazione e alla collaborazione tra soggetti impegnati nei temi dell’innovazione, dell’imprenditorialità e dell’inclusione sociale.

2. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO E DEL PROGETTO

BIGBO – Boost Innovation Garage è situato in via della Ferriera 4, nel quartiere Santa Viola di Bologna, in un contesto urbano caratterizzato dalla presenza di poli formativi,



FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA

centri di ricerca e innovazione e da una rete di servizi in espansione, destinata a beneficiare del futuro collegamento del tram cittadino.

L'immobile, di proprietà della Fondazione, si estende su una superficie complessiva di circa 967 mq. È dotato di postazioni di coworking (circa 100 desk), box uffici, sale riunioni, un'area workshop, una sala eventi da circa 110 posti, spazi comuni e un'area ristoro, oltre a posti auto e moto. Un dettaglio planimetrico e funzionale è riportato nell'Allegato B.

Dal 2020, BIGBO – Boost Innovation Garage è uno spazio di innovazione e luogo di sperimentazione per imprese, startup, enti del Terzo Settore e giovani professionisti. Nel corso dei primi cinque anni di attività, BIGBO – Boost Innovation Garage ha rappresentato un punto di riferimento per la promozione dell'imprenditorialità e dell'innovazione a Bologna, ospitando:

- percorsi di accelerazione e mentoring per startup;
- iniziative di open innovation e programmi di matching tra imprese consolidate e nuovi progetti imprenditoriali;
- eventi pubblici, workshop e masterclass dedicati a tecnologia, impatto sociale e cultura dell'innovazione;
- attività di networking e formazione rivolte anche al mondo del Terzo Settore.

Tale esperienza ha consentito di consolidare una rete di collaborazioni con università, incubatori, fondazioni, enti pubblici e privati, pur evidenziando, anche a causa del periodo pandemico, l'esigenza di rafforzare la dimensione di apertura territoriale e di collaborazione stabile con altri spazi e soggetti dell'ecosistema cittadino.

La nuova fase progettuale si propone pertanto di rilanciare BIGBO – Boost Innovation Garage come luogo polifunzionale, accessibile e integrato nel sistema dell'innovazione metropolitana, favorendo una gestione capace di coniugare sostenibilità economica, impatto sociale e attivazione di reti collaborative.

Al fine di migliorare la funzionalità e l'efficienza degli spazi, potranno essere prese in considerazione proposte di revisione del layout, anche finalizzate ad aumentare la flessibilità d'uso o la sostenibilità gestionale. Tali eventuali modifiche potranno essere attuate previo consenso di Fondazione, con costi a carico del gestore.

3. CARATTERISTICHE DEL SOGGETTO PROPONENTE

Possono presentare manifestazione di interesse i soggetti che, singolarmente o in forma associata, siano in possesso dei requisiti indicati nel presente paragrafo.



FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA

È ammessa la presentazione di proposte da parte di singoli enti o di aggregazioni di più soggetti, fino a un massimo di quattro, costituite o costituende nelle forme di:

- Associazione Temporanea di Imprese (ATI), formalizzata mediante contratto tra le parti;
- partenariato o accordo di collaborazione, nel rispetto della normativa vigente e con la definizione di ruoli, responsabilità e modalità di coordinamento.

Nel caso di proposte presentate in forma associata, il soggetto capofila (o impresa mandataria nel caso di ATI) assumerà la rappresentanza e la responsabilità complessiva nei confronti della Fondazione per l'attuazione del progetto, nonché il coordinamento amministrativo e operativo delle attività dei partner.

La Fondazione valuterà con particolare favore le proposte ritenute maggiormente idonee a garantire una gestione integrata e multidisciplinare, capace di attivare sinergie tra competenze complementari e reti territoriali coerenti con il percorso di valorizzazione e sviluppo da attuarsi in raccordo con la Fondazione.

Il soggetto gestore promuoverà e realizzerà il programma di gestione secondo gli indirizzi programmatici generali e specifici definiti con cadenza pluriennale e annuale, in collaborazione con la Fondazione, per l'attuazione delle finalità statutarie di quest'ultima.

Saranno prese in considerazione le manifestazioni di interesse presentate da soggetti giuridicamente riconosciuti e in possesso dei requisiti richiesti per lo svolgimento delle attività oggetto del presente Avviso, appartenenti a una delle seguenti categorie:

- enti del Terzo Settore di cui all'art. 4, comma 1, del D. Lgs. n. 117/2017 (Codice del Terzo Settore);
- società di capitali;
- imprese sociali, iscritte nell'apposita sezione del Registro delle Imprese ai sensi del D. Lgs. n. 112/2017 e successive modifiche;
- società cooperative sociali, di cui alla Legge n. 381/1991;
- enti pubblici o privati senza scopo di lucro, dotati di personalità giuridica.

I soggetti proponenti dovranno inoltre:

- essere in regola con gli obblighi fiscali, contributivi e assicurativi previsti dalla normativa vigente;
- non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione o amministrazione straordinaria;



FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA

- non essere destinatari di provvedimenti di interdizione o sospensione relativi alla partecipazione a procedure di affidamento pubblico o alla gestione di attività analoghe.

È richiesto il possesso di comprovata esperienza nella gestione di spazi e/o servizi dedicati all'innovazione e all'imprenditorialità, con particolare riferimento a coworking, incubatori, programmi di formazione e accompagnamento per startup, acceleratori, progetti di open innovation e iniziative di networking tra imprese, enti pubblici, università e Terzo Settore.

Costituisce elemento qualificante l'esperienza maturata in contesti che abbiano integrato la dimensione economica e quella sociale dell'innovazione, promuovendo percorsi di inclusione, formazione e crescita di impresa in favore di giovani, professionisti e soggetti in condizione di fragilità o svantaggio.

4. OGGETTO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La presente manifestazione di interesse ha come oggetto l'affidamento della gestione integrata del complesso immobiliare di via della Ferriera 4 a Bologna e delle attività che vi si svolgono nell'ambito del progetto "BIGBO – Boost Innovation Garage", per una durata di tre anni, con avvio previsto nel mese di febbraio 2026.

L'affidamento comprenderà:

- il diritto, da parte del soggetto gestore, di organizzare e gestire le attività svolte all'interno di BIGBO, percependo i relativi ricavi derivanti dai servizi offerti (quali a titolo esemplificativo: coworking, locazione temporanea di uffici e sale, programmi di incubazione e accelerazione, eventi, corsi, servizi di community, partnership e sponsorship);
- l'obbligo di garantire la piena operatività quotidiana e funzionalità dello spazio, curandone la gestione ordinaria, la manutenzione, la sicurezza e la promozione, nel rispetto degli obiettivi strategici definiti dalla Fondazione;
- l'obbligo di corrispondere alla Fondazione un canone a titolo di compartecipazione ai costi di funzionamento e utilizzo dell'immobile, determinato in base alla proposta economica presentata dal soggetto proponente. Tale canone dovrà essere formulato in modalità progressiva, coerentemente con il grado di sviluppo delle attività e la sostenibilità economica complessiva del progetto;
- Il soggetto gestore sarà inoltre tenuto a mantenere, per tutta la durata della concessione, un presidio operativo minimo mediante la risorsa part-time già in



FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA

servizio con funzioni di segreteria, accoglienza e supporto gestionale, subentrando nell'affidamento del relativo contratto.

Rientrano tra i servizi e gli oneri di gestione **a carico del soggetto selezionato**, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- gestione operativa dello spazio, compreso il presidio e l'accoglienza;
- manutenzione ordinaria delle dotazioni e degli impianti;
- pulizia e cura degli ambienti comuni e degli spazi di lavoro;
- gestione delle utenze (energia elettrica, rete dati, smaltimento rifiuti);
- promozione e programmazione delle attività (coworking, formazione, eventi, percorsi di innovazione, azioni di networking) secondo gli indirizzi programmatici generali e specifici definiti con cadenza pluriennale e annuale, in collaborazione con la Fondazione;
- coordinamento della community e delle relazioni con partner e stakeholder territoriali previa condivisione con la Fondazione;
- monitoraggio e valutazione dell'impatto delle attività, finalizzato alla Valutazione di Impatto Sociale (VIS), sulla base di un'impostazione metodologica già implementata da Fondazione e che verrà messa a disposizione al soggetto gestore selezionato.

La Fondazione metterà a disposizione del soggetto gestore selezionato:

- la copertura dei costi di condizionamento estivo e invernale, i costi di condominio, il costo dell'utenza dell'acqua e i costi di manutenzione straordinaria; il costo registrato nell'ultimo biennio è stato pari a 100.000 euro/annui;
- l'immobile e le dotazioni esistenti, descritte negli Allegati B e C, secondo modalità e tempistiche che verranno definite in sede di affidamento;
- a fini della realizzazione del programma di attività congiunto, la Fondazione destinerà un contributo, nell'ambito della propria attività istituzionale, di almeno € 75.000 all'anno

Congiuntamente alla manifestazione di interesse, dovranno essere inviate un'offerta tecnica e un'offerta economica, le quali saranno valutate a insindacabile giudizio della Fondazione, secondo le modalità di seguito indicate:



FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA

Elementi di valutazione		Punteggio massimo
1	Offerta tecnica	70
2	Offerta economica	30
TOTALE		100

5. CONTENUTI DELL'OFFERTA TECNICA

L'offerta tecnica dovrà illustrare in modo chiaro, completo e coerente i contenuti della proposta di gestione, articolandosi nelle sezioni di seguito indicate.

Le proposte dovranno essere redatte utilizzando il modello di cui all'*Allegato D – Modello di dichiarazione di offerta tecnica*, corredate da eventuali allegati grafici o descrittivi utili a rappresentare le attività previste, la struttura gestionale e le partnership coinvolte.

• **Progetto e modello gestionale (punteggio massimo: 35 punti)**

In questa sezione il proponente dovrà descrivere la visione complessiva della propria proposta di gestione e le modalità organizzative previste per lo sviluppo delle attività di BIGBO – Boost Innovation Garage. Il progetto dovrà essere concepito per sviluppare ulteriormente BIGBO – Boost Innovation Garage come ambiente aperto, inclusivo e dinamico, capace di accogliere e sostenere iniziative orientate all'innovazione, all'impatto sociale e alla collaborazione tra soggetti pubblici e privati.

La descrizione dovrà comprendere:

- o gli obiettivi specifici della gestione nel medio periodo, in coerenza con gli obiettivi strategici indicati nel presente Avviso;
- o il macroprogramma delle attività e dei servizi previsti (es. coworking, incubazione e accelerazione di startup, formazione e mentoring, eventi, community, progetti di open innovation, iniziative di inclusione e impatto sociale);
- o il modello di gestione proposto, indicando l'organizzazione interna, le figure professionali coinvolte, le modalità di presidio operativo e di monitoraggio delle attività;
- o una proposta di caratterizzazione tematica o settoriale del luogo che consenta di rafforzare il posizionamento di BIGBO – Boost Innovation Garage nel sistema dell'innovazione metropolitana;



FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA

- la strategia di fundraising esplicitando bandi e soggetti a cui ci si intende rivolgere per attivazione di sponsorizzazioni;
- le azioni di coinvolgimento del quartiere e del territorio, finalizzate ad aprire lo spazio alla comunità locale e a favorire forme di collaborazione, partecipazione e fruizione condivisa;
- la valutazione del layout attuale e, se ritenuto opportuno, la proposta di modifiche migliorative, finalizzate ad accrescere la funzionalità, la sostenibilità e l'attrattività dello spazio: tali eventuali modifiche potranno essere attuate previo consenso di Fondazione, con costi a carico del gestore.

- **Esperienze analoghe (punteggio massimo: 15 punti)**

Il proponente dovrà illustrare almeno due esperienze significative maturate nella gestione di spazi o programmi dedicati all'innovazione, all'imprenditorialità o alla formazione, con preferenza per esperienze svolte in contesti analoghi (coworking, incubatori, acceleratori, innovation hub, spazi di impatto).

Per ciascuna esperienza dovranno essere indicati:

- la denominazione del progetto o della struttura gestita;
- il periodo di gestione e la durata complessiva;
- il numero di utenti o imprese coinvolte;
- una descrizione sintetica delle attività realizzate, dei risultati conseguiti e delle collaborazioni attivate;
- eventuali partnership con enti pubblici, università, imprese o fondazioni.

Tali esperienze dovranno evidenziare la capacità del proponente di coordinare spazi complessi e di promuovere ecosistemi collaborativi in grado di generare valore economico, sociale e culturale.

- **Strategia di impatto sociale (punteggio massimo: 10 punti)**

In questa sezione si chiede di esplicitare gli obiettivi di cambiamento sociale che il proponente intende generare con i servizi e le attività proposte, descrivendo:

- i soggetti target di riferimento e il bisogno rilevato;
- quali attività e servizi si intende implementare in risposta ai bisogni rilevati;
- gli impatti sociali attesi.

- **Integrazione territoriale e networking (punteggio massimo: 10 punti)**

In questa sezione il proponente dovrà descrivere le connessioni esistenti o da attivare con il sistema territoriale dell'innovazione e dell'impatto, illustrando:



FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA

- le collaborazioni strutturate con enti pubblici, università, centri di ricerca, imprese, associazioni, fondazioni e realtà del Terzo Settore presenti nel territorio metropolitano;
- la strategia di networking e co-progettazione, indicando i partner principali, i rispettivi ruoli e le modalità di collaborazione continuativa;
- eventuali sinergie con progettualità già in essere promosse dalla Fondazione o da altri attori territoriali;
- la capacità di integrazione con le politiche e gli strumenti dell'ecosistema dell'innovazione della città di Bologna e della regione Emilia-Romagna.

Elementi dell'offerta tecnica

Sezione	Punteggio
PROGETTO E MODELLO GESTIONALE	35
ESPERIENZE ANALOGHE	15
STRATEGIA DI IMPATTO SOCIALE	10
INTEGRAZIONE TERRITORIALE E NETWORKING	10
TOTALE	70

L'assegnazione dei punteggi di natura qualitativa di cui sopra avverrà, per ciascun elemento dell'offerta tecnica così come sinteticamente rappresentato, sulla base di punteggi discrezionalmente attribuiti dalla Fondazione e secondo i seguenti coefficienti di valutazione:

Coefficiente	Criterio di valutazione
OTTIMO = da 0,76 a 1	Le informazioni offerte superano ampiamente i requisiti e le attese della Fondazione e dimostrano un livello di qualità del servizio ottimo.



FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA

BUONO = da 0,51 a 0,75	Le informazioni offerte superano i requisiti e le attese della Fondazione e dimostrano un livello di qualità del servizio buono.
SUFFICIENTE = da 0,26 a 0,50	Le informazioni offerte soddisfano i requisiti e le aspettative della Fondazione in maniera sufficiente.
APPREZZABILE = da 0,01 a 0,25	Le informazioni offerte, sebbene possano essere prese in considerazione, non soddisfano pienamente i requisiti e le aspettative della Fondazione.
INSUFFICIENTE = 0	Le informazioni offerte sono inadeguate a soddisfare i requisiti e le aspettative della Fondazione.

I coefficienti saranno moltiplicati per i rispettivi punteggi massimi; la somma dei prodotti determinerà il punteggio totale dell'offerta tecnica.

7. CONTENUTI DELL'OFFERTA ECONOMICA

Il soggetto gestore, come contributo per l'utilizzo degli spazi di BIGBO – Boost Innovation Garage, dovrà formulare una proposta economica espressa sotto forma di canone di utilizzo progressivo per l'intera durata della gestione, in coerenza con le previsioni economiche del progetto e con il grado di sviluppo delle attività.

L'offerta economica dovrà essere presentata utilizzando l'apposito modello di cui all'Allegato E, indicando il valore annuo del canone offerto per ciascun anno di gestione (dal primo al quinto) a titolo di compartecipazione ai costi di funzionamento e utilizzo dell'immobile.

L'offerta economica sarà valutata secondo i criteri e le modalità di seguito specificati. La valutazione economica avverrà sulla base dell'importo complessivo del canone di utilizzo offerto dal proponente per l'intero periodo di gestione, valorizzando le proposte che presentano un equilibrio tra sostenibilità economica e progressività coerente con lo sviluppo delle attività.



FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA

CRITERI DI VALUTAZIONE ECONOMICA	PUNTEGGIO MASSIMO
Canone complessivo progressivo di utilizzo degli spazi (valore economico medio ponderato sul quinquennio)	30
TOTALE	30

7.1 Metodologia di attribuzione del punteggio economico

Il punteggio attribuito all'offerta economica sarà calcolato sulla base della seguente formula:

$$P_{canone} = P_{max} \times \frac{Canone}{Canone_{max}}$$

Dove:

- **P_(canone)** = punteggio da attribuire all'offerta economica del concorrente;
- **P_(max)** = punteggio massimo attribuibile per la valutazione economica (30 punti);
- **Canone** = media ponderata dei canoni annui offerti dal concorrente, calcolata come:

$$Canone = \frac{(C_1 + C_2 + C_3 + C_4 + C_5)}{5}$$

oppure, se previsto un meccanismo di progressività condizionato, come media ponderata secondo le percentuali o i parametri dichiarati dal proponente;

- **Canone_(max)** = valore più alto del canone medio tra tutte le offerte ricevute.

Il punteggio sarà arrotondato al più vicino valore intero.

8. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Il presente avviso è indirizzato ad acquisire manifestazioni di interesse da inviarsi, utilizzando il modulo di cui all'Allegato A, unicamente via PEC a fondazionecarisbo@legalmail.it entro il termine prorogato al 12/12/2025 alle ore 13.00.

La manifestazione di interesse, firmata digitalmente dal Legale Rappresentante, dovrà contenere, come specificato nell'Allegato A:

- Copia del documento di identità del legale rappresentante del soggetto proponente;



FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA

- Curriculum dettagliato del soggetto proponente comprovante i requisiti di cui al paragrafo 3;
- Per proposte promosse da più soggetti aggregati, documentazione attestante l'avvenuta costituzione del partenariato/ATI, o, in caso di non formalizzata costituzione all'atto dell'invio della presente manifestazione, lettera di impegno reciproco tra le parti;
- Offerta tecnica, firmata digitalmente dal Legale Rappresentante, conforme al modello proposto nell'Allegato D;
- Offerta economica, firmata digitalmente dal Legale Rappresentante, conforme al modello proposto nell'Allegato E;
- Ultimi tre bilanci di esercizio e, se disponibili, bilanci sociali;
- Visura camerale;
- Quant'altro ritenuto utile per la valutazione del progetto.

Il presente avviso e la ricezione di manifestazioni di interesse non comportano alcun obbligo della Fondazione nei confronti dei soggetti interessati né, per questi ultimi, alcun diritto di qualsivoglia prestazione da parte della Fondazione. Le manifestazioni di interesse non risulteranno comunque impegnative e non comportano obblighi alla gestione da parte degli interessati. Il presente avviso non costituisce un invito a presentare offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. o promessa al pubblico ai sensi dell'art. 1989 c.c.

In esito alla ricezione delle proposte tecnico-economiche, Fondazione procederà alla loro valutazione a suo insindacabile giudizio riservandosi la possibilità di negoziare con uno o più proponenti eventuali miglie/adequamenti per rispondere a puntuali esigenze di Fondazione.

I dati personali raccolti saranno trattati, anche se con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito in cui viene resa la dichiarazione, in conformità alle norme vigenti in materia di protezione dei dati personali e ai sensi del Regolamento UE n. 679/2016 (GDPR), nel rispetto dei principi di correttezza, liceità e trasparenza, con le modalità previste dall'informativa completa consultabile sul sito della Fondazione (<https://fondazionecarisbo.it/privacy-policy/>)

Gli esiti della selezione verranno resi noti entro il mese di gennaio 2026.



FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA

9. RICHIESTE DI APPROFONDIMENTO E SOPRALLUOGO

I proponenti potranno indirizzare richieste di chiarimento e approfondimento alla Fondazione a partire dalla data di pubblicazione del presente avviso prorogato e sino al giorno 9/12/2025, esclusivamente via e-mail all'indirizzo: bigbo@sinloc.com.

Qualora si desideri prendere visione del complesso, in via preliminare all'eventuale manifestazione di interesse, è necessario rivolgersi al medesimo indirizzo e-mail indicando la volontà a effettuare un sopralluogo, in programma il 28/11/2025; le visite si terranno in orari e modalità da definirsi sulla base del numero di richieste pervenute. Sempre rivolgendosi all'indirizzo e-mail di cui sopra è possibile richiedere la calendarizzazione di un incontro individuale in modalità on line in data e orario da concordare, per eventuali necessità di chiarimenti relativi al presente Avviso e ai suoi allegati.

10. ALLEGATI

Il presente avviso è corredato dai seguenti allegati:

- Allegato A – Manifestazione di interesse;
- Allegato B – Planimetrie e inquadramento;
- Allegato C – Inventario arredi e attrezzature;
- Allegato D – Modello di dichiarazione di offerta tecnica;
- Allegato E – Modello di dichiarazione di offerta economica;
- Allegato F – Modello quadro economico di gestione triennale;
- Allegato G – Modello di Autodichiarazione in merito all'assenza delle cause di esclusione;
- Allegato H – Modello di Autocertificazione antimafia.



Il presente avviso è stato redatto con l'advisory di SINLOC – Sistema Iniziative Locali S.p.A.