



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

**AII. 2\_ LINEE GUIDA PER LA SECONDA FASE (cd. FASE 2)****VALORIZZAZIONE MEDIANTE CONCESSIONE/LOCAZIONE**

La Proposta finale, denominata Fase 2, è finalizzata all'affidamento in concessione o locazione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001, ed è riservata ai soli team finalisti individuati al termine della Fase 1, tra coloro che avranno presentato le migliori proposte progettuali rispetto alle "Sfide per il Clima" e ai criteri di valutazione previsti per la riqualificazione di ciascun/il sito messo a bando.

I team finalisti invitati riceveranno l'Avviso di Gara dedicato alla Fase 2 con relativi allegati, redatti dall'Agenzia del Demanio con il sostegno di C40. Questi documenti conterranno modalità di partecipazione, criteri di selezione, requisiti e condizioni delle proposte finali, e tutte le informazioni necessarie relative alla strutturazione della Fase 2.

Nel presente allegato, i Team partecipanti troveranno un'anticipazione della descrizione della Fase 2.

**1. Contenuto delle proposte finali**

La proposta finale sarà considerata sotto tutti gli aspetti un impegno da parte del rappresentante del team finalista, in particolare per quanto riguarda gli aspetti finanziari, i metodi di attuazione e la destinazione d'uso proposta per il compendio.

La proposta finale sarà considerata come un impegno per un periodo minimo di diciotto (18) mesi a partire dalla data del termine ultimo per l'invio.

La proposta riporterà prova scritta degli impegni presi dal rappresentante del team e dai membri del team. La proposta finale sarà redatta in lingua italiana e dovrà essere composta dai seguenti diversi documenti:

1. Modulo del team
2. Offerta Progettuale - Presentazione del progetto corredata dalle Tavole Illustrative
3. Offerta Economico temporale - Descrizione delle disposizioni finanziarie e temporali
4. Protocollo di Monitoraggio della Performance

Di seguito sono riportati ulteriori dettagli sui documenti sopra elencati.

**1.1. Modulo del team**

I team finalisti dovranno compilare un nuovo Modulo del Team che sarà fornito ai

team selezionati all'inizio della fase delle proposte finali. Tale modulo sostituirà quello precedentemente inviato nella fase di Manifestazione di Interesse e includerà qualsiasi cambiamento avvenuto nella composizione e nell'organizzazione del team. In questo documento dovranno essere obbligatoriamente inseriti il nominativo del costruttore, del finanziatore/investitore.

## **1.2. Offerta progettuale - Presentazione del Progetto corredata dalle Tavole Illustrative**

La proposta finale comprenderà una Relazione Tecnico-Illustrativa contenente la descrizione del progetto che sarà oggetto di valutazione alla luce dei seguenti criteri: Ipotesi di recupero e riuso; Opportunità territoriale (ritorno per il territorio); Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica.

Il progetto dovrà avere una lunghezza massima di 50 pagine in formato A3 o tabloid contenente testo, bozze e disegni in un formato scelto dal candidato. Tutti i dettagli (calcoli, motivazioni, ecc.) devono essere delineati in un'appendice dedicata che non deve superare le 20 pagine in formato A3 o tabloid.

Il documento di descrizione del progetto dovrà includere:

- 1) Una valutazione dettagliata dell'impatto ambientale del progetto. Il team dovrà spiegare la propria strategia per ridurre al minimo le emissioni di anidride carbonica del progetto e per puntare ad emissioni zero. Per effettuare la valutazione dell'impatto ambientale del progetto e per definire gli obiettivi e gli impegni in termini di emissioni di anidride carbonica, i team finalisti sono incoraggiati a seguire le linee guida e a fornire i KPI delineati nel documento denominato "Guida alla realizzazione di un progetto a zero emissioni, sostenibile e resiliente", disponibile nell'Appendice B già condiviso nella fase di manifestazione di interesse (Fase 1), ed indicato quale allegato 1. Se un team non è in grado di eseguire una valutazione dell'impatto ambientale dettagliata del progetto, si richiede di eseguire almeno una stima sulla base della posizione, dell'area di costruzione e dei dati esistenti sulle emissioni e sul consumo energetico.
- 2) Presentazione delle prestazioni ambientali del progetto, compresa la descrizione delle soluzioni proposte e gli obiettivi e gli impegni dei team per realizzare un progetto a impatto zero, sostenibile e resiliente (sfide da 1 a 8). I Team finalisti sono invitati a spiegare la rilevanza delle loro soluzioni per la città e per il sito, nonché la relativa replicabilità. Inoltre, spiegheranno nel dettaglio in che modo il team intende implementare e rendere operative queste soluzioni. I team sono incoraggiati a seguire le linee guida e a fornire i KPI specificati nel documento disponibile nell'Appendice B.
- 3) Una valutazione dei benefici per la comunità derivanti dal progetto e dettagli sulla strategia adottata dal team per coinvolgere la comunità locale nella fase progettuale e operativa del progetto (sfida 9).
- 4) Una presentazione dell'architettura e design del progetto (sfida 10), che includa:
  - Principi per l'integrazione del progetto nel suo ambiente urbanistico/naturale;
  - Scelte progettuali in termini di metodi e materiali da costruzione;

- Analisi dell'allineamento del progetto con la pianificazione urbanistica locale per verificare la necessità di qualsiasi possibile specifica autorizzazione o permesso (e.g. permessi di costruzione, permessi di demolizione, dichiarazioni preliminari, riclassificazione, approvazione ambientale, approvazione relativa al patrimonio culturale, etc.).
- Disegni e planimetrie per fornire una visione globale del progetto (ad esempio rendering architettonico, Mappa del sito, planimetrie dei piani più significativi e articolazione con le aree esterne, sezioni e viste prospettiche).
- Presentazione dettagliata della destinazione d'uso del terreno proposta per il sito, specificando le superfici edificate e suddivise per sottosectori o per edificio, insieme a una tabella che riassume la distribuzione della superficie totale distinta per ciascun uso proposto.
- Presentazione dettagliata dei tempi e delle fasi del progetto.

### **Tavole Illustrative**

Ciascun team finalista dovrà, inoltre, fornire a corredo del progetto da una a un massimo di tre tavole illustrative in formato A0 (864 x 1118 mm) o 3:4 (36x48 inches) per presentare il proprio progetto. La tavola potrà includere disegni, illustrazioni e testo. Tali elementi potranno avere un orientamento verticale o orizzontale.

### **1.3. Offerta economico temporale - Descrizione delle disposizioni finanziarie e temporali**

Per la Fase 2, i team finalisti indicheranno l'offerta economica – temporale, ovvero dovranno indicare:

- 1) Un Piano Economico Finanziario (PEF), asseverato, di copertura degli investimenti previsti, nonché il dettaglio di costi, ricavi e investimenti. Attraverso il Piano Economico Finanziario (PEF), asseverato, i team finalisti dovranno motivare la fattibilità e l'attuabilità finanziaria del loro progetto e dovranno fornire prova del loro business plan. Il business plan (preferibilmente redatto in formato Excel) dovrà includere la suddivisione dei costi di costruzione e di sviluppo, le tempistiche previste e i livelli di redditività, oltre a specificare il piano di finanziamento previsto accompagnandolo, se possibile, da prove, e.g. lettere di interesse o impegno da parte di investitori o finanziatori, a testimonianza della solidità della proposta. L'Agenzia del Demanio si riserva il diritto di non selezionare un progetto con una base finanziaria debole dovuta all'assenza di garanzie sufficienti e necessarie.
- 2) Il processo per l'esecuzione del loro progetto immobiliare: prospezioni, struttura finanziaria e normativa, fase di costruzione e di commercializzazione, etc.
- 3) Il Canone annuo fisso offerto, a pena di esclusione, che non potrà essere inferiore al canone minimo ricognitorio pari a € 235,00, ai sensi del D.L. 546/1981, DM 258/1998, art. 10 c. 2 della L. 537/1993.
- 4) La Durata proposta che, a pena di esclusione, dovrà essere compresa tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 50 (cinquanta).

L'offerta del canone annuo sarà espressa in Euro e accompagnata da tutti i dettagli necessari (tasse, oneri...) per garantire che tale importo sia onnicomprensivo e in linea con le pratiche locali.

#### **1.4. Protocollo di Monitoraggio della Performance**

Il documento consiste in una serie di tabelle compilate, contenenti le informazioni descritte di seguito. Il documento non dovrà superare le 20 pagine (in formato A4 o US-letter) e non potrà includere appendici.

Il Protocollo in esame rappresenta uno strumento di monitoraggio che ciascun team finalista dovrà elaborare per verificare, a lungo termine, il raggiungimento delle soluzioni proposte nel progetto di riqualificazione del sito. In quanto relativo agli impegni del team in termini di sostenibilità del progetto, il Protocollo di Monitoraggio della Performance si differenzia nettamente - ma ne è parte integrante - dalla valutazione ambientale che i team finalisti sono tenuti ad includere nella presentazione del progetto (documento 2).

Il Protocollo di Monitoraggio della Performance fungerà da riferimento per il Team vincitore e per l'Agenzia del Demanio al momento della finalizzazione della sottoscrizione dell'Atto/Contratto di Concessione/Locazione successivo alla procedura di bando.

La portata degli impegni deve essere preparata da ciascun Team finalista, che potrà scegliere di monitorare tutte, o parte, delle soluzioni proposte nel progetto. Ai Team finalisti è quindi richiesto di includere tutte le soluzioni proposte all'interno del loro Protocollo di Monitoraggio della Performance. I Team finalisti sono incoraggiati a identificare e includere gli impegni e le soluzioni più significative all'interno di tale documento.

Nel Protocollo i Team finalisti dovranno:

- Specificare gli obiettivi e gli impegni relativi all'impatto ambientale del progetto.
- Per ciascuna delle 10 Sfide per il Clima, specificare gli obiettivi misurabili e gli impegni chiave. Qualora non fosse possibile monitorare gli obiettivi in termini quantitativi, il Team spiegherà le ragioni di tale impossibilità e indicherà dettagli reali che contribuiscano al monitoraggio della soluzione proposta.
- Fornire dettagli sul processo di monitoraggio per ciascuna soluzione considerata, includendo la metodologia e gli indicatori utilizzati. I Team dovranno tenere in considerazione tutte le fasi del progetto: pianificazione, realizzazione e messa in opera.

#### **2. Criteri di selezione**

La concessione/locazione sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base degli elementi indicati nella tabella sotto riportata.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE			RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI	PUNTEGGIO
ELEMENTI QUALITATIVI	1)	IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO	Proposta progettuale	P1 = 30	80
	2)	OPPORTUNITÀ TERRITORIALE	Proposta progettuale	P2= 20	
	3)	SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA	Proposta progettuale	P3 = 20	
	4)	TEAM	Coerenza Team / Proposta progettuale	P4 = 10	
ELEMENTI QUANTITATIVI	5)	CANONE	Offerta Economico – Temporale	P5 = 10	20
	6)	DURATA	Offerta Economico – Temporale	P6 = 10	

La concessione/locazione verrà aggiudicata anche in presenza di una sola offerta formalmente valida, purché ritenuta adeguata da parte dell'Amministrazione.

## 2.1. Coerenza con i principi REINVENTING CITIES

Nell'ambito dei criteri di valutazione sarà valutata la pertinenza del progetto con i principi di Reinventing Cities si tratta di elementi qualitativi, che dovranno essere evidenziati nella descrizione della proposta progettuale.

### A) Pertinenza del progetto rispetto alle specificità del sito

- con riferimento al criterio "IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO" sarà valutato il grado di comprensione delle specificità del sito da parte del Team e la pertinenza del progetto proposto rispetto agli obiettivi dell'Agenzia del Demanio, come definiti nel documento SR. Saranno valutate specificamente la pertinenza e la qualità della destinazione d'uso del terreno, comprese le attività proposte per il sito, la fattibilità finanziaria dello sviluppo del progetto, la solidità del Piano Economico-Finanziario e l'attuabilità economica nel tempo.

### B) Strategia per ridurre al minimo le emissioni di anidride carbonica e soluzioni proposte per affrontare le 10 Sfide per il Clima

- con riferimento al criterio "IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO" saranno valutati gli obiettivi del Team in termini di riduzione dell'anidride carbonica, la strategia di abbattimento delle emissioni e la qualità della valutazione dell'impatto ambientale, nonché la qualità

architettonica del progetto e la sua integrazione all'interno dell'ambiente naturale e urbanistico (sfida 10).

- con riferimento al criterio “OPPORTUNITÀ TERRITORIALE” saranno valutati i benefici per la comunità derivanti dal progetto e le metodologie e strategie adottate per coinvolgere la comunità (sfida 9).
- con riferimento al criterio “SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA” saranno valutati i diversi aspetti di qualità, pertinenza e replicabilità delle soluzioni proposte per realizzare un progetto a emissioni zero, sostenibile e resiliente (sfide da 1 a 8).

### **C) Idoneità Team**

- Nell'IDONEITÀ DEL TEAM la commissione valuterà anche la coerenza tra le competenze del Team e la natura del progetto. La composizione e l'esperienza del Team e, nello specifico, le capacità del rappresentante del Team, dovranno fungere da base per la definizione della capacità finanziaria necessaria al Team per la realizzazione del progetto proposto, anche attraverso la disamina del PEF presentato.

## **3. Nomina dei vincitori**

Alla scadenza del termine per l'invio delle proposte finali, l'Agenzia del Demanio, con il supporto di C40, procederà all'analisi e alla valutazione delle suddette proposte attraverso la nomina di un'apposita Commissione di valutazione.

All'esito delle attività della commissione sarà reso noto il nome del Team vincitore per ciascuno dei siti/per il sito, il quale sarà obbligato a mantenere ferma la proposta per un periodo massimo di 18 mesi dopo la notifica dell'aggiudicazione e, comunque, fino alla stipula dell'Atto/Contratto di Concessione/Locazione, a seguito della quale l'affidatario si impegna a rispettare gli impegni assunti.

Qualora, in una fase successiva, il Team selezionato non mantenesse i propri impegni come definiti nella proposta, l'Agenzia del Demanio si riserva il diritto di non trasferire il sito al candidato selezionato. In tal caso, l'Amministrazione potrà decidere di negoziare con gli altri Team che hanno inviato la proposta finale, scorrendo la graduatoria stilata dalla commissione e convalidata dall'organo decisionale dell'Amministrazione.

### **Accesso alle informazioni**

Durante la Fase 2, ogni dataroom sarà protetta e potranno accedervi soltanto i Team finalisti del sito.