

OFFERTA TECNICA

La proposta progettuale dovrà essere coerente con i principi e le linee guida del progetto “Valore Paese – FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI” e contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- A) Relazione tecnico-illustrativa
- B) Piano di Gestione
- C) Cronoprogramma

A) Relazione tecnico-illustrativa – (max 20 cartelle, formato A4, esclusi gli elaborati grafici di seguito descritti) – riepilogativa della proposta, rispetto ai seguenti punti:

- 1) **Descrizione dettagliata** in relazione a **concept e obiettivi** della proposta, **modalità di realizzazione e motivazione delle scelte effettuate**
- 2) **Elementi di coerenza con il progetto “Valore Paese – FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI”** sia per gli aspetti progettuali che gestionali e di conformità degli interventi previsti con gli strumenti di tutela e di pianificazione urbana e territoriale vigenti
- 3) **Inquadramento e analisi**
 - a. **del contesto** territoriale/ambientale/paesaggistico
 - b. **dell’immobile** in relazione al tessuto urbano ed al paesaggio naturale/costiero :
 - c. **del tema** in relazione a:
 - concetti emergenti alla base della proposta presentata;
 - buone pratiche esistenti sul tema, di rilievo nazionale e internazionale.
- 4) **Indicazione delle soluzioni di recupero**
 - a. **Nuove funzioni**, che si intendono proporre per il riuso del bene e delle aree esterne di pertinenza, in linea con i principi del progetto e con gli strumenti di tutela e di pianificazione urbana e territoriale vigenti. Qualora la proposta di valorizzazione comporti una variante, si dovranno indicare le funzioni di progetto, esplicitando l’iter di adeguamento urbanistico previsto.
 - b. **Modalità di intervento per il recupero dell’immobile**, nel rispetto del valore identitario, storico-artistico e paesaggistico-ambientale, in linea con i principi di compatibilità, reversibilità, minimo intervento ed eco-sostenibilità, ai fini della tutela dell’unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, nonché della salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito, anche in vista dell’efficientamento delle caratteristiche prestazionali e dell’adeguamento di accessibilità e visitabilità dell’edificio, secondo la normativa vigente.
- 5) **Elementi innovativi**, qualificanti la proposta di intervento, dal punto di vista dell’efficientamento energetico (materiali, risparmio energetico, produzione di fonti energetiche

alternative, ,miglioramento della classe, etc.) e della sostenibilità ambientale (materiali, gestione del ciclo delle acque, dispositivi bio-climatici, azioni “green friendly”, etc.) ovvero altri elementi innovativi che si ritiene opportuno evidenziare in relazione alla rifunzionalizzazione dell’immobile o alla gestione dell’attività.

6) Elaborati grafici

▪ Nuovi usi

Piante di tutti i piani, in scala idonea, con i layout funzionali relativi agli spazi interni ed esterni

▪ Interventi

Piante di tutti i piani, in scala idonea, con l’indicazione degli interventi di recupero e conservazione (*max 4 tavole, max formato A3*)

▪ Vision

Descrizione dell’ipotesi progettuale, restituzione a scelta, in opportuna scala metrica, di prospetti, sezioni, viste tridimensionali a piacere – foto, foto da modello, fotomontaggio, render, schizzo, etc. (*max 2 tavole, max formato A3*)

Si precisa che nella fase di progettazione architettonica, definitiva e/o esecutiva, successiva all’aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all’approvazione degli Enti competenti in materia edilizia e di tutela e le scelte in merito agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico illustrativi (studio dei caratteri, analisi del degrado, dettaglio delle tecniche e dei materiali costruttivi, degli interventi di recupero sulle superfici e sulle strutture, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.).

B) Piano di gestione – (max 10 cartelle, in formato A4) – con la descrizione, eventualmente corredata da grafici e/o tabelle illustrative, dei seguenti aspetti:

1) Attività di uso e gestione

- indicazione della compatibilità delle attività previste con gli usi consentiti e con gli aspetti economici, tecnici e organizzativi della gestione (compresa la specifica del personale impiegato) e degli standard qualitativi assicurati;
- indicazione dei ruoli e competenze del soggetto partecipante, con specifica per ciascun componente nel caso di RT/Consorzio;
- indicazione di eventuale affidamento a terzi di aspetti specialistici con indicazione delle modalità e dei limiti di tale affidamento.

2) Manutenzione, conservazione e monitoraggio del bene

- indicazione del piano di manutenzione ordinaria e straordinaria (attività, tempistiche, prestazioni attese) e del piano di monitoraggio (frequenze di controllo, verifica prestazioni, etc.) della struttura, anche attraverso il ricorso a tecnologie e sistemi innovativi.

3) Fruibilità pubblica della struttura

- indicazione del tipo di apertura al pubblico (tempi e modalità) prevista per garantire la fruizione collettiva del bene e delle aree esterne di pertinenza: permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.

4) Contributo allo sviluppo locale sostenibile e alla destagionalizzazione della domanda turistica

- indicazione delle modalità attraverso cui la proposta intende contribuire ad un processo di sviluppo locale sostenibile, volto a migliorare nel tempo la visibilità del contesto in cui il bene è inserito e ad attivare iniziative che favoriscano la destagionalizzazione con il coinvolgimento del territorio (utilizzo di risorse e prodotti locali, eventuali ricadute occupazionali, etc.); ciò nell'ottica di sviluppare un'offerta in grado di attrarre nuovi segmenti di domanda, anche fuori stagione, e di valorizzare il capitale socio-economico e culturale delle comunità locali.

5) Attività di networking

- indicazione delle modalità di comunicazione, condivisione e promozione, che si intendono proporre per favorire: la creazione di reti funzionali all'attività prevista, lo scambio di informazioni e di buone pratiche, tra i soggetti del network e/o del territorio. Potranno essere coinvolti nello sviluppo dell'iniziativa anche altri beni (pubblici – Statali e di altri Enti – e privati) di valore storico-artistico, paesaggistico, eventualmente in aree territoriali diverse.

C) Cronoprogramma – in formato A3 (max 2 cartelle) – contenente:

- la tempistica di esecuzione, con particolare riguardo alla durata dei lavori, comprese eventuali indagini, sondaggi e rilievi, oltre che la fase di progettazione definitiva ed esecutiva, a partire dalla previsione di ottenimento delle specifiche autorizzazioni fino al conseguente avvio delle attività di gestione.

Si precisa che:

- ✓ tutti i documenti costituenti l'Offerta Tecnica dovranno essere forniti, oltre che in formato cartaceo, anche in formato pdf ,su un supporto digitale, da inserire nella medesima busta B;
- ✓ in caso di discordanza tra la documentazione fornita su supporto digitale e quella su supporto cartaceo farà fede esclusivamente quest'ultima;
- ✓ quanto previsto nell'Offerta Tecnica dovrà trovare esplicitazione nel piano economico finanziario, da redigersi secondo le indicazioni riportate nell'avviso di gara;
- ✓ **sarà causa di esclusione l'indicazione nell'Offerta Tecnica del canone offerto ovvero di elementi economici da cui lo stesso possa essere inequivocabilmente desunto.**