

OFFERTA TECNICA

La proposta progettuale dovrà contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- A) Relazione sintetica;
- B) Programma di valorizzazione,
- C) Piano di Gestione;
- D) Cronoprogramma;

A) Relazione sintetica - (max 20 cartelle, formato A4) - riepilogativa della proposta rispetto ai seguenti punti:

- 1) descrizione generale;
- 2) obiettivi;
- 3) motivazione delle scelte effettuate;
- 4) elementi di coerenza con l'iniziativa di valorizzazione 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;

B) Programma di valorizzazione - (max 20 cartelle, formato A4) corredato dagli elaborati grafici di seguito indicati - contenente:

- 1) principi della proposta e i criteri "guida" che hanno indirizzato le scelte progettuali;**

2) Inquadramento e analisi

a. del contesto in relazione a:

- ① sistema territoriale dell'ambito in cui è inserito l'immobile, anche con riferimento, agli strumenti di tutela e di pianificazione urbana e territoriale vigenti;
- ① tessuto socio-economico dell'area oggetto dell'intervento (bacino d'utenza, domanda e offerta attuale nei settori di intervento rispetto alla proposta presentata, principali attrattori locali, etc.), anche con riferimento agli strumenti di programmazione e sviluppo vigenti;

b. dell'immobile in relazione a:

- ① rapporto con il tessuto urbano, anche rispetto alle distanze, alla raggiungibilità, all'accessibilità;
- ① caratteristiche simboliche ed identitarie, morfologiche, architettoniche, tipologiche, distributive, funzionali, etc.;

c. del tema in relazione a:

- ① concetti emergenti alla base della proposta presentata;
- ① buone pratiche esistenti sul tema, di rilievo nazionale e internazionale.

3) Indicazione delle soluzioni di recupero

a. Nuove funzioni, che si intendono proporre per il riuso dell'immobile, in linea 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, che dovranno considerarne il valore identitario e storico-artistico, in coerenza con gli eventuali vincoli di tutela e con particolare riferimento alle soluzioni progettuali tese a implementare l'efficienza energetica e la sostenibilità ambientale, promuovere l'utilizzo di nuove tecnologie (es. sistemi domotici) per la gestione e manutenzione del bene e sue dotazioni impiantistiche, oltre che assicurare l'eliminazione barriere architettoniche

c. Elementi innovativi, qualificanti il progetto, dal punto di vista tecnologico (materiali, fonti energetiche alternative, risparmio energetico, etc.), delle tecniche conservative, della salvaguardia dell'ambiente, e quant'altro il concorrente riterrà opportuno portare in evidenza.

Elaborati grafici

Lo stato di fatto dovrà essere rappresentato anche attraverso i seguenti elaborati grafici:

- ① planimetria generale di inquadramento del sistema territoriale di riferimento e dell'immobile in rapporto al tessuto urbano, in opportuna scala metrica in funzione degli aspetti che si intende evidenziare;
(1 tavola, max formato A1)
- ① schemi relativi a: accessibilità, caratteri morfologici e tipologico-distributivi, in opportuna scala metrica, con eventuale rilievo fotografico interno-esterno.
(max 2 tavole, max formato A1)

L'ipotesi progettuale dovrà essere rappresentata anche attraverso i seguenti elaborati grafici:

- ① planimetria generale, in scala **1:1000** oppure **1:2000**, con la visione di insieme del progetto, incluse tutte le aree scoperte, la viabilità, gli accessi, eventualmente arricchita da schemi esplicativi restituiti in opportuna scala metrica;
(1 tavola, max formato A1)

- ① planimetria, in scala **1:500**, con l'indicazione delle funzioni previste per gli edifici e le aree esterne;
(1 tavola, max formato A1)
- ① planimetria in scala **1:500** con l'indicazione degli interventi di recupero e conservazione previsti relativi agli edifici e alle aree esterne;
(1 tavola, max formato A1)
- ① piante di tutti i piani compreso il piano coperture, in scala a **1:200**, con i layout funzionali relativi agli spazi interni;
(max formato A1)
- ① piante di tutti i piani compreso il piano coperture, in scala a **1:200**, con l'indicazione degli interventi di recupero e conservazione relativi agli spazi interni;
- ① schemi planimetrici con la sovrapposizione della situazione ante e post operam in opportuna scala metrica;
(max formato A1)
- ① per una lettura di dettaglio dell'ipotesi progettuale, restituzione a scelta, in opportuna scala metrica, di uno o più profili significativi, sezioni e prospetti, eventuali viste tridimensionali a piacere (render, schizzo, foto da modello, etc.).
(max 2 tavole, max formato A1)

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, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.).

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

1) Soluzioni di recupero

- ① 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;
- ① indicazione dei ruoli e competenze del soggetto partecipante, con specifica per ciascun componente nel caso di RT/Consorzio;

- ① indicazione di eventuale affidamento a terzi di aspetti specialistici con indicazione delle modalità e dei limiti di tale affidamento.

2) Manutenzione e conservazione

- ① 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) Contributo allo sviluppo locale sostenibile e attività di networking

- ① indicazione delle modalità attraverso cui la proposta intende contribuire ad innescare un duraturo processo di sviluppo locale volto a migliorare, dal punto di vista socio-economico, l'ambito urbano di riferimento, anche con il coinvolgimento di altri soggetti pubblici e/o privati, e di altri beni (pubblici – Stataki e di altri Enti – e privati); ciò nell'ottica di sviluppare logiche di sistema e di rete tra le diverse iniziative di promozione del territorio e di recupero e valorizzazione immobiliare, anche attraverso la creazione di reti tra le attività proposte, la condivisione di attività tra i soggetti operanti sul territorio e il sostegno delle relazioni tra le imprese locali.

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

- ① 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 costi riferibili al Programma di Valorizzazione e al Piano di Gestione andranno indicati nel Piano Economico Finanziario di copertura degli investimenti previsti, asseverato da parte di un primario istituto di credito, da presentare all'interno dell'Offerta Economica;**
- **tutti i documenti costituenti l'Offerta Tecnica dovranno essere forniti oltre che in formato cartaceo anche in n° 2 copie su supporto digitale, in formato pdf;**
- **in caso di discordanza tra la documentazione fornita su supporto digitale e quella su supporto cartaceo farà fede esclusivamente quest'ultima;**

- **sarà causa di esclusione l'indicazione nell'Offerta Tecnica del canone offerto ovvero di elementi economici da cui lo stesso possa essere inequivocabilmente desunto;**
- **quanto previsto nell'Offerta Tecnica dovrà trovare adeguata esplicazione, a pena di esclusione, nel piano economico finanziario da redigersi secondo le indicazioni riportate nell'avviso di gara**