

## **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:
    - sistema territoriale dell'ambito in cui è inserito l'immobile, anche con riferimento, agli strumenti di tutela e di pianificazione urbana e territoriale vigenti;
    - 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:
    - rapporto con il tessuto urbano, anche rispetto alle distanze, alla raggiungibilità, all'accessibilità;
    - caratteristiche storico-artistiche, simboliche ed identitarie, morfologiche, architettoniche, tipologiche, distributive, funzionali, etc.;
  - c. **del tema** in relazione a:
    - concetti emergenti alla base della proposta presentata;
    - 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:

- 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)
- 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:

- 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 A2)
- planimetria, in scala **1:500**, con l'indicazione delle funzioni previste per gli edifici e le aree esterne;  
(1 tavola, max formato A2)
- 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 A2)
- 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)
- 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;

schemi planimetrici con la sovrapposizione della situazione ante e post operam in opportuna scala metrica;

(max formato A1)

- 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, 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.).*

**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) 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 e conservazione**

- 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 attività di networking**

- 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 – Statali e di altri Enti – e privati) di valore storico-artistico, paesaggistico, ed in particolare i beni demaniali interessati dalla Consultazione Pubblica promossa nel 2015 dall'Agenzia del demanio e dal Comune di Piacenza, la cui valorizzazione potrà essere promossa con l'utilizzo del relativo "brand" ; ciò nell'ottica di sviluppare logiche di sistema e di rete tra le diverse iniziative di promozione della città e di recupero e valorizzazione immobiliare, anche attraverso la creazione di reti tra le attività proposte o di percorsi turistici a carattere ricettivo – culturale - commerciale, 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:**

- 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.

**E) Aspetti economici e finanziari della proposta:**

- calcoli estimativi giustificativi della spesa corredati da una stima sommaria dei costi suddivisa in macrocategorie di intervento (es: componente edilizia, impiantistica, strutturale, ecc.); in particolare il calcolo della spesa è effettuato, per quanto concerne le opere o i lavori, facendo riferimento a valori parametrici dedotti dai costi standardizzati determinati dall'Osservatorio dei lavori pubblici . In assenza di costi standardizzati, si farà riferimento a valori parametri desunti da interventi similari realizzati.
- quadro economico di progetto, riportante la sintesi delle forme e delle fonti di finanziamento per la copertura della spesa;
- piano economico finanziario di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di recupero e valorizzazione dell'immobile e della connessa gestione, dal quale si evinca l'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, con l'indicazione del piano di ammortamento, dei flussi di cassa e del rendimento attesi dall'attività di gestione. Tale piano economico - finanziario dovrà indicare in modo chiaro e incondizionato il valore degli investimenti previsti per la realizzazione degli interventi (distinguendo tra investimenti finalizzati al recupero ed alla rifunzionalizzazione e investimenti finalizzati alla gestione), tenuto conto che detto valore sarà, tra l'altro, parametro per la quantificazione della cauzione definitiva. Inoltre, detto piano deve essere asseverato, a pena di esclusione del concorrente, da parte di primario istituto di credito.

**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.**

Tutti i documenti costituenti l'Offerta Tecnica dovranno essere forniti **in n° 1 copia** su supporto **cartaceo** e **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.*