AGENZIA DEL DEMANIO

DA INSERIRE NELLA BUSTA B

Si ricorda che:
- *in caso di Raggruppamenti/Consorzi costituendi il presente allegato dovrà essere compilato dal legale rappresentante del capogruppo/Consorzio e sottoscritto da tutti i componenti il RT/Consorzio;*
- *in caso di Raggruppamenti/Consorzi costituiti il presente allegato dovrà essere compilato e sottoscritto dal legale rappresentante del capogruppo/Consorzio;*
- *in caso di partecipazione in forma di Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del Consorzio.*

Agenzia del Demanio

Direzione Regionale Liguria

ALLEGATO VI

OFFERTA TECNICA

ISTRUZIONI

La BUSTA B - "OFFERTA TECNICA – EX CASA FALCINELLI, ARCOLA (SP)", dovrà contenere, a pena di esclusione:

B.1 ***Relazione Tecnico-Illustrativa****, articolata in:*

Premesse
1. *Intenti progettuali*
2. *Conformità con gli strumenti vigenti*

Elementi valutativi
1. *Ipotesi di recupero e riuso*
2. *Opportunità turistica*
3. *Sostenibilità ambientale*
4. *Efficienza energetica*

La Relazione Tecnico-Illustrativa dovrà, a pena di esclusione, essere compilata in tutte le sue parti secondo il format proposto di seguito nel presente Allegato e debitamente sottoscritto.

VALORE PAESE
CAMMINI
E PERCORSI

Ad ogni elemento di valutazione sarà attribuito un punteggio, secondo quanto dettagliato nell'Avviso di Gara al punto 5.1.1 .

B.2 ***Materiali Illustrativi****, da elaborare secondo le specifiche di seguito indicate e da inserire nella BUSTA B a corredo della Relazione Tecnico - Illustrativa, consistono in:*

Elaborati

1. *Inquadramento*
2. *Nuovi usi*
3. *Interventi*
4. *Vision*

Tutti gli elaborati indicati dovranno essere debitamente sottoscritti, a pena di esclusione.

Si precisa che tutti i documenti costituenti l'Offerta Tecnica, da inserire nella BUSTA B:

- *non dovranno contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economico-Temporale e, pertanto,* ***sarà causa di esclusione l'indicazione nell'Offerta Tecnica del canone e della durata*** *offerti, ovvero di elementi economici da cui essi possano essere inequivocabilmente desunti;*
- *dovranno essere forniti, oltre che in formato cartaceo, anche 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.*

LOTTO _____ (*indicare il Lotto per cui si concorre*)

TITOLO DELLA PROPOSTA _____

I. RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Premesse

1. Intenti progettuali

Al fine di individuare le caratteristiche generali della proposta progettuale e la gamma di nuove funzioni che si intende sviluppare, si richiede al soggetto proponente di dichiarare quanto segue:

Il sottoscritto intende sviluppare una proposta progettuale con le seguenti caratteristiche *(max 1500 caratteri)**:***

Gamma di nuove funzioni

Indicare la gamma di nuove funzioni in cui rientra la proposta presentata:

- □ *Ospitalità*
- □ *Ristorazione*
- □ *Vendita prodotti tipici e a km zero, enogastronomia e artigianato locale*
- □ *Vendita materiale specializzato per ciclisti e camminatori*
- □ *Servizi complementari specialistici (es. aree attrezzate, bike e taxi service, piccole ciclostazioni, ciclofficine, cargo food)*
- □ *Ufficio promozione locale, ufficio turistico, infopoint, presidio territoriale*
- □ *Attività e manifestazioni sociali, ricreative, culturali, creative, sportive*
- □ *Servizi complementari specialistici per utenti con specifiche necessità (es. bambini, anziani, disabili, etc.) e servizi alla persona*
- □ *Spazi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore*
- □ *Presidio e ambulatorio medico, primo soccorso, fisioterapia*
- □ *Centro benessere, SPA, etc.*
- □ *Altro (dettagliare – max 150 caratteri)*

_____

_____

2. Conformità con gli strumenti vigenti

Si precisa che nella fase di progettazione architettonica, definitiva e/o esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice e le scelte in merito agli interventi dovranno essere sottoposte all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia e di tutela e presentate secondo le modalità e le procedure amministrative previste. Tuttavia si richiede al soggetto proponente di dichiarare quanto segue:

Il sottoscritto

A. ***intende sviluppare*** *una proposta progettuale:*

- *in linea con i principi di tutela e salvaguardia, ovvero che tenga in considerazione i principi di:*
  - *tutela del valore culturale e identitario del bene;*
  - *unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi;*
  - *compatibilità, reversibilità, minimo intervento ed eco-sostenibilità;*
  - *conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso;*
  - *salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.*

- *nel rispetto di eventuali vincoli di interesse storico-artistico e paesaggistico e degli strumenti vigenti in materia di tutela, di pianificazione urbana e territoriale, edilizia e antisismica, dichiarando di conoscere le indicazioni e prescrizioni ivi contenute relative ai nuovi usi e modalità di intervento e di essere consapevole che, nel caso in cui la proposta di valorizzazione comporti una variante urbanistica, il conseguimento della stessa sarà a carico del concessionario, secondo quanto definito di concerto con le Amministrazioni competenti e fermo restando il ruolo dell'Agenzia del Demanio nel coordinamento del progetto CAMMINI E PERCORSI.*

B. ***è consapevole*** *che, con riferimento ad oneri e standard di urbanizzazione, il concessionario dovrà verificare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione.*

Elementi di valutazione

1. Ipotesi di recupero e riuso

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta sarà valutata in termini di coerenza con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento ed in relazione alle nuove funzioni (nuovi usi a supporto del viaggiatore lento, servizi d'accoglienza e di informazione turistica, attività di animazione sociale, culturale, sportiva degli itinerari identificati) e alle modalità di intervento previste, a seconda della natura del bene, del grado di tutela e della presenza o meno di un vincolo. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere storico, artistico, identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire la coerenza con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico.

1.a Principi generali della proposta

1.a.1. Concept e obiettivi generali (*max 1500 caratteri*)

1.a.2. Coerenza con i principi generali del progetto CAMMINI E PERCORSI (*max 1500 caratteri*)

1.a.3. Coerenza con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico, con il carattere storico, artistico, identitario, nonché con l'autenticità del bene *(max 1500 caratteri)*

1.a.4. Coerenza con la storia, la cultura, l'identità locale e con il tessuto socio-economico *(max 1500 caratteri)*

1.b. Modalità di intervento per il recupero dell'immobile in coerenza con gli strumenti vigenti, di tutela e di pianificazione territoriale e urbana

1.b.1. Coerenza dei materiali e delle tecniche utilizzati (l'approfondimento dei materiali bio-ecocompatibili andrà eventualmente sviluppato nel punto 3.b.1.) *(max 1500 caratteri)*

1.b.2. Coerenza con i caratteri architettonici e con le eventuali prescrizioni di tutela *(max 1500 caratteri)*

1.b.3. Valorizzazione dell'identità del bene, del paesaggio e dell'itinerario di riferimento *(max 1500 caratteri)*

2. Opportunità turistica

Descrizione dell'attività, profit o no-profit, che s'intende sviluppare in coerenza con la nuova funzione individuata per l'immobile. La proposta sarà valutata in termini di opportunità turistica, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, anche in termini di sostenibilità, sia i benefici per lo sviluppo del Turismo Lento. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini dello sviluppo dell'itinerario di riferimento. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: fruibilità pubblica, networking, destagionalizzazione dei flussi turistici e sviluppo locale.

2.a. Criteri generali di valutazione dell'opportunità turistica

2.a.1. Filosofia generale del progetto ed elementi di innovatività dei servizi/prodotti offerti in relazione al tema del Turismo Lento e agli itinerari di riferimento *(max 1500 caratteri)*

2.a.2. Specifiche azioni per lo sviluppo dell'itinerario di riferimento – animazione sociale, culturale, sportiva, supporto all'infrastrutturazione, servizi dedicati etc. *(max 1500 caratteri)*

2.b. Criteri specifici di valutazione dell'opportunità turistica

2.b.1. Fruibilità pubblica *(max 1500 caratteri)*

Esempi:

- Apertura pubblica 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
- Miglioramento dell'accessibilità ai beni e agli itinerari attraverso l'offerta di servizi dedicati e l'eliminazione delle barriere per coloro che hanno capacità motorie ridotte o impedite (es. disabili, bambini, anziani)
- Sviluppo di proposte culturali, artistiche, formative, sportive etc. che mirino al coinvolgimento delle scuole e dei soggetti che a vario titolo si occupano di formazione ed istruzione, anche a supporto del turismo giovanile e scolastico
- Promozione di forme di cittadinanza attiva, associazionismo e solidarietà sociale

2.b.2. Networking – Approccio e modalità di attivazione di reti, collaborazioni e partnership *(max 1500 caratteri)*

Esempi:

- Creazione di un'offerta turistica che sia partecipata e condivisa dalle comunità locali, favorendone lo sviluppo, valorizzandone l'identità e promuovendo la genuinità delle relazioni, l'integrazione e l'inclusione sociale, anche attraverso il coinvolgimento dei giovani, delle imprese e delle associazioni del territorio
- Implementazione di un modello di gestione che consenta lo sviluppo reticolare dell'offerta turistica, integrato a livello territoriale, con l'itinerario di riferimento e con la rete del progetto
- Messa a disposizione di soluzioni intermodali di trasporto combinato e ospitalità
- Sviluppo di iniziative volte alla cura e al presidio dell'ambito e del tratto dell'itinerario di riferimento per l'immobile, anche in cooperazione con altri soggetti che operano in prossimità
- Promozione di forme di coordinamento tra i vari soggetti attivi lungo gli itinerari di riferimento, al fine di favorire la creazione di standard turistici e/o modelli condivisi di servizi/prodotti offerti
- Coinvolgimento nello sviluppo dell'iniziativa anche di altri beni pubblici (dello Stato e di altri Enti), situati lungo gli itinerari scelti, in coerenza con il progetto CAMMINI E PERCORSI

2.b.3. Destagionalizzazione dei flussi turistici e sviluppo locale *(max 1500 caratteri)*

Esempi:

- Creazione di nuove forme di attrattività turistica, di accoglienza e di animazione sociale, culturale, sportiva, anche in un'ottica di integrazione territoriale con gli altri soggetti del mercato di riferimento
- Attenzione all'autenticità dei luoghi e allo sviluppo in chiave turistica delle tradizioni e delle specificità del territorio (culturali, agro-alimentari, produttive etc.)
- Creazione di opportunità tese a contrastare lo spopolamento, in particolare giovanile, e che favoriscano l'integrazione e l'inclusione sociale
- Avvio di pratiche e modelli che favoriscano un'economia collaborativa e circolare a supporto delle comunità locali e in particolare delle giovani generazioni

3. Sostenibilità ambientale

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo il principio di sostenibilità ambientale e delle specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente, a vantaggio anche delle future generazioni.

3.a Criteri caratterizzanti la proposta secondo il principio di sostenibilità ambientale

3.a.1. Filosofia generale del progetto in relazione agli elementi di sostenibilità ambientale *(max 1500 caratteri)*

3.a.2. Specifiche azioni "green friendly" *(max 1500 caratteri)*

3.b. Criteri specifici di sostenibilità ambientale

3.b.1. Materiali bio-eco compatibili *(max 1500 caratteri)*

Esempi:

- Uso di materiali ad alto contenuto di componenti riciclati, materiali locali, materiali di origine naturale, materiali certificati

3.b.2. Tecniche e dispositivi bioclimatici *(max 1500 caratteri)*

Esempi:

- Utilizzo di dispositivi per il soleggiamento naturale e per la coibentazione dell'involucro edilizio
- Utilizzo di dispositivi per il raffrescamento/riscaldamento passivo
- Utilizzo di serre solari e schermature solari

3.b.3. Uso del verde *(max 1500 caratteri)*

Esempi:

- Design degli spazi aperti che privilegi le superfici a verde
- Ombreggiamento delle aree esterne con essenze arboree o alberi ad alto fusto
- Utilizzo di pavimentazioni non riflettenti
- Recupero delle acque piovane
- Riduzione del fenomeno dell'isola di calore

3.b.4. Gestione sostenibile del cantiere *(max 1500 caratteri)*

Esempi:

- Accorgimenti per la gestione sostenibile del cantiere di recupero, e segnatamente: utilizzo di tecnologie a secco, riuso dei materiali di risulta, contenimento dell'inquinamento acustico e atmosferico

3.b.5. Soluzioni a favore della mobilità dolce *(max 1500 caratteri)*

Esempi:

- Promozione di soluzioni in grado di diminuire gli impatti ambientali generati dalla mobilità tradizionale e favorire una mobilità alternativa (es. a piedi, in bicicletta, in handbike, con trasporto pubblico, con trasporto privato condiviso etc.)
- Sviluppo di servizi utili alla manutenzione, al noleggio, all'acquisto dell'attrezzatura

4. Efficienza energetica

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo il principio di efficienza energetica e delle specifiche azioni che il proponente intende mettere in campo in termini di miglioramento della performance energetica del bene, conseguito attraverso riduzione dei consumi e implementazione di fonti rinnovabili, con particolare riferimento alle "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale" (DDG Rep. 701 del 20 agosto 2013). Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: il miglioramento della classe energetica e l'utilizzo di dispositivi a basso consumo, l'implementazione di produzione di energia da fonti rinnovabili, l'utilizzo di sistemi ed impianti con caratteristiche migliorative rispetto alla normativa vigente.

4.a Criteri caratterizzanti la proposta secondo il principio di efficienza energetica

4.a.1. Filosofia generale del progetto in relazione agli elementi di efficienza energetica *(max 1500 caratteri)*

4.a.2. Specifiche azioni di miglioramento dell'efficienza energetica *(max 1500 caratteri)*

4.b. Criteri specifici di efficienza energetica

4.b.1. Miglioramento della classe energetica e utilizzo di dispositivi a basso consumo *(max 1500 caratteri)*

Esempi:

- Miglioramento della classe energetica, misurato tramite confronto delle risultanze di APE pre e post operam.
- Installazione di lampade LED, uso di elettrodomestici a basso consumo in classe almeno A+
- Installazione di sistemi domotici per il controllo della temperatura interna

4.b.2. Implementazione produzione di energia da fonti rinnovabili *(max 1500 caratteri)*

Esempi:

- Installazione di sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili quali fotovoltaico, microeolico, geotermico, con particolare attenzione alla loro integrazione architettonica con l'immobile

4.b.3. Utilizzo di sistemi ed impianti con caratteristiche migliorative rispetto alla normativa vigente *(max 1500 caratteri)*

Esempi:

- Incremento nella prestazione degli elementi edilizi e degli impianti, rispetto alla normativa di riferimento (Decreto interministeriale 26 giugno 2015 – Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici)

SOTTOSCRIZIONE

Luogo e data

_____, _____

FIRMA

(per concorrente singolo)

_____

FIRMA

(capogruppo del RT o consorzio ordinario)

_____

FIRMA

(mandante del RT o consorzio ordinario costituendo)

_____

FIRMA

(mandante del RT o consorzio ordinario costituendo)

_____

II. MATERIALI ILLUSTRATIVI

Elaborati

A corredo della Relazione Tecnico-Illustrativa e al fine di una migliore rappresentazione della proposta progettuale, dovranno essere presentati tutti i seguenti elaborati debitamente sottoscritti, a pena di esclusione:

1. Inquadramento

Planimetria generale di inquadramento del sistema territoriale di riferimento e dell'immobile in rapporto al tessuto urbano e al paesaggio, in scala idonea, in funzione degli aspetti che si vuole evidenziare.

(max 2 tavole, max formato A3)

2. Nuovi usi

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

(max 4 tavole, max formato A3)

3. Interventi

Piante di tutti i piani, in scala idonea, con l'indicazione degli interventi di recupero e conservazione relativi.

(max 4 tavole, max formato A3)

4. 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*)