

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 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 A1)

- planimetria, in scala **1:500**, con l'indicazione delle funzioni previste per gli edifici e le aree esterne;
(1 tavola, max formato A1)
- 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)
- 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, 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

- 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) 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 – 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:

- 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**