

AII. 2_ LINEE GUIDA PER LA SECONDA FASE (cd. FASE 2)

VALORIZZAZIONE MEDIANTE ALIENAZIONE

La Proposta finale, denominata Fase 2, è finalizzata alla cessione a titolo oneroso del compendio oggetto della presente iniziativa - attraverso il massimo rialzo sul prezzo di mercato, in conformità alle previsioni di cui alla L. 30 dicembre 2004, n. 311, con particolare riferimento all'art. 1, commi 436 e ss. - ed è riservata ai soli team finalisti individuati al termine della Fase 1, tra coloro che avranno presentato le migliori proposte progettuali rispetto alle "Sfide per il Clima" e ai criteri di valutazione previsti per la riqualificazione della ex Caserma Perotti di Bologna.

I team finalisti invitati riceveranno l'Avviso di Gara dedicato alla Fase 2 con relativi allegati, redatti dall'Agenzia del Demanio con il sostegno di C40. Questi documenti conterranno modalità di partecipazione, criteri di selezione, requisiti e condizioni delle proposte finali, e tutte le informazioni necessarie relative alla strutturazione della Fase 2.

Nel presente allegato, i Team partecipanti troveranno un'anticipazione della descrizione della Fase 2.

1. Contenuto delle proposte finali

La proposta finale sarà considerata sotto tutti gli aspetti un impegno da parte del rappresentante del team finalista, in particolare per quanto riguarda gli aspetti finanziari, i metodi di attuazione e la destinazione d'uso proposta per il compendio. Le proposte saranno valutate in due distinte fasi (Fase A e Fase B)

La proposta finale sarà considerata come un impegno per un periodo minimo di diciotto (18) mesi a partire dalla data del termine ultimo per l'invio.

La proposta riporterà prova scritta degli impegni presi dal rappresentante del team e dai membri del team. La proposta finale sarà redatta in lingua italiana e dovrà essere composta dai seguenti diversi documenti:

1. Modulo del team (FASE A)
2. Offerta Progettuale - Presentazione del progetto corredata dalle Tavole Illustrative (FASE A)
3. Descrizione delle disposizioni finanziarie e temporali (FASE A)
4. Protocollo di Monitoraggio della Performance (FASE A)
5. Offerta Economica rispetto al valore di mercato del bene (FASE B)

Di seguito sono riportati ulteriori dettagli sui documenti sopra elencati.

1.1. Modulo del team

I team finalisti dovranno compilare un nuovo Modulo del Team che sarà fornito ai team selezionati all'inizio della fase delle proposte finali. Tale modulo sostituirà quello precedentemente inviato nella fase di Manifestazione di Interesse e includerà qualsiasi cambiamento avvenuto nella composizione e nell'organizzazione del team. In questo documento dovranno essere obbligatoriamente inseriti il nominativo del costruttore, del finanziatore/investigatore.

1.2. Offerta progettuale - Presentazione del Progetto corredata dalle Tavole Illustrative

La proposta finale comprenderà una Relazione Tecnico-Illustrativa contenente la descrizione del progetto che sarà oggetto di valutazione alla luce dei seguenti criteri: Ipotesi di recupero e riuso; Opportunità territoriale (ritorno per il territorio); Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica.

Il progetto dovrà avere una lunghezza massima di 50 pagine in formato A3 o tabloid contenente testo, bozze e disegni in un formato scelto dal candidato. Tutti i dettagli (calcoli, motivazioni, ecc.) devono essere delineati in un'appendice dedicata che non deve superare le 20 pagine in formato A3 o tabloid.

Il documento di descrizione del progetto dovrà includere:

- 1) Una valutazione dettagliata dell'impatto ambientale del progetto. Il team dovrà spiegare la propria strategia per ridurre al minimo le emissioni di anidride carbonica del progetto e per puntare ad emissioni zero. Per effettuare la valutazione dell'impatto ambientale del progetto e per definire gli obiettivi e gli impegni in termini di emissioni di anidride carbonica, i team finalisti sono incoraggiati a seguire le linee guida e a fornire i KPI delineati nel documento denominato "Guida alla realizzazione di un progetto a zero emissioni, sostenibile e resiliente", disponibile nell'Appendice B già condiviso nella fase di manifestazione di interesse (Fase 1), ed indicato quale allegato 1. Se un team non è in grado di eseguire una valutazione dell'impatto ambientale dettagliata del progetto, si richiede di eseguire almeno una stima sulla base della posizione, dell'area di costruzione e dei dati esistenti sulle emissioni e sul consumo energetico.
- 2) Presentazione delle prestazioni ambientali del progetto, compresa la descrizione delle soluzioni proposte e gli obiettivi e gli impegni dei team per realizzare un progetto a impatto zero, sostenibile e resiliente (sfide da 1 a 8). I Team finalisti sono invitati a spiegare la rilevanza delle loro soluzioni per la città e per il sito, nonché la relativa replicabilità. Inoltre, spiegheranno nel dettaglio in che modo il team intende implementare e rendere operative queste soluzioni. I team sono incoraggiati a seguire le linee guida e a fornire i KPI specificati nel documento disponibile nell'Appendice B.
- 3) Una valutazione dei benefici per la comunità derivanti dal progetto e dettagli sulla strategia adottata dal team per coinvolgere la comunità locale nella fase progettuale e operativa del progetto (sfida 9).
- 4) Una presentazione dell'architettura e design del progetto (sfida 10), che includa:
 - Principi per l'integrazione del progetto nel suo ambiente urbanistico/naturale;

- Scelte progettuali in termini di metodi e materiali da costruzione;
- Analisi dell'allineamento del progetto con la pianificazione urbanistica locale per verificare la necessità di qualsiasi possibile specifica autorizzazione o permesso (e.g. permessi di costruzione, permessi di demolizione, dichiarazioni preliminari, riclassificazione, approvazione ambientale, approvazione relativa al patrimonio culturale, etc.).
- Disegni e planimetrie per fornire una visione globale del progetto (ad esempio rendering architettonico, Mappa del sito, planimetrie dei piani più significativi e articolazione con le aree esterne, sezioni e viste prospettiche).
- Presentazione dettagliata della destinazione d'uso del terreno proposta per il sito, specificando le superfici edificate e suddivise per sottosettori o per edificio, insieme a una tabella che riassume la distribuzione della superficie totale distinta per ciascun uso proposto.
- Presentazione dettagliata dei tempi e delle fasi del progetto.

Tavole Illustrative

Ciascun team finalista dovrà, inoltre, fornire a corredo del progetto da una a un massimo di tre tavole illustrative in formato A0 (864 x 1118 mm) o 3:4 (36x48 inches) per presentare il proprio progetto. La tavola potrà includere disegni, illustrazioni e testo. Tali elementi potranno avere un orientamento verticale o orizzontale.

1.3. Descrizione delle disposizioni finanziarie - Piano economico finanziario

Per la Fase 2, i team finalisti dovranno indicare:

- 1) Un Piano Economico Finanziario (PEF), asseverato, di copertura degli investimenti previsti, nonché il dettaglio di costi, ricavi e investimenti. Attraverso il Piano Economico Finanziario (PEF), asseverato, i team finalisti dovranno motivare la fattibilità e l'attuabilità finanziaria del loro progetto e dovranno fornire prova del loro business plan. Il business plan (preferibilmente redatto in formato Excel) dovrà includere la suddivisione dei costi di costruzione e di sviluppo, le tempistiche previste e i livelli di redditività, oltre a specificare il piano di finanziamento previsto accompagnandolo, se possibile, da prove, e.g. lettere di interesse o impegno da parte di investitori o finanziatori, a testimonianza della solidità della proposta. L'Agenzia del Demanio si riserva il diritto di non selezionare un progetto con una base finanziaria debole dovuta all'assenza di garanzie sufficienti e necessarie.
- 2) Il processo per l'esecuzione del loro progetto immobiliare: prospezioni, struttura finanziaria e normativa, fase di costruzione e di commercializzazione, etc.

1.4. Protocollo di Monitoraggio della Performance

Il documento consiste in una serie di tabelle compilate, contenenti le informazioni descritte di seguito. Il documento non dovrà superare le 20 pagine (in formato A4 o US-letter) e non potrà includere appendici.

Il Protocollo in esame rappresenta uno strumento di monitoraggio che ciascun team finalista dovrà elaborare per verificare, a lungo termine, il raggiungimento delle soluzioni proposte nel progetto di riqualificazione del sito. In quanto relativo agli impegni del team in termini di sostenibilità del progetto, il Protocollo di Monitoraggio della Performance si differenzia nettamente - ma ne è parte integrante - dalla valutazione ambientale che i team finalisti sono tenuti ad includere nella presentazione del progetto (documento 2).

Il Protocollo di Monitoraggio della Performance fungerà da riferimento per il Team vincitore e per l'Agenzia del Demanio al momento della finalizzazione della sottoscrizione del Contratto di Trasferimento successivo alla procedura di bando.

La portata degli impegni deve essere preparata da ciascun Team finalista, che potrà scegliere di monitorare tutte, o parte, delle soluzioni proposte nel progetto. Ai Team finalisti è quindi richiesto di includere tutte le soluzioni proposte all'interno del loro Protocollo di Monitoraggio della Performance. I Team finalisti sono incoraggiati a identificare e includere gli impegni e le soluzioni più significative all'interno di tale documento.

Nel Protocollo i Team finalisti dovranno:

- Specificare gli obiettivi e gli impegni relativi all'impatto ambientale del progetto.
- Per ciascuna delle 10 Sfide per il Clima, specificare gli obiettivi misurabili e gli impegni chiave. Qualora non fosse possibile monitorare gli obiettivi in termini quantitativi, il Team spiegherà le ragioni di tale impossibilità e indicherà dettagli reali che contribuiscano al monitoraggio della soluzione proposta.
- Fornire dettagli sul processo di monitoraggio per ciascuna soluzione considerata, includendo la metodologia e gli indicatori utilizzati. I Team dovranno tenere in considerazione tutte le fasi del progetto: pianificazione, realizzazione e messa in opera.

1.5 Offerta Economica

I Team dovranno, infine, formulare la propria offerta per l'acquisizione del compendio, operando un rialzo sul prezzo posto a base di gara, costituito dal valore di mercato del bene.

In caso di offerte di ugual valore, si procederà ad una licitazione tra i Team che abbiano presentato la stessa offerta con il metodo delle offerte segrete. Ove i Team concorrenti non accettino di migliorare l'offerta, ovvero la nuova offerta risulti nuovamente di pari importo, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

2. Criteri di selezione

Il Team vincitore, cui sarà ceduto il compendio, sarà selezionato al termine di due distinte Fasi di valutazione, così sinteticamente descritte:

- **Fase A:** nella quale saranno valutati lo sviluppo della progettualità, delle sfide ambientali ed il piano economico-finanziario a comprova della fattibilità e dell'attuabilità finanziaria del Progetto proposto e la struttura del gruppo comprensiva del soggetto finanziatore/investitore/costruttore; la Fase A è quindi aperta a tutti i Team finalisti della Fase 1.
- **Fase B:** nella quale sarà valutata l'Offerta economica dei soli Team valutati idonei al termine della Fase A.

Il bene sarà aggiudicato al Team che, offrendo idonee garanzie in merito alla realizzazione nel bene di una progettualità che sviluppi soluzioni green, in linea con le Sfide ambientali proprie del sito ed idonee a minimizzare l'impronta di carbonio, avrà superato la fase A ed avrà offerto il maggior rialzo rispetto al valore di mercato del compendio stimato dall'Amministrazione.

Il compendio verrà aggiudicato anche in presenza di una sola offerta formalmente valida, purché ritenuta adeguata da parte dell'Amministrazione.

2.1 FASE A - Valutazione della coerenza della proposta finale con i principi Reinventing Cities

Per quanto riguarda la FASE A, si procederà a valutare le proposte finali alla luce dei seguenti elementi di valutazione:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE			RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI	PUNTEGGIO
ELEMENTI QUALITATIVI	1)	IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO	Proposta progettuale	P1 = 30	100
	2)	OPPORTUNITÀ TERRITORIALE	Proposta progettuale	P2= 25	
	3)	SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA	Proposta progettuale	P3 = 25	
	4)	TEAM	Coerenza Team / Proposta progettuale, tenendo anche conto del PEF presentato	P4 = 20	

Nell'ambito dei criteri di valutazione sarà valutata la pertinenza del progetto con i principi di REINVENTING CITIES; si tratta di elementi qualitativi, che dovranno essere evidenziati nella descrizione della proposta progettuale.

A) Pertinenza del progetto rispetto alle specificità del sito

- con riferimento al criterio "IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO" sarà valutato il grado di comprensione delle specificità del sito da parte del Team e la pertinenza del progetto proposto rispetto agli obiettivi dell'Agenzia del Demanio, come definiti nel documento SR.

Saranno valutate specificamente la pertinenza e la qualità della destinazione d'uso del terreno, comprese le attività proposte per il sito, la fattibilità finanziaria dello sviluppo del progetto, la solidità del Piano Economico-Finanziario e l'attuabilità economica nel tempo.

B) Strategia per ridurre al minimo le emissioni di anidride carbonica e soluzioni proposte per affrontare le 10 Sfide per il Clima

- con riferimento al criterio “IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO” saranno valutati gli obiettivi del Team in termini di riduzione dell'anidride carbonica, la strategia di abbattimento delle emissioni e la qualità della valutazione dell'impatto ambientale, nonché la qualità architettonica del progetto e la sua integrazione all'interno dell'ambiente naturale e urbanistico (sfida 10).
- con riferimento al criterio “OPPORTUNITÀ TERRITORIALE” saranno valutati i benefici per la comunità derivanti dal progetto e le metodologie e strategie adottate per coinvolgere la comunità (sfida 9).
- con riferimento al criterio “SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA” saranno valutati i diversi aspetti di qualità, pertinenza e replicabilità delle soluzioni proposte per realizzare un progetto a emissioni zero, sostenibile e resiliente (sfide da 1 a 8).

C) Idoneità Team

- Nell'IDONEITÀ DEL TEAM la commissione valuterà anche la coerenza tra le competenze del Team e la natura del progetto. La composizione e l'esperienza del Team e, nello specifico, le capacità del rappresentante del Team, dovranno fungere da base per la definizione della capacità finanziaria necessaria al Team per la realizzazione del progetto proposto, anche attraverso la disamina del PEF presentato.

Effettuata la valutazione delle Proposte finali alla luce dei criteri sovraesposti da parte della commissione saranno ritenuti idonei, e dunque ammissibili alla Fase B, i Team che avranno raggiunto un punteggio pari o superiore a 70 punti.

Si precisa che il punteggio acquisito in Fase A non verrà cumulato con la componente dell'Offerta Economica.

2.2 FASE B - Valutazione delle Offerte Economiche

Come sopra anzi descritto, al Termine della FASE A la commissione procederà ad esaminare le offerte Economiche presentate dai soli Team che siano stati ritenuti idonei, in quanto abbiano conseguito un punteggio pari o superiore a 70 punti.

La commissione verificherà il rialzo proposto sul prezzo posto a base di gara per la cessione del compendio in esame e redigerà la relativa graduatoria, individuando quale Team vincitore, quello che avrà formulato il maggior rialzo.

3. Nomina dei vincitori

Alla scadenza del termine per l'invio delle proposte finali, l'Agenzia del Demanio, con il supporto del C40, procederà all'analisi e alla valutazione delle suddette proposte attraverso la nomina di un'apposita Commissione di valutazione.

All'esito delle attività della commissione sarà reso noto, il nome del Team vincitore, il quale sarà obbligato a mantenere ferma la proposta per un periodo massimo di 18 mesi dopo la notifica

dell'aggiudicazione e, comunque, fino alla firma degli atti per il trasferimento del sito.

Qualora, in una fase successiva, il Team selezionato non mantenesse i propri impegni come definiti nella proposta, l'Agenzia del Demanio si riserva il diritto di non trasferire il sito al candidato selezionato. In tal caso, l'Amministrazione potrà decidere di negoziare con gli altri Team che hanno inviato la proposta finale, scorrendo la graduatoria stilata dalla commissione e convalidata dall'organo decisionale dell'Amministrazione.

Si precisa che nell'atto di trasferimento verranno previste puntuali clausole volte a garantire l'esatto adempimento degli impegni assunti dal Team aggiudicatario prevedendo in difetto anche la risoluzione del contratto.

4. Accesso alle informazioni

Durante la Fase 2, ogni dataroom sarà protetta e potranno accedervi soltanto i Team finalisti del sito.