|  |
| --- |
| **In caso di RT/Consorzi ordinari tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA B dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo.**  **In caso di Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative/Consorzio tra imprese artigiane tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA B dovranno essere sottoscritti dal consorzio.** |

**All’Agenzia del Demanio**

**Direzione Territoriale Emilia Romagna**

**PROPOSTA PROGETTUALE**

**ISTRUZIONI**

**La BUSTA B - “PROPOSTA PROGETTUALE – LOTTO 1 PCD0012 Palazzo Costa Ferrari”** dovrà contenere**, a pena di esclusione**:

a) **Relazione Tecnico-Illustrativa**, articolata in:

Premesse

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

Elementi valutativi

1. Ipotesi di recupero e riuso
2. Ritorno per il territorio
3. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica
4. Tabella di sintesi

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.

Essa dovrà essere debitamente sottoscritta**.**

Ad ogni elemento di valutazione sarà attribuito un punteggio, secondo quanto dettagliato nell’Avviso di Gara al punto 5.

b) **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
  5. ESG (cfr tabella ESG Allegato B)

Gli elaborati elencati dovranno essere tutti presentati, **a pena di esclusione**.

Essi dovranno essere debitamente sottoscritti.

Si precisa che tutti i documenti costituenti la Proposta Progettuale, da inserire nella BUSTA B:

* non dovranno contenere alcun elemento riguardante l’Offerta Economico-Temporale e, pertanto, **sarà causa di esclusione l’indicazione nella Proposta Progettuale del canone e della durata** offerti.
* 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 1 PCD0012 PALAZZO COSTA FERRARI**

**TITOLO DELLA PROPOSTA \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**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:

* *Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative*
* *Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo*
* *Ospitalità*
* *Ristorazione*
* *Arte e cultura*
* *Ricerca e didattica*
* *Attività e manifestazioni sociali, ricreative, culturali, creative, sportive, ambientali*
* *Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero)*
* *Terziario diffuso*
* *Residenza accompagnata ad attività e servizi che consentano comunque una apertura al pubblico anche parziale*
* *Residences e abitazioni collettive che consentano comunque una apertura al pubblico anche parziale*

*anche, con riferimento a particolari categorie di utenti, come ad esempio alloggi e residenze per studenti universitari e relativi servizi e servizi connessi aperti al pubblico e al cittadino (sale lettura/conferenze, bar/caffetterie, biblioteche, etc.)*

* *Commercio al dettaglio*
* *Vendita materiale specializzato per attività legate al turismo sostenibile, alla mobilità dolce, alla cultura e alla scoperta del territorio*
* *Vendita prodotti tipici e a km zero, enogastronomia e artigianato locale*
* *Servizi complementari specialistici per utenti con specifiche necessità (es. bambini, anziani, disabili etc.) e servizi alla persona*
* *Altre nuove funzioni in coerenza con i documenti di tutela e di governo del territorio vigenti (dettagliare – max 150 caratteri)*

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

1. **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***

1. ***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 agli usi e alle modalità di intervento ammessi 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 delle iniziative di valorizzazione del patrimonio pubblico dello Stato .*

1. ***è consapevole*** *che, con riferimento ad oneri e standard di urbanizzazione, l’aggiudicatario 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 dovrà essere in linea con i principi di conservazione e valorizzazione del patrimonio pubblico, e con il contesto di riferimento. La scelta delle nuove funzioni e delle modalità di intervento previste, dovrà rispettare natura del bene, della presenza o meno di un vincolo e del grado di vincolo ai fini della tutela del carattere storico, artistico, archeologico, paesaggistico identitario e dell’autenticità del bene, nonché al fine di garantire l’integrazione con il sistema territoriale, ambientale, e con la storia, la cultura, l’identità locale e il tessuto socio-economico, favorendo l’accessibilità alla struttura anche attraverso l’abbattimento delle barriere architettoniche. L’ipotesi di recupero e riuso dovrà essere definita, in termini di nuove funzioni e modalità di intervento, nel rispetto dei vincoli di interesse storico-artistico e paesaggistico e degli strumenti vigenti in materia di tutela, di pianificazione urbana e territoriale, edilizia e antisismica. Pertanto, potranno essere sviluppati nuovi usi, che non arrechino pregiudizio alla conservazione del bene e che siano compatibili con il carattere storico dello stesso, in coerenza con le indicazioni degli strumenti di tutela e di governo del territorio vigenti, garantendo la salvaguardia dei caratteri storico architettonici e della composizione dei diversi elementi (facciate, scalone, salone, cortile, partizioni interne, etc.) e delle finiture decorative (affreschi, stucchi, etc.), di notevole pregio.

**Criteri di valutazione della proposta di recupero e riuso**

**1.a Concept** – obiettivi generali e azioni specifiche *max 3000 caratteri*

|  |
| --- |
|  |

**1.b Interventi, materiali e tecniche previsti** in relazione ai caratteri storico-artistici, architettonici ed identitari del bene e alle eventuali prescrizioni di tutela

*max 3000 caratteri*

|  |
| --- |
|  |

**1.c Proposta di valorizzazione del bene in relazione** al sistema territoriale, ambientale, paesaggistico, al tessuto socio-economico e all’identità locale

*max 3000 caratteri*

**1.d Accessibilità, abbattimento delle barriere architettoniche e sicurezza**

*max 3000 caratteri* - Interventi e misure che si intendono realizzare in termini di accessibilità orizzontale e verticale, abbattimento delle barriere architettoniche, sicurezza, controllo e di fruizione pubblica.

1. **Ritorno per il territorio**

Descrizione delle attività che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta sarà valutata in termini di beneficio economico e sociale per il territorio coinvolto, ma anche di contributo allo sviluppo di nuove attività in risposta alle esigenze emergenti, turistiche, culturali, sociali, eventi, iniziative connesse alla tutela dell’ambiente, alla promozione del territorio e alla mobilità dolce, ed altre nuove funzioni in coerenza con quanto previsto dagli strumenti di tutela e di governo del territorio attraverso una progettualità che favorisca l’inclusività, l’apertura dell’immobile alla comunità locale, lo sviluppo dell’attrattività del territorio e dell’occupazione, secondo modalità rispettose dell’ambiente e del contesto circostante. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: Innovatività dei servizi/prodotti offerti, fruibilità pubblica; networking; sviluppo locale. Nello sviluppo delle nuove funzioni in coerenza con quanto previsto dagli strumenti di tutela e governo del territorio (come ad esempio centri culturali, sedi istituzionali e rappresentative, spazi per l’arte, il tempo libero e lo spettacolo, spazi abitativi, residenze collettive - come ad es. alloggi e residenze per studenti universitari e relativi servizi - terziario, etc.) dovrà comunque essere prevista la fruizione pubblica, con apertura anche parziale del bene, in occasione di eventi (incontri d’arte e cultura, attività sociali e legate alla promozione all’artigianato e dei prodotti locali, etc.) e mediante servizi per la collettività (sale lettura/conferenze, bar/caffetterie, biblioteche, etc.).

**Criteri di valutazione del ritorno per il territorio**

**2.a Innovatività dei servizi/prodotti offerti,** connesso ai temi del sociale, culturale, della cura e del benessere –filosofia generale e specifiche azioni (es. animazione sociale, culturale, sportiva, supporto all’infrastrutturazione, servizi dedicati etc.) *max 3000 caratteri*

**2.b Fruibilità pubblica** – apertura pubblica del bene e delle aree esterne di pertinenza in occasione di eventi o attività, miglioramento dell’accessibilità ed eliminazione delle barriere, servizi dedicati e relativo target di utenza (es. studenti universitari, disabili, anziani, famiglie, bambini, scolaresche, categorie vulnerabili etc. *max 1500 caratteri*

**2.d Networking** – approccio collaborativo e costruzione di reti: partnership e altre collaborazioni in essere o che s’intendono attivare (es. cittadinanza attiva e associazionismo, promozione della genuinità delle relazioni, sviluppo reticolare dell’offerta turistica, presidio territoriale, soluzioni intermodali di trasporto combinato e ospitalità, 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, numero di collaboratori o organizzazioni esterne che non sono direttamente proponenti del progetto ma che avranno un ruolo attivo nella realizzazione delle attività pianificate etc.) *max 1500 caratteri*

**2.d** **Sviluppo locale** –contributo al potenziamento dell’attrattività territoriale, turistica, sociale, culturale, all’animazione del territorio (es. promozione delle specificità locali, creazione di nuovi attrattori locali etc.), nonché attrattività abitativa anche con riferimento alle forme di abitare e relativi servizi riferite a specifiche categorie di utenti – come ad esempio studenti universitari, professionisti, etc. - e all’aumento dell’occupazione *max 1500 caratteri*

1. **Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica**

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché delle specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell’ambiente e di miglioramento della performance energetica del bene, con riferimento alle “Linee di indirizzo per il miglioramento dell’efficienza energetica nel patrimonio culturale” (DDG Rep. 701 del 20 agosto 2013) nel caso di beni vincolati. La proposta dovrà illustrare in modo puntuale gli interventi e le soluzioni progettuali orientati alla **sostenibilità ambientale**, all’**efficienza energetica** e alla **tutela del paesaggio**, in coerenza con i principi del Green Deal europeo e con le politiche nazionali sulla transizione ecologica.

Il punteggio sarà inoltre attribuito in relazione ai seguenti aspetti: materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispostivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; soluzioni a favore della mobilità dolce; miglioramento delle prestazioni energetiche dell’immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.

**Criteri di valutazione della sostenibilità ambientale** **e dell’efficienza energetica**

**3.a Filosofia generale e specifiche azioni "green friendly" e di miglioramento dell’efficienza energetica dell’immobile** *max 3000 caratteri*

**3.b** **Materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici** (es. utilizzo materiali locali, di origine naturale, riciclati, promozione di comportamenti e filiere sostenibili, presenza di sistemi di gestione sostenibile dei rifiuti e riduzione degli sprechi, sistemi di digitalizzazione, recupero delle acque piovane, dispositivi per il soleggiamento/ombreggiamento naturale, per la coibentazione, per il raffrescamento/riscaldamento passivo, anche attraverso l’uso del verde, etc.) *max 1500 caratteri*

**3.c Gestione sostenibile del cantiere** – es. utilizzo di tecnologie a secco, riuso dei materiali di risulta, contenimento dell’inquinamento acustico e atmosferico etc. *max 1500 caratteri*

**3.d** **Soluzioni a favore della mobilità dolce** e **dell’integrazione delle tecnologie informatiche e multimediali secondo concetto di rete** – es. a piedi, in bicicletta, con trasporto pubblico, con trasporto privato condiviso etc. e gestione energetica e dei servizi secondo i principi dello smart building e connettività dati agli utenti con sviluppo di servizi utili alla manutenzione, al noleggio, all’acquisto delle attrezzature. *max 1500 caratteri*

**3.e Miglioramento delle prestazioni energetiche dell’immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo** - con particolare riguardo 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 e all’installazione di sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili e di risparmio energetico (es. lampade LED, sistemi domotici, risparmio idrico e riduzione dei consumi, etc.) *max 1500 caratteri*

1. **Tabella di sintesi**

Nella tabella di sintesi, relativamente alle lavorazioni, andranno indicate esclusivamente l’**unità di misura** e la **quantità,** per ogni voce indicata senza alcun riferimento agli investimenti per il recupero dell’immobile.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Lavorazioni** | 1. U.m. | 1. Quantità |
| 1. Scavi e rinterri |  |  |
| 1. Opere strutturali e di consolidamento |  |  |
| 1. Vespai, sottofondi e pavimenti |  |  |
| 1. Murature, tramezzature, intonaci |  |  |
| 1. Opere di restauro |  |  |
| 1. Impianto di riscaldamento e raffrescamento |  |  |
| 1. Impianto idrico-sanitario |  |  |
| 1. Impianto elettrico, dati |  |  |
| 1. Finiture interne (infissi, pavimenti, rivestimenti etc.) |  |  |
| 1. Finiture esterne (infissi esterni, ringhiere etc.) |  |  |
| 1. Sistemazione aree esterne |  |  |
| 1. Efficientamento energetico |  |  |
| 1. Altro (specificare) |  |  |

**MATERIALI ILLUSTRATIVI**

**Elaborati**

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

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)*

1. **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)*

1. **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)*

1. **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*)

**5 ESG**

Approfondimento dei i criteri ESG sviluppati nel progetto. A tal fine si fornisce la tabella di cui all’Allegato B non vincolante; infatti, è facoltà del singolo integrare la Relazione Tecnica, secondo un proprio eventuale modello, comunque pertinente con le finalità di rappresentazione dei dati e principi del progetto che si intende sviluppare.

Gli elaborati sopraelencati dovranno essere debitamente sottoscritti.

**SOTTOSCRIZIONE DELLA PROPOSTA**

**DA INSERIRE NELLA BUSTA B**

|  |
| --- |
| **In caso di RT/Consorzi ordinari tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA B dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo.**  **In caso di Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA B dovranno essere sottoscritti dal consorzio.** |

*Luogo e data*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Firma Concorrente /capogruppo*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Firma mandante*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Firma mandante*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_