

PROPOSTA PROGETTUALE

La proposta progettuale dovrà essere redatta sotto la supervisione di tecnici abilitati con specifiche competenze in ambito di restauro e recupero di immobili di pregio storico-documentale ed essere coerente con i principi e le linee guida del progetto “Valore Paese”.

La proposta progettuale dovrà contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- A) Relazione sintetica;
- B) Programma di valorizzazione;
- C) Cronoprogramma;
- D) Aspetti economici e finanziari della proposta.

A) Relazione sintetica, in formato UNI A4, così articolata (max 20 pagine):

- 1) Obiettivi della proposta.
- 2) relazione tecnica relativa alla valutazione preliminare dell'attuale stato della Cittadella e della compatibilità delle infrastrutture pubbliche di servizio alla stessa, quali viabilità, acquedotto, fognatura, connessioni elettriche e telefoniche, con le iniziative economiche che si intende introdurre;
- 3) argomentazione delle proposte sotto il profilo funzionale, tecnico, gestionale ed economico-finanziario con l'eventuale indicazione delle attività che si intendono sub concedere.

B) Programma di valorizzazione, contenente la descrizione puntuale della proposta progettuale ed in particolare il dettaglio di:

- 1) principi della proposta e i criteri “guida” che hanno indirizzato le scelte progettuali per il restauro e la riqualificazione dell'immobile, anche con riferimento alle prescrizioni concertate dall'Agenzia con il Comune di Alessandria e con quelle dettate dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo;
- 2) modalità di intervento per il recupero dell'immobile, le quali dovranno considerarne il valore e le peculiarità storico-artistiche, architettoniche e paesaggistiche e dovranno essere in linea con i principi di compatibilità, reversibilità, minimo intervento e sostenibilità, ai fini della tutela e salvaguardia dell'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, dei caratteri tipologici e architettonici (strutturali e decorativi) e delle caratteristiche prestazionali dell'edificio, anche in vista del loro adeguamento funzionale, distributivo e impiantistico, secondo la normativa vigente.

In una successiva fase di progettazione architettonica, definitiva e/o esecutiva, la proposta 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 da 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.);

- 3) dovranno essere esplicitati quali siano gli obiettivi progettuali prefigurati e come il concorrente abbia inteso raggiungerli attraverso la successiva elaborazione progettuale, con evidenza degli elementi guida del progetto;
- 4) potranno, inoltre, essere evidenziati tutti gli elementi progettuali particolarmente qualificanti o innovativi, dal punto di vista tecnologico (risparmio energetico, fonti energetiche alternative, etc.), del rispetto e della salvaguardia dell'ambiente, delle tecniche conservative e di restauro e quant'altro il concorrente riterrà opportuno portare in evidenza;
- 5) dovranno essere esplicitati attraverso l'allegazione di apposita stima di massima, i costi relativi a tutte le macro categorie di intervento (consolidamento statico strutturale dell'intero impianto; restauro di elementi di pregio storico artistico e rifacimento di elementi di finitura; recupero e rifacimento totale o parziale di componenti edilizi; rifacimento di componenti impiantistici; realizzazione di nuovi componenti non presenti nell'impianto originario; etc.), comprensivi di manodopera, materiali, opere provvisorie, trasporti e quanto necessario a realizzare l'intervento compiutamente e a perfetta regola d'arte. I costi complementari quali imprevisti, imposte, etc. dovranno essere esplicitati in voci separate.

Inoltre, dovrà essere inserita una voce specifica per la previsione dei costi tecnici (rilievo, progettazione, indagini e sondaggi, direzione lavori, etc.).

Nel Programma di valorizzazione dovranno essere presenti, inoltre, i seguenti contenuti:

- 1) l'inquadramento territoriale e socio-economico dell'area oggetto dell'intervento:
 - i. analisi della conformità dell'intervento proposto con gli strumenti di governo del territorio;
 - ii. analisi dell'impatto socio-economico;
- 2) l'analisi della domanda e dell'offerta attuale e di previsione con riferimento:
 - iii. al bacino d'utenza;
 - iv. all'individuazione, in termini quantitativi e di gradimento, dell'offerta attuale e di quella prevista nei medesimi settori dell'intervento;
- 3) verifica di sostenibilità della proposta progettuale riferita a:
 - v. aspetti geologici, geotecnici, idraulici, idrogeologici;
 - vi. vincoli storici, archeologici, paesaggistici ambientali.

A corredo del Programma di valorizzazione dovrà essere prodotta, inoltre, la seguente documentazione:

Stato di Fatto

- a) planimetria generale in scala **1:1000** (max 1 tavola, max formato A1) con la visione di insieme del complesso immobiliare, incluse tutte le aree scoperte, la viabilità e gli accessi pedonali e carrai;

- b) schemi morfologici, dei caratteri architettonici e distributivi – percorribilità e permeabilità - con rilievo fotografico (max 10 tavole, max formato A3);
- c) tavola delle modalità di intervento (max 1 tavola, max formato A1);

Ipotesi progettuale

- a) planimetria generale in scala **1:1000** (max 1 tavola, max formato A1) con la visione di insieme del complesso immobiliare, incluse tutte le aree scoperte, la viabilità, gli accessi pedonali e carrai e con il dettaglio delle funzioni previste. e potrà essere arricchita da schemi esplicativi di particolari aspetti qualificanti la proposta progettuale;
- b) piante di tutti i piani - compreso il piano coperture - in scala a **1:200** (max formato A1). – con i layout funzionali relativi a spazi interni ed esterni;
- c) per una lettura di dettaglio dell'ipotesi progettuale, eventuale restituzione dei profili, dei prospetti e delle sezioni (max 6 tavole, max formato A1) con particolare attenzione agli aspetti qualificanti del progetto.

Tutti i documenti costituenti il Programma di valorizzazione dovranno essere forniti in n° 3 copie su supporto cartaceo e n° 3 copia su supporto digitale.

In caso di discordanza tra la documentazione fornita su supporto digitale e quella su supporto cartaceo farà fede esclusivamente quest'ultima; in caso di discordanza tra le copie cartacee presentate sarà presa in considerazione quella più conveniente per l'Agenzia.

Per opere caratterizzate da particolari complessità, a causa di condizioni al contorno critiche o dimensioni e carichi inusuali, la relazione dovrà inoltre contenere calcoli sommari di dimensionamento per le opere civili e/o gli impianti.

C) Cronoprogramma

Il cronoprogramma dei lavori (recupero, messa in sicurezza, restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria) dovrà corrispondere ad una logica integrazione con il progressivo inserimento delle nuove destinazioni d'uso dell'immobile e tenere conto dell'obiettivo primario di arrestare il progressivo degrado di tutte le sue parti.

Dovranno essere riportati:

- 1) l'indicazione chiara e incondizionata della durata dei lavori, comprese eventuali indagini, sondaggi e rilievi, oltre che la fase di progettazione esecutiva, a far data dal conseguimento delle autorizzazioni e fino all'avvio delle attività di gestione;
- 2) il programma delle attività manutentive ordinarie e straordinarie degli spazi interni ed esterni all'immobile che verranno effettuate per tutta la durata della gestione, con l'indicazione in euro dell'ammontare dei relativi investimenti;
- 3) l'indicazione dei tempi e delle modalità con cui viene assicurata la fruizione pubblica dell'Immobile compatibilmente con il carattere storico-artistico dello stesso;

- 4) per ciascun edificio, obiettivi e criteri di intervento, le principali tecniche operative previste per le diverse componenti edilizie ed impiantistiche, i tempi stimati di inizio e fine lavori, con indicazione di eventuali lotti funzionali.
- 5) Il Proponente dovrà infine indicare un soggetto qualificato a cui sarà affidata la supervisione tecnico-scientifica dei lavori. Tale soggetto potrà essere anche individuato in Istituzioni Universitarie o di formazione superiore in ambito di restauro con le quali stabilire apposite convenzioni.

Il cronoprogramma dovrà altresì contenere un piano di gestione delle attività economiche che l'offerente intende porre in essere, coerentemente con gli usi consentiti, con i vincoli e le prescrizioni previsti a tutela dell'immobile, con i principi e linee guida del progetto "Valore Paese". (max 10 cartelle A4, oltre ad eventuali grafici e/o tabelle illustrative allegate), nello specifico:

- a. l'indicazione specifica delle attività di uso e gestione previste e relativa connessione tra le stesse, della compatibilità delle stesse con gli usi consentiti per l'immobile, dei profili economici, tecnici e organizzativi della gestione (compresa l'indicazione del personale impiegato) e degli standard qualitativi assicurati;
- b. l'indicazione specifica delle attività di uso e gestione che saranno svolte da ciascun componente del costituendo RTI;
- c. l'indicazione degli aspetti parziali e specialistici delle predette attività che il concorrente intenda eventualmente affidare a terzi, con specifica indicazione delle modalità e dei limiti di tale affidamento.

D) Aspetti economici e finanziari:

- 1) calcoli estimativi giustificativi della spesa corredati da dettaglio 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.
- 2) quadro economico di progetto, riportante la sintesi delle forme e delle fonti di finanziamento per la copertura della spesa;
- 3) 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 rifunionalizzazione 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.