

PROPOSTA PROGETTUALE

La proposta progettuale dovrà essere coerente con i principi e le linee guida del progetto “Valore Paese - Dimore” e contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione

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

A) Relazione sintetica, in formato UNI A4, (max 20 cartelle) contenente la descrizione delle finalità dell'intervento e le motivazioni delle scelte adottate, ed in particolare:

- 1) indicazione degli elementi di coerenza progettuale e gestionale con il progetto “Valore Paese – Dimore”;
- 2) obiettivi della proposta;
- 3) argomentazione delle proposte sotto il profilo funzionale, tecnico, gestionale ed economico-finanziario.

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 in riferimento ai principi generali del progetto “Valore Paese Dimore”;
- 2) modalità di intervento per il recupero dell'immobile – che 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 dettagliare e supportate dalle 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) Piano di Gestione:

Il 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 – Dimore". (max 10 cartelle A4, oltre ad eventuali grafici e/o tabelle illustrative allegate), dovrà espressamente contenere:

- 1) 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;
- 2) l'indicazione specifica delle attività di uso e gestione che saranno svolte da ciascun componente del costituendo RTI;
- 3) 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;
- 4) 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;

- 5) l'indicazione dei servizi culturali e di promozione del territorio che il concessionario intende prestare in coerenza con i principi e le linee guida del progetto valore Paese Dimore e con il complessivo programma di valorizzazione proposto;
- 6) l'indicazione dei tempi e delle modalità con cui viene assicurata la fruizione pubblica dell'immobile ai sensi dell'art. 106 del D. Lgs. n. 42/2004

D) Cronoprogramma, contenente le indicazioni della tempistica di esecuzione.

In particolare dovrà essere riportata 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.

C) 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 rifunzionalizzazione 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.