Allegato 6

PROPOSTA PROGETTUALE

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

A) Relazione sintetica;

B) Programma di valorizzazione con relativo cronoprogramma ed elaborati grafici in scala 1:200 relativi alla proposta progettuale;

C) Piano di Gestione;

D) Aspetti economici e finanziari della proposta.

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 e "criteri guida" della proposta;
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 corredato dagli elaborati grafici di seguito indicati contenente:

1) Inquadramento del bene e Indicazione delle soluzioni di recupero

- **Inquadramento e analisi** del sistema territoriale dell'ambito in cui è inserito l'immobile (anche con riferimento agli strumenti di tutela e di pianificazione urbana e territoriale vigenti e agli strumenti di programmazione e sviluppo vigenti).
- **Proposta di recupero:**

  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 e con le indicazioni progettuali contenute nell'Information Memorandum..

  Modalità di intervento per il recupero dell'immobile, che dovranno considerarne il valore storico-artistico.

  Elementi innovativi, qualificanti il progetto, dal punto di vista tecnologico (materiali, fonti energetiche alternative, risparmio energetico, etc.), della salvaguardia dell'ambiente, e quant'altro il concorrente riterrà opportuno portare in evidenza.

2) Cronoprogramma 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.

3) Elaborati grafici

Lo stato di fatto dovrà essere rappresentato attraverso i seguenti elaborati grafici:

- planimetria generale di inquadramento del sistema territoriale di riferimento e dell'immobile in rapporto al tessuto urbano ed alla sua accessibilità, in opportuna scala;

L'ipotesi progettuale dovrà essere rappresentata, oltre che in modo descrittivo secondo quanto indicato ai punti precedenti, anche attraverso i seguenti elaborati grafici:

- piante di tutti i piani in scala a **1:200**, con la distribuzione attuale degli spazi interni;
- piante di tutti i piani 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;

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.

C) Piano di gestione con la descrizione, eventualmente corredata da grafici e/o tabelle illustrative, dei seguenti aspetti:

1) Attività di uso e gestione

- 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 ed eventuali affidamenti a terzi.

2) Manutenzione, conservazione e monitoraggio dell'immobile

- 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.

D) Aspetti economici e finanziari della proposta:

- calcoli estimativi giustificativi della spesa corredati da 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;

- quadro economico di progetto, riportante la sintesi delle forme e delle fonti di finanziamento per la copertura della spesa;
- piano economico finanziario di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di recupero dell'immobile e per la 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. Tale piano economico - finanziario dovrà indicare in modo chiaro 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 un istituto di credito o da società iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1º settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione, e dovrà essere siglato dal predetto soggetto in ognuna delle pagine che costituiscono il P.E.F. compresi gli eventuali allegati dello stesso.**

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 istituto di credito o da società iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1º settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione, da presentare all'interno dell'Offerta Economica. Il suddetto PEF dovrà essere siglato dal soggetto asseverante in tutte le sue parti compresi eventuali allegati.

Tutti i documenti costituenti l'Offerta Tecnica dovranno essere forniti **in n° 1 copia** su supporto **cartaceo** e **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.