

## PROPOSTA PROGETTUALE

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

- A) Relazione sintetica;
- B) Programma di valorizzazione ed elaborati grafici in opportuna scala metrica relativi alla proposta progettuale;
- C) Piano di gestione;
- D) Cronoprogramma;
- E) 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 del Programma di valorizzazione;
- 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.
- 5) Modalità con le quali si intende adempiere al rispetto delle prescrizioni relative all'offerta pari almeno al 51% dei servizi volti all'inserimento delle seguenti attività:
  - istruzione universitaria
  - centri ricerca
  - residenze collettive per studenti, collegia tariffa convenzionata con Pubbliche Amministrazioni o Enti istituzionalmente competenti al fine di garantire il carattere di servizio pubblico (specificando soggetti con cui si intende convenzionarsi, tariffe e servizi erogati).

**B) Programma di valorizzazione contenente:**

- 1) Inquadramento del bene e indicazione delle soluzioni di valorizzazione (formato A4)
  - **Inquadramento e analisi** del sistema territoriale riferito all'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) e al tessuto

socio-economico dell'area oggetto dell'intervento (bacino d'utenza, domanda e offerta attuale nei settori di intervento rispetto alla proposta presentata, etc.).

- **Proposta di valorizzazione:**

**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 attività stabilite nel Documento Tecnico Informativo.

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

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

### 2) Elaborati grafici (formato max A1)

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

- Planimetria generale in opportuna scala metrica con indicazione degli interventi e delle destinazioni degli spazi esterni;
- Piante, divise per edificio, di tutti i piani in opportuna scala metrica, della proposta progettuale e della sovrapposizione stato di fatto e di progetto;
- Per una lettura di dettaglio della proposta progettuale, restituzione a scelta, in opportuna scala metrica, di uno o più ambienti significativi, sezioni e prospetti, eventuali viste tridimensionali a piacere (render, schizzo, foto da modello, etc.).

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, come previsto dalla normativa vigente e dalle disposizioni regolamentari o di prassi degli Enti stessi.

### **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, pre e post interventi, sia degli edifici che delle aree esterne (attività, tempistiche, prestazioni attese) e del piano di monitoraggio (frequenze di controllo, verifica prestazioni, etc.) della struttura, anche attraverso il ricorso a tecnologie e sistemi innovativi.

**D) Cronoprogramma – (max 2 cartelle, in formato A3) - contenente:**

- tempistica di esecuzione, con particolare riguardo alla fase di progettazione definitiva ed esecutiva, comprese eventuali indagini, sondaggi e rilievi, alla previsione di ottenimento delle specifiche autorizzazioni, alla durata dei lavori, fino al conseguente avvio delle attività di gestione (tempistiche utili alla verifica del rispetto dei tempi ed alla definizione delle cauzioni e delle garanzie ; crf. Artt. 6, 8,10,18, 20 dell' Allegato 7).

**E) Aspetti economici e finanziari della proposta:**

- calcoli estimativi giustificativi della spesa corredati da una stima sommaria dei costi suddivisa per singolo edificio e area esterna per 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 simili 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 e valorizzazione dell'immobile (con la specifica dei costi relativi ai singoli edifici e

all'area esterna) 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 o da società iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione, e dovrà essere siglato dal proponente e dal soggetto asseverante in ognuna delle pagine che costituiscono il P.E.F. compresi gli eventuali allegati dello stesso.**

Il piano economico finanziario dovrà essere redatto secondo i seguenti criteri:

- coprire tutti gli anni previsti secondo la durata proposta,
- riportare puntualmente tutto quanto previsto/offerto nella proposta progettuale in conformità al presente allegato, ossia riportare le grandezze economico finanziarie derivanti dal programma di valorizzazione e dal piano di gestione coerentemente con il cronoprogramma dell'offerta tecnica,
- riportare le seguenti voci specifiche relative agli investimenti, esplicitandone i relativi criteri di stima di massima:
  - 1) costi ristrutturazione/rifunzionalizzazione singolo edificio
  - 2) costi ristrutturazione/rifunzionalizzazione aree esterne.

Tutti i documenti costituenti l'Offerta Tecnica dovranno essere forniti oltre che in formato cartaceo anche in n. 1 copia su supporto digitale, in formato pdf, oltre al formato dwg per gli elaborati grafici; in caso di discordanza tra la documentazione fornita su supporto digitale e quella su supporto cartaceo farà fede esclusivamente quest'ultima.

Le cartelle eccedenti il numero indicato non saranno prese in considerazione.