

OFFERTA TECNICA

Come indicato nell'avviso di gara:

- Il Comune di Petralia Sottana ha aderito all'avviso dell'Agenzia del Demanio, che congiuntamente a Invitalia e ANCI-FPC e con la partecipazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, del Ministero dello Sviluppo Economico e di altri soggetti pubblici interessati - CDP, Istituto per il Credito Sportivo, Confindustria, AICA, ANCE, Assoimmobiliare, etc. - ha avviato "Valore Paese – DIMORE": iniziativa diffusa a scala nazionale per la valorizzazione del patrimonio pubblico di pregio storico, artistico, paesaggistico a fini turistico - culturali, con l'obiettivo di potenziare lo sviluppo dei territori e di promuovere l'eccellenza italiana (paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, industria creativa, innovazione, enogastronomia);
- nell'ambito di tale iniziativa è stato proposto, selezionato ed inserito il progetto "Valore Paese – Dimore Ex Convento dei Padri Riformati", promosso dal Comune di Petralia Sottana e dall'Agenzia in collaborazione con Touring Club Italia, ANCI Sicilia e Cittadinanza Attiva.

In coerenza con i principi dell'iniziativa, i beni potranno accogliere attività turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio.

Pertanto, la proposta progettuale dovrà essere coerente con i principi e le linee guida del progetto "Valore Paese – DIMORE - Ex Convento dei Padri Riformati" e contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- A) Relazione sintetica;
- B) Programma di valorizzazione;
- C) Piano di Gestione;
- D) Cronoprogramma.

A) Relazione sintetica – (max 6 cartelle, formato A4) – riepilogativa della proposta, rispetto ai seguenti punti:

1. descrizione generale;
2. obiettivi;
3. motivazione delle scelte effettuate;
4. elementi di coerenza con il progetto "Valore Paese – DIMORE - Ex Convento dei Padri Riformati" 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 – (max 20 cartelle, formato A4) corredato dagli elaborati grafici di seguito indicati – contenente:

1) Descrizione dettagliata in relazione a **concept e obiettivi** della proposta e **modalità di realizzazione**.

2) Inquadramento e analisi

a. **del contesto** in relazione a:

- sistema territoriale/ambientale/paesaggistico e reti esistenti (infrastrutturali, naturali, turistico-culturali, etc.) dell'ambito in cui è inserito l'immobile, anche con riferimento, agli strumenti di tutela e di pianificazione urbana e territoriale vigenti;
- tessuto socio-economico dell'area oggetto dell'intervento (bacino d'utenza, domanda e offerta attuale nei settori di intervento rispetto alla proposta presentata, principali attrattori locali, etc.), anche con riferimento agli strumenti di programmazione e sviluppo vigenti;

b. **dell'immobile** in relazione a:

- rapporto con il tessuto urbano e il paesaggio naturale/costiero, anche rispetto alle distanze, alla raggiungibilità, all'accessibilità, alla panoramicità, alle visuali prospettiche, ai rapporti di pieno/vuoto, costruito/spazio aperto, etc.
- caratteristiche storico-artistiche, simboliche ed identitarie, morfologiche, architettoniche, tipologiche, distributive, funzionali, etc.;

c. **del tema** in relazione a:

- concetti emergenti alla base della proposta presentata;
- buone pratiche esistenti sul tema, di rilievo nazionale e internazionale.

3) Indicazione delle soluzioni di recupero

a. **Nuove funzioni**, che si intendono proporre per il riuso del bene e delle aree esterne di pertinenza, in linea con i principi del progetto e con gli strumenti di tutela e di pianificazione urbana e territoriale vigenti. Qualora la proposta di valorizzazione comporti una variante, si dovranno indicare le funzioni di progetto, esplicitando l'iter di adeguamento urbanistico previsto.

b. **Modalità di intervento per il recupero dell'immobile**, che dovranno considerarne il valore identitario, storico-artistico e paesaggistico-ambientale, in linea con i principi di compatibilità, reversibilità, minimo intervento ed eco-sostenibilità, ai fini della tutela dell'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, nonché della salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito, anche in vista dell'efficientamento delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.

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

Elaborati grafici

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

- planimetria generale di inquadramento del sistema territoriale di riferimento e dell'immobile in rapporto al tessuto urbano e al paesaggio naturale/costiero, in opportuna scala metrica in funzione degli aspetti che si intende evidenziare;

(1 tavola, max formato A2)

- schemi relativi a: accessibilità, caratteri morfologici e tipologico-distributivi, in opportuna scala metrica, con eventuale rilievo fotografico interno-esterno.

(max 2 tavole, max formato A2)

L'ipotesi progettuale dovrà essere rappresentata anche attraverso i seguenti elaborati grafici:

- planimetria generale, in scala **1:1000** oppure **1:2000**, con la visione di insieme del progetto, incluse tutte le aree scoperte, la viabilità, gli accessi, eventualmente arricchita da schemi esplicativi restituiti in opportuna scala metrica;

(1 tavola, max formato A2)

- planimetria, in scala **1:500**, con l'indicazione delle funzioni previste per gli edifici e le aree esterne;

(1 tavola, max formato A2)

- planimetria in scala **1:500** con l'indicazione degli interventi di recupero e conservazione previsti relativi agli edifici e alle aree esterne;

(1 tavola, max formato A2)

- piante di tutti i piani compreso il piano coperture, in scala a **1:200**, con i layout funzionali relativi agli spazi interni;

(max 4 tavole, max formato A2)

- piante di tutti i piani compreso il piano coperture, 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;

(max 4 tavole, max formato A2)

- per una lettura di dettaglio dell'ipotesi progettuale, restituzione a scelta, in opportuna scala metrica, di uno o più profili significativi, sezioni e prospetti, eventuali viste tridimensionali a piacere (render, schizzo, foto da modello, etc.).

(max 2 tavole, max formato A2)

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 (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.).

C) Piano di gestione – (max 10 cartelle, in formato A4) – 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;
- indicazione di eventuale affidamento a terzi di aspetti specialistici con indicazione delle modalità e dei limiti di tale affidamento.

2) Manutenzione, conservazione e monitoraggio del bene

- 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, anche attraverso il ricorso a tecnologie e sistemi innovativi.

3) Fruibilità pubblica della struttura

- indicazione del tipo di apertura al pubblico (tempi e modalità) prevista per garantire la fruizione collettiva del bene e delle aree esterne di pertinenza: permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.

4) Contributo allo sviluppo locale sostenibile e alla destagionalizzazione della domanda turistica

- indicazione delle modalità attraverso cui la proposta intende contribuire ad un processo di sviluppo locale sostenibile, volto a migliorare nel tempo la visibilità del contesto in cui il bene è inserito e ad attivare iniziative che favoriscano la destagionalizzazione con il coinvolgimento del territorio (utilizzo di risorse e prodotti locali, etc.); ciò nell'ottica di sviluppare un'offerta in grado di attrarre nuovi segmenti di domanda, anche fuori stagione, e di valorizzare il capitale socio-economico e culturale delle comunità locali.

5) Ricaduta occupazionale

- indicazione delle modalità attraverso cui la proposta intende contribuire per porre in atto la massima ricaduta occupazionale, mediante la previsione di impiego di diverse figure professionali in rapporto alle varie attività che si intendono sviluppare.

6) Attività di networking

- indicazione delle modalità di comunicazione, condivisione e promozione, che si intendono proporre per favorire: la creazione di reti funzionali all'attività prevista, lo scambio di informazioni e di buone pratiche tra i soggetti del network e/o del territorio. Potranno essere coinvolti nello sviluppo dell'iniziativa anche altri beni (pubblici – Statali e di altri Enti – e privati) di valore storico-artistico, paesaggistico, eventualmente in aree territoriali diverse.

D) Cronoprogramma – in formato A3 (max 2 cartelle) – 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.

Si precisa che:

- ✓ **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 primario istituto di credito, da presentare all'interno dell'Offerta Economica;**
- ✓ **tutti i documenti costituenti l'Offerta Tecnica dovranno essere forniti oltre che in formato cartaceo anche in 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;**
- ✓ **sarà causa di esclusione l'indicazione nell'Offerta Tecnica del canone offerto ovvero di elementi economici da cui lo stesso possa essere inequivocabilmente desunto;**
- ✓ **quanto previsto nell'Offerta Tecnica dovrà trovare adeguata esplicitazione, a pena di esclusione, nel piano economico finanziario da redigersi secondo le indicazioni riportate nell'avviso di gara.**