

PROPOSTA PROGETTUALE

Per la partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica per la concessione di valorizzazione dell'immobile denominato Villa Grimaldi "LA FORTEZZA", sito in Genova – Via Palazzo della Fortezza, 14

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

- A) Relazione sintetica;
- B) Proposta progettuale: descrizione puntuale;
- C) Piano di Gestione
- D) Cronoprogramma;
- E) Aspetti economici e finanziari della proposta.

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

- 1) obiettivi della proposta, con indicazione delle attività che verranno insediate e del relativo progetto di gestione;
- 2) argomentazione della proposta sotto il profilo funzionale, tecnico, gestionale ed economico – finanziario.

B) Proposta progettuale con particolare riguardo a:

- 1) principi della proposta e criteri che hanno indirizzato le scelte progettuali per il restauro e la riqualificazione dell'immobile;
- 2) Progetto tecnico: elaborati progettuali, redatti almeno a livello di studio di fattibilità nel rispetto della normativa urbanistico-edilizia vigente, indicanti gli Interventi che l'offerente intende realizzare per adibirlo agli usi previsti, con evidenza degli elementi progettuali particolarmente qualificanti o innovativi che verranno posti in essere dal punto di vista tecnologico, del rispetto e della valorizzazione dell'ambiente (risparmio energetico etc.).

Gli interventi proposti dovranno tenere conto del valore e delle caratteristiche storico-artistiche e architettoniche dell'immobile.

Gli interventi proposti dovranno essere conformi ai principi di compatibilità, reversibilità, minimo intervento e sostenibilità ai fini della tutela e salvaguardia dell'unitarietà dell'immobile 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.

Il Progetto tecnico dovrà prevedere obbligatoriamente, **a pena di esclusione della proposta stessa**, quale contenuto minimo degli interventi edilizi complessivi di riqualificazione dell'immobile, l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria consistenti in (**lavori obbligatori**):

- **recupero dello scalone monumentale;**
- **adeguamento e/o realizzazione dell'impianto elettrico (a partire dai punti di arrivo delle colonne ai piani, come da appalto in fase di esecuzione da parte della C.A.)**
- **realizzazione dell'impianto di riscaldamento e di raffrescamento ai vari piani (a partire dai punti di arrivo delle colonne ai piano, come da appalto in fase di esecuzione da parte della C.A., e previa necessaria implementazione e adeguamento della centrale termica, posta al piano fondi a servizio dell'intero edificio);**
- **interventi di messa a norma per la prevenzione incendi (tenendo presente che, allo stato attuale, le vie di fuga sono poste al piano fondi);**
- **refacimento dei servizi igienici, con realizzazione di un servizio igienico per disabili per piano (compreso l'adeguamento delle colonne di scarico);.**

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 dalle opportune analisi ed elaborati tecnico illustrativi.

3) dovranno essere esplicitati quali siano gli obiettivi progettuali prefigurati e come il concorrente abbia inteso raggiungerli attraverso la successiva elaborazione progettuale;

4) dovrà essere predisposta apposita stima di massima che espliciti i costi relativi a tutte la macro categorie dell' intervento edilizio proposto.

Nella stima di massima dovrà figurare obbligatoriamente la quantificazione dei costi relativi ai **lavori obbligatori indicati nel bando e riportati al precedente punto B.2.**

I costi dovranno essere comprensivi di manodopera, materiali, opere provvisoriale, trasporti e quant'altro 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.)

Nella proposta progettuale dovranno essere presenti inoltre i seguenti contenuti:

- 1) inquadramento territoriale e socio-economico del bene oggetto di intervento:
 - a. analisi della conformità dell'intervento proposto con gli strumenti di governo del territorio;
 - b. analisi dell'impatto socio-economico;

- 2) verifica di sostenibilità della proposta progettuale con riferimento ai vincoli storico-artistici e paesaggistico-ambientali.

A corredo della proposta progettuale dovrà essere prodotta inoltre la seguente documentazione:

Stato di fatto

- a) planimetria generale in scala 1:200 (max 1 tavola, max formato A1) con la visione di insieme del complesso immobiliare, incluse tutte le aree scoperte e gli accessi pedonali e carrai;
- b) tavola delle modalità di intervento (max 1 tavola, max formato A1);

Ipotesi progettuale

- a) planimetria generale in scala 1:200 (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. Potranno essere aggiunti schemi esplicativi di particolari aspetti qualificanti la proposta progettuale;
- b) piante di tutti i piani – compreso il piano coperture – in scala 1:200 (max formato A1) – con layout funzionali relativi a spazi interni ed esterni;

Tutti i documenti costituenti la Proposta progettuale dovranno essere forniti in n° 1 copia su supporto cartaceo e n° 1 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.

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

- 1) 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) indicazione specifica delle attività di uso e gestione che saranno svolte da ciascun componente del costituendo RTI (se del caso);
- 3) programma delle attività manutentive ordinarie e straordinarie degli spazi interni ed esterni all'immobile che verranno effettuate per tutta la durata della gestione;

4) indicazione dei tempi e delle modalità con cui verrà assicurata la fruizione pubblica dell'immobile ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.

D) Cronoprogramma con 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 definitiva e/o esecutiva, a far data dal conseguimento delle autorizzazioni e fino all'avvio delle attività di gestione.

E) Aspetti economico finanziari

1) calcoli estimativi giustificativi della spesa corredati da stima sommaria dei costi suddivisi 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 dedotti dall'ultimo Prezzario regionale Opere Edili e Impiantistiche Unioncamere Liguria.

2) **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 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.

Detto piano dovrà essere asseverato, a pena di esclusione del concorrente, da uno dei seguenti soggetti: a) Istituti di credito; b) Società di revisione iscritte nell'elenco del Ministero dello Sviluppo Economico ai sensi dell'art. 1 legge n. 1966/1939; c) Società di servizi ai sensi dell'art. 106 D.Lgs n. 385/1993 costituite da un istituto di credito; d) persona fisica o società iscritta presso il Registro dei Revisori Legali presso il Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi del D.Lgs. n. 39/2010.