**Regione Siciliana**

***Azienda Ospedaliera Universitaria Policlinico “G. Rodolico – San Marco” di Catania***

**AVVISO DI GARA CONCESSIONE IN VALORIZZAZIONE MEDIANTE LOCAZIONE EX ART. 3-BIS D.L. N. 351/2001 E S.M.I. E ART. 58 COMMA 6 D.L. 112/2008 E S.M.I., DELL’IMMOBILE DENOMINATO “COSTA AZZURRA” SITO IN VIA DE CRISTOFORO 2/4 - CATANIA.**

|  |
| --- |
| **In caso di RT/Consorzi ordinari tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA B dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo.**  **In caso di Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA B dovranno essere sottoscritti dal consorzio.** |

**PROPOSTA PROGETTUALE**

**COMPENDIO IMMOBILIARE “COSTA AZZURRA”**

**ISTRUZIONI**

La **BUSTA B - “PROPOSTA PROGETTUALE”,** dovrà contenere, **a pena di esclusione**:

a) **Relazione Tecnico-Illustrativa**, articolata in:

Premesse

* 1. Intenti progettuali
  2. Conformità con gli strumenti vigenti

Elementi valutativi

1. Ipotesi di recupero e riuso
2. Opportunità di valorizzazione
3. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica
4. Tabella di sintesi

La Relazione Tecnico-Illustrativa dovrà, **a pena di esclusione**, essere **compilata in tutte le sue parti** **e debitamente sottoscritta,** secondo il format proposto di seguito nel presente Allegato.

Ad ogni elemento di valutazione sarà attribuito un punteggio, secondo quanto dettagliato nell’Avviso di Gara al punto 10.

b) **Materiali Illustrativi**, da elaborare secondo le specifiche di seguito indicate e da inserire nella BUSTA B a corredo della Relazione Tecnico - Illustrativa, consistono in:

Elaborati

* 1. Inquadramento
  2. Nuovi usi
  3. Interventi
  4. Vision

Gli elaborati elencati dovranno essere **tutti presentati,** **a pena di esclusione,** edebitamente sottoscritti.

Si precisa che tutti i documenti costituenti la Proposta Progettuale, da inserire nella BUSTA B:

* non dovranno contenere alcun elemento riguardante l’Offerta Economico-Temporale e, pertanto, **sarà causa di esclusione l’indicazione nella Proposta Progettuale del canone e della durata offerti**.
* dovranno essere forniti, oltre che in formato cartaceo, anche 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.
* **COMPENDIO IMMOBILIARE COSTA AZZURRA**

**TITOLO DELLA PROPOSTA \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

**Premesse**

1. **Intenti progettuali**

Al fine di individuare le caratteristiche generali della proposta progettuale e la gamma di nuove funzioni che si intende sviluppare, si richiede al soggetto proponente di dichiarare quanto segue:

***Il sottoscritto intende sviluppare una proposta progettuale con le seguenti caratteristiche*** *(max 1500 caratteri)****:***

|  |
| --- |
|  |

**Gamma di nuove funzioni**

Indicare la gamma di nuove funzioni in cui rientra la proposta presentata:

* *Ospitalità*
* *Ristorazione*
* *Ufficio promozione locale, ufficio turistico, infopoint, presidio territoriale*
* *Servizi per la scoperta del territorio (es. escursioni, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia dell’ambiente storico, artistico e culturale e dell'habitat naturale e paesaggistico etc.)*
* *Attività e manifestazioni sociali, ricreative, culturali, creative, sportive, ambientali*
* *Vendita materiale specializzato per attività legate al turismo sostenibile, alla mobilità dolce, alla cultura e alla scoperta del territorio*
* *Vendita prodotti tipici e a km zero, enogastronomia e artigianato locale*
* *Arte e cultura*
* *Ricerca e didattica (es. centro-studi, osservazione della flora, della fauna, etc.)*
* *Servizi complementari specialistici per utenti con specifiche necessità (es. bambini, anziani, disabili etc.) e servizi alla persona*
* *Centro di cura e benessere, SPA, wellness, etc.*
* *Altro (dettagliare – max 150 caratteri)*

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

1. **Conformità con gli strumenti vigenti**

Si precisa che nella fase di progettazione architettonica, definitiva e/o esecutiva, successiva all’aggiudicazione, la proposta vincitrice e le scelte in merito agli interventi dovranno essere sottoposte a cura e spese del locatore, all’approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, urbanistica e di tutela ambientale e paesaggistica presentate secondo le modalità e le procedure amministrative previste. Tuttavia si richiede al soggetto proponente di dichiarare quanto segue:

***Il sottoscritto***

1. ***intende sviluppare*** *una proposta progettuale:*

* *in linea con i principi di tutela e salvaguardia, ovvero che tenga in considerazione i principi di:*
* *tutela del valore culturale e identitario del bene;*
* *unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi;*
* *compatibilità, reversibilità, minimo intervento ed eco-sostenibilità;*
* *conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell’organicità del complesso;*
* *salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.*
* *nel rispetto di eventuali vincoli di interesse storico-artistico e paesaggistico e degli strumenti vigenti in materia di tutela, di pianificazione urbana e territoriale, edilizia e antisismica, dichiarando di conoscere le indicazioni e prescrizioni ivi contenute relative agli usi e alle modalità di intervento ammessi* ***e di essere consapevole che, nel caso in cui la proposta di valorizzazione comporti una variante urbanistica, il conseguimento della stessa sarà a carico del concessionario/locatario, secondo quanto definito di concerto con le Amministrazioni competenti****.*

1. ***è consapevole*** *che, con riferimento ad oneri e standard di urbanizzazione, l’aggiudicatario dovrà verificare con l’Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione.*

**Elementi di valutazione**

1. **Ipotesi di recupero e riuso**

Descrizione dell’ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene.

La proposta dovrà essere in linea con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento e rappresentare le relative funzioni (ristorazione, recettività, accoglienza turistica associata ad attività sociali, ricreative, culturali, sportive, di scoperta del territorio e di promozione dei prodotti locali etc…) e le modalità di intervento previste, a seconda della natura del bene, della presenza o meno di un vincolo e del grado di tutela. Saranno anche valutate la particolare rilevanza della proposta progettuale e le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere storico, artistico, identitario e dell’autenticità del bene, nonché al fine di garantire l’integrazione con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l’identità locale e il tessuto socio-economico.

**Criteri di valutazione della proposta di recupero e riuso**

**1.a Concept** – obiettivi generali e azioni da specificare *max 3000 caratteri*

|  |
| --- |
|  |

**1.b Interventi, materiali e tecniche previsti** in relazione ai caratteri storico-artistici, architettonici ed identitari del bene e alle eventuali prescrizioni di tutela

*max 3000 caratteri*

|  |
| --- |
|  |

**1.c Proposta di valorizzazione del bene in relazione** al sistema territoriale, ambientale, paesaggistico, al tessuto socio-economico e all’identità locale

*max 3000 caratteri*

1. **Opportunità di valorizzazione**

Descrizione dell’attività che s’intende sviluppare per il riuso dell’immobile. La proposta sarà valutata in termini di opportunità di valorizzazione, connessa ai temi di sviluppo economico, sociale, culturale, della cura e del benessere, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, sia gli ulteriori benefici per lo sviluppo della proposta progettuale, nei termini di rispetto dell’ambiente e del paesaggio di riferimento.

Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: fruibilità pubblica; networking; destagionalizzazione e sviluppo locale

**Criteri di valutazione dell’opportunità di valorizzazione**

**2.a Innovatività dei servizi/prodotti offerti,** connesso ai temi dello sviluppo economico, sociale, culturale, della cura e del benessere –filosofia generale e specifiche azioni (es. animazione sociale, culturale, sportiva, supporto all’infrastrutturazione, servizi dedicati etc.) *max 3000 caratteri*

**2.b Fruibilità pubblica** – apertura pubblica del bene e delle aree esterne di pertinenza in occasione di eventi o attività, miglioramento dell’accessibilità ed eliminazione delle barriere, servizi dedicati (es. disabili, anziani, famiglie, bambini, scolaresche etc.) *max 1500 caratteri*

**2.c Networking** – approccio collaborativo e costruzione di reti: partnership e altre collaborazioni in essere o che s’intendono attivare (es. cittadinanza attiva e associazionismo, promozione della genuinità delle relazioni, sviluppo reticolare dell’offerta recettiva e turistica, presidio territoriale, soluzioni intermodali di trasporto combinato e ospitalità, standard turistici e/o modelli condivisi di servizi/prodotti offerti, coinvolgimento nello sviluppo dell’iniziativa anche di altri beni pubblici, dello Stato e di altri Enti, etc.) *max 1500 caratteri*

**2.d** **Destagionalizzazione e sviluppo locale** –nuove forme di attrattività turistica, sociale, culturale, per l’accoglienza, la cura e il benessere e di animazione del territorio (es. attenzione alle tradizioni e sviluppo del Made in Italy e delle specificità locali, creazione di opportunità per combattere il fenomeno dello spopolamento e la disoccupazione, creazione di nuovi attrattori turistici, sociali, culturali, socio sanitari, etc.) *max 1500 caratteri*

1. **Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica**

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché delle specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell’ambiente e di miglioramento della performance energetica del bene. Il punteggio sarà inoltre attribuito in relazione ai seguenti aspetti: materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispostivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; soluzioni a favore della mobilità dolce; miglioramento delle prestazioni energetiche dell’immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.

**Criteri di valutazione della sostenibilità ambientale** **e dell’efficienza energetica**

**3.a Filosofia generale e specifiche azioni "green friendly" e di miglioramento dell’efficienza energetica dell’immobile** *max 3000 caratteri*

**3.b** **Materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici** – es. materiali locali, di origine naturale, riciclati, recupero delle acque piovane, dispositivi per il soleggiamento/ombreggiamento naturale, per la coibentazione, per il raffrescamento/riscaldamento passivo etc., anche attraverso l’uso del verde *max 1500 caratteri*

**3.c Gestione sostenibile del cantiere** – es. utilizzo di tecnologie a secco, riuso dei materiali di risulta, contenimento dell’inquinamento acustico e atmosferico etc. *max 1500 caratteri*

**3.d** **Soluzioni a favore della mobilità dolce** – es. a piedi, in bicicletta, in barca a vela, con trasporto pubblico, con trasporto privato condiviso etc. e sviluppo di servizi utili alla manutenzione, al noleggio, all’acquisto delle attrezzature. *max 1500 caratteri*

**3.e Miglioramento delle prestazioni energetiche dell’immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo** – con particolare riguardo alla normativa di riferimento (Decreto interministeriale 26 giugno 2015 – Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici) e all’installazione di sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili e di risparmio energetico (es. lampade LED, sistemi domotici etc.) *max 1500 caratteri*

1. **Tabella di sintesi**

Nella tabella di sintesi, relativamente alle lavorazioni, andranno indicate esclusivamente l’**unità di misura** e la **quantità,** per ogni voce indicata **senza alcun riferimento agli investimenti per il recupero dell’immobile**.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Lavorazioni** | U.m. | Quantità |
| 1. Scavi e rinterri |  |  |
| 1. Opere strutturali e di consolidamento |  |  |
| 1. Vespai, sottofondi e pavimenti |  |  |
| 1. Murature, tramezzature, intonaci |  |  |
| 1. Opere di restauro |  |  |
| 1. Impianto di riscaldamento e raffrescamento |  |  |
| 1. Impianto idrico-sanitario |  |  |
| 1. Impianto elettrico, dati |  |  |
| 1. Finiture interne (infissi, pavimenti, rivestimenti etc.) |  |  |
| 1. Finiture esterne (infissi esterni, ringhiere etc.) |  |  |
| 1. Sistemazione aree esterne |  |  |
| 1. Efficientamento energetico |  |  |
| 1. Altro (specificare) |  |  |

**MATERIALI ILLUSTRATIVI**

**Elaborati**

A corredo della Relazione Tecnico-Illustrativa e al fine di una migliore rappresentazione della proposta progettuale, dovranno essere presentati **a pena di esclusione, tutti i seguenti elaborati,** debitamente sottoscritti

1. **Inquadramento**

Planimetria generale di inquadramento del sistema territoriale di riferimento e dell’immobile in rapporto al tessuto urbano e al paesaggio, in scala idonea, in funzione degli aspetti che si vuole evidenziare.

*( max formato A3)*

1. **Nuovi usi**

Piante di tutti i piani, in scala idonea, con i layout funzionali relativi agli spazi interni ed esterni.

*( max formato A3)*

1. **Interventi**

Piante di tutti i piani, in scala idonea, con l’indicazione degli interventi di recupero e conservazione relativi.

*( max formato A3)*

1. **Vision**

Descrizione dell’ipotesi progettuale, restituzione a scelta, in opportuna scala metrica, di prospetti, sezioni, viste tridimensionali a piacere – foto, foto da modello, fotomontaggio, render, schizzo, etc.

(*max formato A3*)

**SOTTOSCRIZIONE DELLA PROPOSTA a pena di esclusione, accompagnata dai documenti di riconoscimento in corso di validità.**

|  |
| --- |
| **In caso di RT/Consorzi ordinari tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA B dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo.**  **In caso di Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA B dovranno essere sottoscritti dal consorzio.** |

*Luogo e data*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Firma Concorrente /capogruppo*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Firma mandante*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Firma mandante*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_