

## OFFERTA TECNICA

Come indicato nel disciplinare di gara:

- Difesa Servizi S.p.A., società *in house* del Ministero della Difesa, può esercitare ogni attività strumentale, connessa o accessoria ai compiti istituzionali dell'amministrazione della Difesa e non direttamente correlate all'attività operativa delle Forze armate, compresa l'arma dei Carabinieri. Nel perseguimento di detti fini Difesa Servizi è interessata a realizzare un'attività di gestione economica per finalità turistico-ricettiva, attraverso la concessione in uso a terzi a fronte della corresponsione di un congruo corrispettivo dei compendi immobiliari del servizio Fari e segnalamenti della Marina Militare;
- In collaborazione con l'Agenzia del Demanio 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); il progetto interessa una rete di fari da valorizzare secondo un modello di *lighthouse accommodation*, rispettoso del paesaggio e dell'ambiente, che nei contesti costieri prescelti emergono per assoluta bellezza e massima fragilità.

In coerenza con i principi dell'iniziativa, i fari potranno accogliere attività turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, 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 – FARI" 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 – FARI" 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 faro 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**, in coerenza con i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, nel rispetto della tutela dei caratteri storico-artistici, morfologici, tipologici, strutturali, distributivi e prospettici del bene, nonché della salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente in cui il faro è inserito.

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 faro**

- 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 e contributo allo sviluppo locale sostenibile**

- indicazione delle caratteristiche dell'intervento proposto in termini di elevato valore culturale legato, ad esempio, alla ricerca scientifica e/o ambientale e/o alla didattica, soprattutto in relazione al contesto storico-militare e paesaggistico.
- indicazione del tipo di apertura al pubblico (tempi e modalità) prevista per garantire l'accessibilità e la fruizione pubblica del faro 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.
- indicazione delle modalità attraverso cui la proposta intende contribuire innescare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui il faro è inserito e ad attivare iniziative che favoriscano la destagionalizzazione con il coinvolgimento del territorio (utilizzo di risorse e prodotti locali, ricadute occupazionali, etc); ciò nell'ottica di sviluppare prodotti turistici con proprie specificità, in grado di attrarre nuovi segmenti di domanda, anche fuori stagione, e di valorizzare il capitale socio-economico e culturale delle comunità locali.

**4) 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, la condivisione di attività tra i soggetti del network e/o del territorio, il mantenimento delle relazioni tra le imprese al fine di trasferire le conoscenze di ciascun gestore. 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.

**5) Spazi o periodi temporali riservati ad iniziative ed eventi, di carattere istituzionale, diretti alla promozione della “Marineria” ovvero alla Marina militare ed alla Difesa**

- indicazione del numero di giorni resi disponibili (numero minimo di quattro giorni al semestre) per essere dedicati a campagne, eventi ed iniziative che promuovano lo spirito della marineria e degli sport ad essa connessi, ovvero riservati alla Marina Militare e alla Difesa.

**6) Condizioni di fruibilità dedicate alla Marina ed alla Difesa di carattere non istituzionale**

- indicazione delle specifiche condizioni di accessibilità alla struttura riservate al personale della Difesa, con particolare riferimento a:
  - periodi temporali dedicati (indicazione del periodo stagionale);
  - condizioni economiche praticate;
  - eventuali ulteriori agevolazioni.

**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.

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 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.*