ALLEGATO 6 (MODELLO FAC SIMILE)

TRACCIA E DESCRIZIONE SINTETICA DELLA STRUTTURA DEL PROGETTO

1. Introduzione e descrizione del progetto

1.1 Presentazione generale dell'iniziativa

Il soggetto proponente dovrà illustrare in maniera organica la propria idea progettuale, specificando la denominazione dell'iniziativa, la visione strategica, le principali finalità perseguite e le motivazioni alla base dell'interesse per l'immobile.

La descrizione dovrà evidenziare la coerenza tra le attività previste e le caratteristiche del bene, illustrando le modalità attraverso le quali la sua rifunzionalizzazione possa contribuire a generare un valore aggiunto rispetto alla precedente utilizzazione.

Dovranno essere individuati:

- Il contesto territoriale di riferimento e le esigenze, opportunità o criticità alle quali il progetto intende rispondere.
- Le categorie di destinatari e le caratteristiche dell'utenza potenzialmente interessata.
- Le funzioni principali e complementari che si intendono insediare.
- Gli elementi di innovazione, originalità e differenziazione rispetto alle attività e ai servizi già presenti sul territorio.
- Le modalità di integrazione dell'iniziativa con il tessuto urbano, associativo, culturale, formativo e socioeconomico circostante.

1.2 Obiettivi generali e specifici

La proposta dovrà individuare obiettivi chiaramente definiti, coerenti con le finalità di valorizzazione del patrimonio pubblico e, per quanto possibile, verificabili mediante indicatori quantitativi e qualitativi. In particolare, potranno essere perseguiti i seguenti obiettivi:

Valorizzazione immobiliare e funzionale

Recuperare e riqualificare il bene, migliorarne le condizioni di conservazione, sicurezza, efficienza energetica e accessibilità, assicurando una destinazione d'uso stabile e funzionalmente adeguata.

Valorizzazione sociale e territoriale

Favorire l'inclusione, l'aggregazione e la partecipazione dei cittadini, mediante la creazione di occasioni di incontro, apprendimento, produzione culturale e collaborazione tra soggetti appartenenti a differenti fasce di età e contesti sociali.

Sviluppo economico e occupazionale

Promuovere attività produttive compatibili, iniziative imprenditoriali, esperienze di economia sociale e opportunità di formazione e inserimento lavorativo, con particolare attenzione alle persone che incontrano maggiori difficoltà di accesso al mercato del lavoro.

Sostenibilità ambientale e gestionale

Ridurre i consumi energetici e i costi di esercizio, promuovere modalità responsabili di gestione delle risorse e assicurare l'autonomia economica delle attività nel medio-lungo periodo.

1.3 Risultati attesi

Il proponente dovrà indicare i risultati concretamente conseguibili, specificando, ove possibile, il numero previsto di utenti, le attività da realizzare, le collaborazioni da attivare, le opportunità occupazionali e gli ulteriori benefici attesi.

2. Proposta di valorizzazione immobiliare e interventi di riqualificazione

2.1 Descrizione degli interventi proposti

Il progetto dovrà contenere una relazione illustrativa degli interventi edilizi, impiantistici e funzionali ritenuti necessari per adeguare l'immobile alle attività previste, sulla base della documentazione resa disponibile dall'Amministrazione e delle verifiche eseguibili in sede di sopralluogo.

La proposta dovrà distinguere gli interventi indispensabili all'attivazione delle nuove funzioni da quelli migliorativi o realizzabili in successive fasi di investimento.

A titolo indicativo potranno essere considerati:

a) Riqualificazione edilizia e rifunzionalizzazione degli ambienti

Opere di manutenzione e recupero, eventuale redistribuzione degli spazi interni, riorganizzazione dei percorsi di accesso, adeguamento dei servizi igienici e creazione di ambienti flessibili, modulari e adattabili a differenti modalità di utilizzo.

b) Adeguamento degli impianti tecnologici

Verifica, manutenzione, sostituzione o implementazione degli impianti elettrici, termici, idrico-sanitari, di climatizzazione, ventilazione, illuminazione e trasmissione dati, secondo le esigenze funzionali e le disposizioni applicabili.

c) Miglioramento dell'efficienza energetica

Interventi sull'involucro edilizio, sostituzione di componenti inefficienti, utilizzo di tecnologie a ridotto consumo energetico, sistemi intelligenti di gestione degli impianti ed eventuale installazione di dispositivi per la produzione di energia da fonti rinnovabili, ove tecnicamente ed economicamente sostenibili.

d) Accessibilità e sicurezza

Adeguamento dei percorsi, degli ingressi e dei servizi, miglioramento delle condizioni di fruibilità per persone con disabilità, predisposizione delle misure di prevenzione e protezione e degli eventuali presidi di sicurezza e antincendio richiesti per le attività proposte.

e) Allestimento funzionale e tecnologico

Fornitura di arredi, attrezzature, dotazioni informatiche, apparati multimediali, strumenti per laboratori, spazi espositivi e altre infrastrutture strettamente connesse all'utilizzo progettato.

Per ciascun intervento dovranno essere precisati la relativa finalità, il livello di priorità, le principali caratteristiche tecniche e le eventuali condizioni autorizzative.

2.2 Organizzazione funzionale degli spazi

Il soggetto interessato dovrà proporre uno schema preliminare di distribuzione funzionale dell'immobile, preferibilmente supportato da elaborati grafici e planimetrie illustrative.

Lo schema dovrà individuare:

- Le superfici destinate alle singole attività e la relativa capacità ricettiva.
- Gli ambienti a utilizzo esclusivo e quelli destinati alla condivisione tra differenti soggetti o funzioni.
- Le aree di accoglienza, i percorsi di accesso e gli spazi di relazione.
- Le eventuali aree destinate ad attività produttive, laboratoriali o di servizio.
- Le dotazioni comuni, i locali tecnici e gli spazi accessori.

Dovrà essere privilegiata, ove possibile, la flessibilità degli ambienti, così da assicurare l'adattabilità della struttura all'evoluzione delle esigenze gestionali e delle attività previste.

2.3 Quadro economico degli investimenti

La proposta dovrà essere accompagnata da un quadro economico preliminare contenente la stima degli investimenti necessari alla realizzazione del progetto.

Il quadro dovrà distinguere almeno le seguenti categorie:

Voci di investimento	Importo stimato (€)
Indagini, rilievi e verifiche preliminari	Da quantificare
Progettazione, prestazioni tecniche e autorizzazioni	Da quantificare
Opere edilizie e rifunzionalizzazione	Da quantificare
Riqualificazione e adeguamento impiantistico	Da quantificare
Accessibilità e adeguamenti di sicurezza	Da quantificare
Interventi di efficientamento energetico	Da quantificare
Arredi, attrezzature e allestimenti	Da quantificare
Spese accessorie, imprevisti e oneri fiscali	Da quantificare
Proposta canone annuo	Da quantificare
Investimento complessivo previsto	**Totale**

Dovranno essere esplicitati i criteri utilizzati per la stima, il livello di approfondimento tecnico raggiunto e la distinzione tra importi al netto e al lordo dell'IVA.

È inoltre richiesta l'indicazione delle risorse finanziarie che il soggetto proponente intende destinare agli interventi, distinguendo il capitale proprio, gli eventuali finanziamenti esterni e ogni ulteriore fonte di copertura ipotizzata.

2.4 Crono programma di realizzazione

Dovrà essere predisposto un crono programma articolato in fasi operative, con individuazione delle principali attività, della durata stimata e delle relative interdipendenze.

A titolo puramente orientativo:

Fase	Attività previste	Tempistica indicativa
1	Verifiche tecniche, rilievi e approfondimenti di fattibilità	Mesi 1–2
2	Progettazione e acquisizione dei titoli e delle autorizzazioni necessarie	Mesi 2–4
3	Esecuzione degli interventi edilizi e impiantistici	Mesi 4–10
4	Allestimenti, verifiche e adempimenti propedeutici all'utilizzo	Mesi 10–12
5	Avvio delle attività e progressiva entrata a regime	Dal mese 12

Le tempistiche costituiscono unicamente un esempio metodologico e dovranno essere definite dal proponente in funzione della consistenza degli interventi e dei procedimenti autorizzativi necessari.

Dovranno altresì essere individuate le eventuali fasi di attivazione progressiva degli spazi, qualora tecnicamente e giuridicamente ammissibili.

2.5 Conservazione e manutenzione del bene

Il progetto dovrà illustrare il programma manutentivo previsto durante il periodo di utilizzo, distinguendo la manutenzione ordinaria, gli interventi programmati e le eventuali opere straordinarie.

Dovrà essere precisata la proposta di ripartizione delle relative responsabilità e degli oneri economici tra il soggetto utilizzatore e la proprietà, ferma restando la loro definitiva disciplina nell'eventuale rapporto contrattuale.

3. Programma di gestione e organizzazione delle attività

3.1 Modello organizzativo e gestionale

Il soggetto proponente dovrà descrivere il modello gestionale previsto, illustrando l'assetto organizzativo, le responsabilità operative, le modalità di coordinamento e i meccanismi di controllo necessari ad assicurare il regolare svolgimento delle attività.

In particolare, dovranno essere specificati:

- La natura giuridica del soggetto proponente, la relativa esperienza e le competenze maturate in iniziative analoghe.
- L'eventuale costituzione di partenariati, raggruppamenti, reti associative o altre forme di collaborazione.
- Il soggetto responsabile della gestione complessiva del bene e dei rapporti con l'Amministrazione proprietaria.
- L'organigramma funzionale, il personale impiegato e le professionalità necessarie.
- Le modalità di affidamento, coordinamento e supervisione delle attività eventualmente svolte da soggetti terzi.
- L'organizzazione amministrativa, contabile e finanziaria della gestione.

Qualora siano previsti più operatori, dovranno essere chiaramente individuate le responsabilità dei singoli partecipanti, evitando sovrapposizioni gestionali e assicurando l'unitarietà della conduzione immobiliare.

3.2 Modalità di utilizzo e fruizione degli spazi

Il progetto dovrà definire il funzionamento ordinario della struttura, con particolare riferimento a:

- Giorni e orari di apertura.
- Modalità di accesso, prenotazione e utilizzo degli ambienti.
- Eventuali tariffe, quote di partecipazione o servizi gratuiti.
- Criteri di assegnazione degli spazi condivisi.
- Modalità di gestione delle attività continuative e delle iniziative occasionali.
- Regole di utilizzo delle dotazioni comuni.

Dovrà essere data evidenza delle modalità con cui sarà assicurata un'effettiva e continuativa fruizione dell'immobile, evitando situazioni di sottoutilizzo o impiego esclusivamente episodico.

3.3 Rapporti con il territorio e partenariati

Particolare rilievo potrà essere attribuito alla costruzione di una rete di collaborazioni con enti pubblici, istituzioni scolastiche, università, soggetti del Terzo settore, associazioni culturali, operatori economici e altre realtà territoriali.

Il proponente dovrà indicare i partner coinvolti o potenzialmente interessati, specificandone il ruolo, le attività di competenza e le eventuali risorse messe a disposizione.

Le collaborazioni già formalizzate dovranno essere distinte da quelle soltanto ipotizzate.

3.4 Garanzie di continuità gestionale

Dovranno essere descritte le misure organizzative e finanziarie previste per garantire la stabilità delle attività, la regolare manutenzione dell'immobile, la copertura dei costi di esercizio e la gestione di eventuali criticità operative.

Il programma dovrà inoltre individuare strumenti di monitoraggio, verifica della qualità dei servizi e rendicontazione periodica delle attività svolte.

4. Programma delle attività per la realizzazione del progetto

4.1 Piano pluriennale delle iniziative

La proposta dovrà contenere un programma articolato delle attività che si intendono sviluppare nell'immobile, indicando gli obiettivi di ciascuna iniziativa, le modalità di realizzazione, la frequenza prevista, i destinatari e le risorse organizzative necessarie.

Il piano potrà essere sviluppato con riferimento a un primo triennio di attività, distinguendo:

- La fase iniziale di attivazione e promozione.
- La successiva fase di consolidamento della programmazione.
- La fase di piena operatività e ampliamento delle collaborazioni territoriali.

Dovrà essere esplicitata la coerenza tra il programma proposto, le superfici disponibili, le caratteristiche funzionali degli ambienti e l'effettiva capacità gestionale del soggetto interessato.

4.2 Attività culturali e artistiche

Potranno essere previste iniziative volte alla promozione della cultura, della creatività e della partecipazione civica, quali:

- Mostre temporanee, esposizioni fotografiche, artistiche e tematiche.
- Presentazioni editoriali, incontri con autori, conferenze e dibattiti.
- Rassegne cinematografiche, proiezioni e iniziative audiovisive.
- Attività di promozione della memoria locale, del patrimonio storico e dell'identità territoriale.
- Laboratori di pittura, fotografia, grafica, musica, teatro e altre espressioni artistiche.
- Eventi aperti alla cittadinanza e iniziative culturali organizzate in collaborazione con le associazioni del territorio.

Il proponente potrà prevedere un calendario periodico di iniziative gratuite o a tariffazione agevolata, affiancate da attività economicamente remunerative compatibili con la destinazione della struttura.

4.3 Laboratori didattici, formativi e artigianali

Potranno essere sviluppate attività di carattere educativo, professionalizzante e produttivo, finalizzate alla trasmissione di competenze e alla valorizzazione del sapere artigianale.

A titolo esemplificativo:

- Laboratori di falegnameria leggera, restauro di piccoli manufatti, sartoria e lavorazioni artistiche.
- Attività di ceramica, decorazione, stampa e produzione creativa.
- Percorsi di formazione digitale, progettazione grafica e tecnologie multimediali.
- Laboratori dedicati al riuso, alla riparazione e al recupero di materiali, con finalità di economia circolare.
- Corsi di aggiornamento professionale e orientamento al lavoro.
- Attività pratiche rivolte a studenti, giovani, adulti e persone interessate all'acquisizione di nuove competenze.

L'eventuale introduzione di lavorazioni produttive dovrà essere accompagnata dalla verifica della compatibilità urbanistica, impiantistica, ambientale e di sicurezza degli ambienti interessati.

4.4 Attività sociali, educative e intergenerazionali

Potranno essere proposte iniziative finalizzate a rafforzare la coesione sociale, favorire il dialogo tra generazioni e contrastare situazioni di isolamento o marginalità.

Tra le attività ipotizzabili:

- Laboratori e iniziative educative rivolti a bambini, adolescenti e famiglie.
- Percorsi di socializzazione e partecipazione attiva per la popolazione anziana.
- Programmi di alfabetizzazione informatica e assistenza all'utilizzo dei servizi digitali.
- Attività formative e ricreative inclusive rivolte a persone con disabilità.

- Progetti di integrazione interculturale e linguistica.
- Iniziative per il rafforzamento delle competenze personali e dell'autonomia sociale.
- Attività di orientamento e accompagnamento verso i servizi territoriali competenti.

4.5 Iniziative di innovazione sociale e sviluppo locale

Il progetto potrà comprendere spazi di coworking, iniziative di autoimprenditorialità, percorsi di mentoring, programmi di supporto a realtà associative o imprese sociali e sperimentazioni di nuovi servizi di comunità.

Particolare interesse potranno rivestire le proposte capaci di coniugare la sostenibilità economica con la produzione di benefici sociali, occupazionali e ambientali.

4.6 Calendario operativo e quantificazione delle attività

Per ciascuna tipologia di iniziativa il proponente dovrà specificare, almeno in forma previsionale:

- Numero e frequenza delle attività programmate.
- Periodi di svolgimento e durata.
- Numero atteso di partecipanti e capacità ricettiva.
- Eventuali costi di partecipazione.
- Risorse professionali e strumentali necessarie.
- Collaborazioni previste.
- Risultati e benefici attesi.

Dovrà inoltre essere illustrato il rapporto tra le attività programmate e l'utilizzo effettivo degli spazi nell'arco della settimana, dei mesi e dell'anno.

5. Accessibilità, inclusività e fruizione collettiva

5.1 Accessibilità fisica degli ambienti

Il progetto dovrà individuare gli accorgimenti e gli interventi necessari per assicurare l'accessibilità e la fruibilità degli spazi, nel rispetto della normativa applicabile e delle caratteristiche dell'edificio.

In particolare, dovranno essere considerati:

- Percorsi di accesso e collegamenti interni privi di ostacoli, ove tecnicamente realizzabili.
- Eventuali sistemi di superamento dei dislivelli.
- Servizi igienici accessibili.
- Adeguate dimensioni e caratteristiche degli spazi di utilizzo comune.
- Segnaletica chiara e comprensibile.
- Soluzioni che facilitino l'orientamento e l'utilizzo degli ambienti da parte di persone con limitazioni motorie, sensoriali o cognitive.

5.2 Inclusività sociale e pari opportunità

Il soggetto proponente dovrà illustrare le strategie finalizzate a garantire condizioni di accesso e partecipazione il più possibile ampie, favorendo il coinvolgimento di persone appartenenti a differenti fasce di popolazione.

Potranno essere valorizzate iniziative espressamente rivolte a:

- Persone con disabilità o limitazioni dell'autonomia.
- Persone anziane e soggetti a rischio di isolamento sociale.
- Giovani con difficoltà di inserimento formativo o lavorativo.
- Famiglie in condizioni di vulnerabilità socioeconomica.
- Persone provenienti da differenti contesti culturali e linguistici.

La partecipazione delle persone in condizioni di fragilità dovrà essere supportata da modalità organizzative appropriate e dalla presenza, quando necessaria, di personale qualificato.

5.3 Accessibilità economica e culturale

La proposta dovrà specificare le condizioni economiche di accesso alle iniziative, distinguendo le attività gratuite, quelle a tariffazione agevolata e quelle eventualmente svolte a condizioni di mercato.

Costituiranno elementi di interesse le soluzioni in grado di garantire una quota significativa e verificabile di attività accessibili alla collettività, senza compromettere l'equilibrio economico della gestione.

Dovranno essere illustrati anche gli strumenti previsti per rendere comprensibili le informazioni e favorire la partecipazione di persone con differenti competenze digitali, linguistiche e culturali.

5.4 Sicurezza, tutela delle persone e qualità dell'accoglienza

Il progetto dovrà descrivere le misure organizzative rivolte a garantire condizioni di accoglienza sicure e adeguate, con particolare attenzione alla presenza di minori, persone con disabilità e altri utenti potenzialmente vulnerabili.

Dovranno essere individuate le eventuali necessità di assistenza, accompagnamento e supervisione, nonché le responsabilità del personale incaricato.

L'eventuale svolgimento di attività soggette a specifiche autorizzazioni, accreditamenti o requisiti professionali dovrà essere espressamente dichiarato e subordinato al conseguimento dei relativi titoli.

6. Sostenibilità economico-finanziaria e fonti di finanziamento

6.1 Piano economico-finanziario della proposta

Il soggetto interessato dovrà presentare un piano economico-finanziario preliminare idoneo a dimostrare la sostenibilità dell'iniziativa e la capacità di garantire, nel tempo, la copertura degli investimenti e dei costi di gestione.

Il documento dovrà svilupparsi su un orizzonte temporale coerente con la durata del rapporto di utilizzo che verrà eventualmente definito con l'Amministrazione.

Dovranno essere indicati:

Investimenti iniziali

Costi di riqualificazione edilizia, adeguamento degli impianti, progettazione, acquisizione delle autorizzazioni, allestimento e dotazione degli spazi.

Costi annuali di gestione

Spese per personale e collaborazioni, utenze, pulizie, servizi, manutenzioni, assicurazioni, promozione, organizzazione delle attività, oneri amministrativi, imposte e corrispettivi riconosciuti alla proprietà sotto forma di canone.

Ricavi e altre entrate

Proventi derivanti dalle attività svolte, quote di iscrizione, tariffe per corsi e laboratori, utilizzo di spazi, organizzazione di eventi, eventuali servizi complementari, contributi e altre risorse legittimamente acquisibili.

Flussi finanziari

Previsione dei flussi di cassa, del fabbisogno finanziario iniziale, delle necessità di capitale circolante e delle risorse disponibili per sostenere l'attività durante la fase di avvio e a regime.

6.2 Fonti di copertura e strumenti di finanziamento

Il proponente dovrà individuare le fonti di finanziamento potenzialmente utilizzabili, distinguendo le risorse già disponibili da quelle subordinate all'ottenimento di finanziamenti o al perfezionamento di accordi.

A titolo esemplificativo:

- Capitale proprio e autofinanziamento.
- Finanziamenti bancari o altri strumenti creditizi.
- Contributi di fondazioni ed enti filantropici.
- Finanziamenti pubblici regionali, nazionali o europei, ove accessibili.
- Sponsorizzazioni e accordi con soggetti privati.
- Risorse e apporti finanziari messi a disposizione da eventuali partner.
- Entrate derivanti dalla gestione delle attività e dall'erogazione dei servizi.
- Campagne di raccolta fondi e iniziative di finanziamento partecipativo.

6.3 Equilibrio gestionale e sostenibilità nel tempo

Il piano dovrà illustrare le condizioni necessarie al raggiungimento dell'equilibrio economico e finanziario, evidenziando:

- Il livello minimo di attività necessario a sostenere i costi di esercizio.
- La capacità del progetto di produrre flussi sufficienti a finanziare la gestione corrente.
- Le modalità previste per il recupero degli investimenti.
- La sostenibilità degli eventuali canoni o corrispettivi a favore dell'Amministrazione.
- Le risorse destinate alla manutenzione programmata e al rinnovo delle attrezzature.
- La sostenibilità gestionale anche in presenza di minori ricavi o maggiori costi rispetto alle previsioni iniziali.

Sarà opportuno elaborare almeno uno scenario ordinario e uno scenario prudenziale, evidenziando le principali variabili economiche e i relativi fattori di rischio.

6.4 Proposta relativa alle condizioni economiche di utilizzo

Il soggetto interessato potrà formulare una proposta preliminare sulle condizioni economiche ritenute compatibili con il progetto, indicando:

- La durata del rapporto di utilizzo necessaria a sostenere gli investimenti programmati.
- Il canone o corrispettivo economico proposto.
- Gli investimenti che si impegna a realizzare a propria cura e spese.
- L'eventuale articolazione temporale degli investimenti e delle obbligazioni economiche.
- Gli oneri manutentivi e gestionali che propone di assumere.
- Le eventuali condizioni necessarie per assicurare la fattibilità economico-finanziaria dell'iniziativa.

Ogni previsione relativa alla durata del rapporto, ai corrispettivi e all'eventuale valorizzazione degli investimenti realizzati resterà subordinata alle valutazioni dell'Amministrazione e alla disciplina dell'eventuale successivo affidamento o contratto.

7. Conclusioni – Benefici attesi e impatti sulla collettività

7.1 Benefici patrimoniali per l'Amministrazione

Il progetto dovrà evidenziare i vantaggi attesi per la Città Metropolitana di Torino in relazione al recupero del bene, al miglioramento delle condizioni edilizie e impiantistiche e alla sua valorizzazione funzionale ed economica.

Dovranno essere illustrati gli effetti previsti in termini di:

- Conservazione e incremento del valore patrimoniale.
- Riduzione del rischio di deterioramento e sottoutilizzo.
- Miglioramento delle prestazioni energetiche e funzionali.
- Eventuale riduzione degli oneri manutentivi e gestionali a carico della proprietà.
- Capacità di generare entrate o altre utilità patrimonialmente apprezzabili.
- Restituzione alla collettività di spazi stabilmente utilizzati.

7.2 Ricadute sociali, culturali ed economiche

Il proponente dovrà illustrare i benefici generati dalle attività proposte, con particolare attenzione a:

- Rafforzamento delle reti associative e delle relazioni di comunità.
- Incremento delle opportunità di partecipazione culturale, educativa e sociale.
- Sviluppo delle competenze e promozione dell'inserimento lavorativo.
- Creazione di opportunità occupazionali dirette e indirette.
- Sostegno alle attività creative, artigianali e imprenditoriali.

- Promozione dell'inclusione di persone in condizioni di vulnerabilità.
- Miglioramento della qualità e della vitalità del contesto urbano.

7.3 Indicatori di risultato e monitoraggio

I benefici attesi dovranno essere accompagnati, ove possibile, dall'individuazione di indicatori che ne consentano la successiva verifica.

Tra questi potranno essere considerati:

Ambito	Indicatori proposti
Valorizzazione immobiliare	Superficie riqualificata e quota effettivamente utilizzata
Utilizzo degli spazi	Giornate e ore di apertura annuali
Attività culturali	Numero di eventi, mostre e iniziative realizzate
Formazione e laboratori	Numero di corsi, laboratori e partecipanti
Inclusione sociale	Numero di iniziative inclusive e beneficiari coinvolti
Occupazione	Posti di lavoro e collaborazioni attivate
Rete territoriale	Accordi e partenariati operativi
Sostenibilità ambientale	Consumi energetici e risparmi conseguiti, ove misurabili
Sostenibilità economica	Equilibrio gestionale e investimenti effettivamente realizzati

Il soggetto proponente dovrà indicare valori-obiettivo realistici, modalità di rilevazione e periodicità del monitoraggio.

7.4 Considerazioni conclusive

La proposta dovrà concludersi con una sintesi degli elementi che ne qualificano la fattibilità tecnica, economica e organizzativa, illustrando le ragioni per le quali il progetto è ritenuto idoneo a perseguire le finalità di valorizzazione patrimoniale e di interesse collettivo dell'Amministrazione.

Particolare rilevanza dovrà essere attribuita alla capacità di integrare il recupero dell'immobile con un programma di attività concreto, durevole e sostenibile, in grado di produrre benefici verificabili per il territorio.

8. Documentazione a corredo della manifestazione di interesse

Al fine di consentire una valutazione sufficientemente approfondita delle proposte, i soggetti interessati dovranno presentare e organizzare il progetto con la seguente documentazione:

1. **Relazione progettuale illustrativa**, articolata secondo le sezioni del presente schema, contenente la descrizione delle finalità, delle attività e del modello gestionale.
2. **Scheda identificativa del soggetto proponente**, completa di natura giuridica, esperienze pregresse, struttura organizzativa e soggetti eventualmente coinvolti.
3. **Schema preliminare di utilizzo degli spazi**, corredato, ove possibile, da elaborati grafici e indicazione delle funzioni previste.
4. **Relazione tecnica preliminare degli interventi**, con individuazione delle opere di adeguamento, riqualificazione e allestimento.
5. **Crono programma indicativo**, con specificazione delle principali fasi e dei tempi di realizzazione.

6. Quadro economico estimativo, con articolazione delle principali categorie di investimento.
7. Piano economico-finanziario preliminare, comprensivo della stima dei ricavi, dei costi di esercizio, delle fonti finanziarie e del fabbisogno di investimento.
8. Programma delle attività, preferibilmente su base pluriennale, con indicazione dei destinatari, della frequenza, delle modalità organizzative e delle ricadute attese.
9. Indicazione delle condizioni economiche e temporali di utilizzo proposte, comprensive degli oneri che il soggetto intende assumere.
10. Eventuali dichiarazioni di interesse o lettere di intenti dei partner, ove disponibili.

La documentazione richiesta in questa fase potrà avere carattere preliminare e orientativo, ferma restando la possibilità per l'Amministrazione di richiedere successivi approfondimenti tecnici, economici e documentali nell'ambito degli eventuali sviluppi procedimentali.

9. Criteri e ponderazioni per la valutazione del progetto

In relazione all'esito della manifestazione di interesse la procedura comparativa per la valutazione delle proposte seguirà i criteri e le ponderazioni di seguito elencate:

Criteri	Punteggio
Qualità e coerenza del progetto	20 punti
Investimenti e valorizzazione immobiliare	20 punti
Sostenibilità economico - finanziaria	15 punti
Modello organizzativo e capacità gestionale	10 punti
Accessibilità, inclusione e impatto territoriale	20 punti
Sostenibilità ambientale e innovazione	15 punti
Totale punti	**100 punti**