



Reinventing  
Cities

## **Reinventing Cities**

*Un bando globale per progetti urbani a zero emissioni e resilienti*

**Regolamento per la Fase di Manifestazione di Interesse**

## Indice

INTRODUZIONE .....	4
Premessa dei Sindaci.....	4
Il C40.....	5
IL BANDO.....	6
Obiettivi.....	6
Quadro del bando.....	6
Risultati.....	7
Cronologia generale.....	8
Le qualifiche dei team partecipanti.....	8
Le 10 Sfide per il Clima .....	9
INDICAZIONI PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE .....	10
Contenuto della presentazione.....	10
Procedura di presentazione.....	11
Valutazione delle domande.....	12
ACCESSO A INFORMAZIONI E SUPPORTO .....	14
Apposito sito web.....	14
<i>Dataroom</i> condivisa e informazioni .....	14
Visite presso i Siti.....	14
CONDIZIONI E IMPEGNI DI TEAM PARTECIPANTI, CITTÁ E C40 .....	15
Condizioni del Bando .....	15
Incontri pubblici.....	15
Riservatezza .....	16
APPENDICE A – LINEE GUIDA PROVVISORIE PER LA SECONDA FASE .....	17
Contenuto delle proposte finali.....	17
Procedura di presentazione.....	21
Criteri di selezione.....	21
Nomina dei vincitori .....	22
Accesso alle informazioni .....	23
APPENDICE B – GUIDA ALLA REALIZZAZIONE DI UN PROGETTO A ZERO EMISSIONI, SOSTENIBILE E RESILIENTE.....	24

NOTA IMPORTANTE: questo documento è stato tradotto dall'inglese. In caso di dubbi o contraddizioni, fare riferimento alla versione inglese del regolamento del concorso Reinventing Cities, che può essere scaricata dal sito web [qui](#).

## INTRODUZIONE

### Premessa dei Sindaci

Il cambiamento climatico e il surriscaldamento globale rappresentano una minaccia esistenziale per l'umanità e ci sarà bisogno di una risposta globale a tutti i livelli della società per affrontarla. Gli scienziati affermano che al momento stiamo percorrendo una traiettoria che, entro il 2100, ci porterà ad innalzare le temperature globali medie di due gradi in più rispetto ai livelli preindustriali. Se queste emissioni non vengono gestite in maniera adeguata, le città diventeranno sempre più vulnerabili agli impatti negativi del cambiamento climatico.

Esiste un'opportunità nelle città, poiché il destino urbano offre la possibilità di attuare stili di vita più ecologici. La densità urbana può offrire una migliore qualità di vita e la riduzione dell'impronta di carbonio attraverso infrastrutture efficienti e piani urbanistici migliorati.

Risulta quindi necessario che le città e i privati lavorino in concerto per presentare nuovi modelli di sviluppo, edifici e servizi per famiglie e aziende a zero emissioni, nella speranza che essi siano integrati e adottati nella società.

Come Sindaci, siamo impegnati con il C40 per fare passi avanti nella lotta contro il cambiamento climatico e per organizzare Reinventing Cities (Reinventare le Città), un bando globale senza precedenti per incoraggiare lo sviluppo sostenibile e per premiare soluzioni innovative nel campo delle sfide urbanistiche e ambientali.

Ci auguriamo che Reinventing Cities riuscirà a stabilire nuovi standard di sviluppo resiliente e a zero emissioni, tali da consentire l'attuazione di progetti nei diversi aspetti architettonici, usi e tipologie. Con questo bando, intendiamo incoraggiare gli attori privati a lavorare al nostro fianco per identificare nuove soluzioni e creare, già oggi, la città del domani.

*I Sindaci delle città partecipanti*

## Il C40

---

Il C40 è una rete di sindaci di quasi 100 città leader nel mondo, che collaborano per realizzare nell'immediato azioni urgenti necessarie per affrontare la crisi climatica. Il C40 rappresenta più di 700 milioni di persone e un quarto dell'economia globale. Per saperne di più, visitare il Sito Web [www.c40.org](http://www.c40.org).

## IL BANDO

### Obiettivi

Reinventing Cities è un bando indetto da C40 per promuovere le ultime innovazioni ad emissioni zero nel mondo e per trasformare siti sottoutilizzati identificati dalle città in fari di sostenibilità e resilienza.

Reinventing Cities si occuperà di:

- Guidare attivamente la collaborazione tra il settore pubblico e privato per presentare nuovi approcci urbanistici a zero emissioni;
- Incoraggiare la realizzazione di nuove idee che possano essere riprodotte su scala mondiale;
- Sostenere l'avanzamento di politiche pubbliche per promuovere città a zero emissioni, sostenibili, e resilienti;
- Accelerare il cambiamento e l'innovazione nel settore dell'edilizia globale, che è responsabile del 40% delle emissioni.

Per questo ogni progetto di Reinventing Cities dovrà fornire un modello di sviluppo a zero emissioni, dimostrando soluzioni climatiche innovative e replicabili che siano di beneficio per le comunità locali.

### Quadro del bando

Il bando si articola in due fasi: una Manifestazione di interesse (fase 1) aperta a tutti, e una Proposta finale (fase 2) limitata ai team finalisti.

Per considerare le specificità di ogni città e sito, il bando è strutturato secondo due documenti principali:

- Il **Regolamento** (questo documento) si applica a tutti i siti, se non diversamente specificato. Questo documento si riferisce alla fase 1. I team partecipanti troveranno anche nell'Appendice A alcune informazioni preliminari sulla fase 2, che sono indicative e potrebbero essere modificate da ogni città dopo la fase 1. Nell'appendice B, troveranno inoltre la *Guida alla realizzazione di un progetto a zero emissioni, sostenibile e resiliente* che mira a supportare i team partecipanti nella preparazione del loro progetto.
- Per ogni sito, sulla pagina web dedicata, i team partecipanti troveranno un documento di **Requisiti del Sito** (Site Requirements, SR), che delinea le specifiche del sito, comprese le regole locali (requisiti di pianificazione,

procedure di gara, ecc.), le aspettative della città per la riqualificazione, i termini del trasferimento di proprietà e il calendario specifico. Si noti che oltre all'SR, la città fornirà documenti specifici per il bando e informazioni riguardanti il sito (mappe, planimetrie, regolamento urbanistico ecc.) attraverso una *dataroom* dedicata.

I team partecipanti sono tenuti a presentare proposte che rispettino gli obiettivi generali e i requisiti definiti nel presente Regolamento e forniti in ciascun SR. Si sottolinea che i regolamenti e la legislazione locali prevalgono sui requisiti comuni definiti nel presente Regolamento.

## Risultati

---

In questo bando, le città o i partner cittadini propongono siti sottoutilizzati che sono pronti per essere svincolati e trasformati. Reinventing Cities è un bando internazionale che permetterà alle città di identificare e selezionare i migliori progetti per la riqualificazione dei loro siti.

Per semplificare la lettura, nel resto del documento il termine “città” è da intendersi come riferito al proprietario del sito, a prescindere se il sito sia di effettiva proprietà della città o di un partner di quest’ultima.

I siti proposti per il bando includono un'offerta diversificata di terreni, caratterizzati da una vasta gamma di dimensioni e tipologie – da edifici esistenti ad appezzamenti vuoti, da piccoli lotti in centro città a grandi siti in aree di nuova edificazione. I siti proposti per il bando sono consultabili sul [sito web](#) pubblico.

Per ogni sito, i team partecipanti competeranno per acquisire il sito e realizzare il loro progetto. I progetti presentati dovranno essere olistici, spaziando dalla concezione alla realizzazione e all'utilizzo, e dovranno dimostrare come sia possibile raggiungere prestazioni ambientali insieme a vantaggi per la comunità. I progetti devono inoltre includere un piano economico per trasformare la proposta in realtà.

Al termine delle procedure di bando, ciascuna città provvederà all'esecuzione delle necessarie disposizioni normative per ultimare il trasferimento del sito, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti locali. Per ciascun sito, le suddette disposizioni normative possono essere di diverso tipo: vendita, affitto, diritto di superficie, contratto di locazione, occupazione, *joint venture* etc. Si sottolinea che con il termine “trasferimento del sito” nel presente documento si fa riferimento a tutte le potenziali opzioni suddette. I team troveranno nel documento SR tutte le informazioni sulla tipologia di trasferimento scelta da ogni città per il sito specifico.

## Cronologia generale

---

Il calendario generale del concorso è delineato di seguito. Il calendario specifico e le scadenze per ogni sito sono specificati nella pagina web dedicata al sito e sul documento SR.

- **Lancio del bando:** le informazioni sui siti sono pubblicate e disponibili su [www.c40reinventingcities.org](http://www.c40reinventingcities.org);
- **Fase 1 “Manifestazione di interesse”** (da 3 a 5 mesi)
- **Analisi delle manifestazioni di interesse e selezione dei team finalisti** (da 2 a 3 mesi)
- **Fase 2 "Proposte Finali"** (da 4 a 6 mesi)
- **Analisi delle proposte finali e selezione del progetto vincitore** (da 2 a 3 mesi)

Si prega di fare riferimento all'Appendice A per informazioni sul contenuto e sui requisiti delle proposte per la fase 2.

## Le qualifiche dei team partecipanti

---

Lo scopo di Reinventing Cities è quello di incoraggiare nuove forme di collaborazione da cui possano scaturire approcci nuovi e progetti innovativi.

I team partecipanti devono essere multidisciplinari, sviluppare il progetto dalla genesi alla fase di implementazione e operativa e trasformare la proposta in realtà. Pertanto, i team partecipanti sono invitati a formare un raggruppamento il prima possibile in modo tale che sia i gestori del sito, sia i futuri fruitori, possano concretizzare il progetto e personalizzarlo in base alle loro specifiche esigenze.

I team partecipanti devono comprendere almeno:

- Una persona qualificata incaricata della progettazione, ad esempio un architetto o un urbanista (obbligatorio dalla manifestazione d'interesse).
- Un esperto ambientale (obbligatorio dalla manifestazione d'interesse).
- Un costruttore, investitore o finanziatore con la capacità economica di mettere in atto il progetto (raccomandato per la fase di manifestazione di interesse e obbligatorio per la fase delle proposte finali).

Inoltre, I team partecipanti sono incoraggiati a includere altri stakeholder, ad esempio responsabili di progetti creativi, start-up, accademici e associazioni di cittadini.

Benché non richiesto espressamente dal regolamento, il team potrà coinvolgere sia esperti locali sia internazionali. La presenza di un partner locale sarà fondamentale per avere supporto nell'applicazione delle leggi vigenti a livello locale e per facilitare il coinvolgimento degli attori locali.

Infine, i team partecipanti devono designare:



- L'organizzazione/azienda che rappresenterà il team e avrà la responsabilità finale per conto del team stesso.
- La persona che fungerà da principale punto di contatto per le comunicazioni con il C40 e con la città.

Requisiti più dettagliati relativi ai team partecipanti saranno disponibili nei documenti SR.

In tutto il resto del documento, il termine "team partecipanti" si riferisce a tutti i membri coinvolti in un consorzio che si candida al bando.

## Le 10 Sfide per il Clima

---

I progetti di Reinventing Cities devono puntare all'obiettivo zero emissioni e alla creazione di luoghi resilienti e incentrati sulle persone.

Il percorso per realizzare tali progetti richiede una combinazione di soluzioni. La scelta di tali soluzioni dovrebbe tenere in considerazione il sito, la sua configurazione e come si inserisce nel contesto urbano. In ogni SR, le città hanno indicato sfide e obiettivi ambientali specifici per il loro sito.

Il bando definisce 10 Sfide per il Clima che i team partecipanti sono invitati ad affrontare:

1. Edifici *green* ed efficienza energetica (obbligatorio).
2. Costruzione sostenibile e ciclo di vita dell'edificio (obbligatorio).
3. Mobilità a basse emissioni.
4. Resilienza e adattamento climatico.
5. Stile di vita sostenibile e *green jobs*.
6. Gestione sostenibile delle risorse idriche.
7. Risorse circolari e gestione sostenibile dei rifiuti.
8. Spazi verdi, natura urbana e biodiversità.
9. Inclusione sociale e partecipazione della comunità.
10. Architettura e design urbano di qualità.

I team dovrebbero fare riferimento al documento *Guida alla realizzazione di un progetto a zero emissioni, sostenibile e resiliente* per indicazioni sulle 10 Sfide per il Clima e informazioni sui principi cardine per condurre una valutazione delle emissioni. Questo documento è disponibile nell'Appendice B.

Nella fase della manifestazione d'interesse, i team partecipanti dovrebbero spiegare l'approccio generale del loro progetto. La manifestazione d'interesse dovrebbe quindi descrivere solo brevemente le soluzioni proposte. Nella fase 2, i team finalisti saranno invitati a includere nella loro proposta finale una valutazione dell'impatto del loro progetto e a fornire dettagli quantitativi.

# INDICAZIONI PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

## Contenuto della presentazione

La manifestazione d'interesse deve includere i seguenti documenti principali:

- **Modulo del team**
- **Descrizione del progetto**
- **Tavole illustrative**
- **Assetto legale e finanziario (se applicabile)**

I documenti dovranno essere redatti in inglese e/o nella lingua specificata nel documento SR e dovranno considerare l'uso della valuta locale. Ciascuno dei documenti dovrà riportare la data e la firma del rappresentante del team partecipante.

### **1. Modulo del team**

Per ogni sito è fornito un modulo del team, disponibile nella *dataroom*. I team sono tenuti a compilare tale modulo e includerlo nella loro proposta di Manifestazione di Interesse. Il modulo presenterà tre sezioni principali:

1. Informazioni sul rappresentante del team partecipante;
2. Informazioni su ogni membro del team, compreso il ruolo, la durata e le fasi del contributo al progetto (progettazione/attuazione/fase operativa), esperienza e competenze.
3. Appendici:
  - o Menzione di esperienze passate rispetto a progetti simili per ciascuno dei membri del team partecipante (un massimo di cinque esperienze per ciascun membro del team);
  - o Una lettera di autorizzazione che conferisca specifico mandato al capogruppo firmata da tutti i membri del team partecipante che certifichi l'accettazione delle condizioni di partecipazione.
  - o Documentazione pertinente riportante le qualifiche legali e finanziarie del rappresentante del team partecipante.

### **2. Descrizione del progetto**

La descrizione del progetto (**massimo 10 pagine in formato A4 o in formato US-Letter**) dovrà includere le seguenti parti:

- Una presentazione riassuntiva dell'approccio generale del progetto e contributo al raggiungimento degli obiettivi del bando;
- Una descrizione delle finalità d'uso proposte per il terreno
- Una presentazione della strategia sviluppata dal team per ridurre al minimo le emissioni di anidride carbonica e le soluzioni proposte per affrontare le 10 Sfide per il Clima.
- Una descrizione delle iniziative intraprese o pianificate dal team per consultare e coinvolgere gli stakeholder locali e gli abitanti nel progetto.

### **3. Tavole illustrative**

Una **tavola A3 (o in formato tabloid)** con semplici illustrazioni concettuali: schizzi di base, schemi, diagrammi, tabelle per presentare il concept, l'organizzazione fisica e l'integrazione del progetto con l'ambiente urbano e naturale circostante. Durante la fase di Manifestazione di Interesse, ai team partecipanti non è richiesto di fornire tavole architettoniche o progetti dettagliati. Le tavole architettoniche non saranno pertanto valutate.

### **4. Assetto legale e finanziario (se applicabile)**

I team devono includere una nota (**massimo una pagina in formato A4**) che presenti l'assetto legale e finanziario proposto solo se:

- La tipologia di trasferimento della proprietà non è stata stabilita dalla città o dalle leggi locali;
- La durata del trasferimento (in caso di concessione, locazione o simili) non è stata stabilita dalla città;

Se le informazioni di cui sopra sono già specificate dalla città nel documento SR, i team partecipanti non sono tenuti a includere la nota con l'assetto legale e finanziario nella loro manifestazione d'interesse.

Si sottolinea che in questa fase, l'aspetto legale-finanziario è soltanto una dichiarazione di intenzioni da parte del team partecipante. Gli impegni definitivi del team saranno indicati nella proposta finale. Si sottolinea che alcune città hanno stabilito un importo minimo per il trasferimento della proprietà, in questi casi l'importo sarà specificato nel documento SR del sito.

---

### **Procedura di presentazione**

La Manifestazione di Interesse dovrà essere inviata in formato elettronico utilizzando il tasto "Submit a project" (Invia un progetto) visibile sulla pagina web di ciascun sito.

Il termine ultimo per il caricamento dei file all'interno del database è indicato nel documento SR di ciascun sito. I caricamenti effettuati oltre la scadenza o in altri formati non saranno accettati.

Si prega di caricare tutti i documenti in un unico file (ad esempio un file .zip compresso) che non deve superare la dimensione di 1,5 GB.

## Valutazione delle domande

---

Per ciascun sito, la Manifestazione di Interesse sarà giudicata e selezionata in base ai seguenti criteri:

1. **Pertinenza del progetto rispetto alle specificità del sito.** La commissione valuterà il grado di comprensione delle specificità del sito da parte del team e la pertinenza del progetto proposto rispetto agli obiettivi della città e norme locali, come definiti nel documento SR. La commissione valuterà, in particolare, la pertinenza e la qualità della destinazione d'uso, incluse le attività proposte per il sito.
2. **Strategia per ridurre al minimo le emissioni e soluzioni proposte per affrontare le 10 Sfide per il Clima.** La commissione valuterà gli obiettivi del team e la strategia per ridurre al minimo l'impatto ambientale del progetto. La commissione valuterà inoltre la qualità delle soluzioni proposte e la loro riproducibilità in città e nel mondo. I team partecipanti devono evidenziare le soluzioni più rilevanti per il sito, vale a dire quelle che supportano la città e le comunità locali per catalizzare il cambiamento verso un futuro urbano a basse emissioni, sostenibile e resiliente.
3. **Idoneità del team.** La commissione valuterà la coerenza tra la composizione e le abilità del team e la natura del progetto. Essa valuterà, altresì, l'esperienza e la capacità finanziaria del team per la valida attuazione del progetto proposto.

Questi criteri non saranno ponderati a meno che non sia specificato nell'SR. Inoltre, ulteriori criteri di valutazione e requisiti di conformità potrebbero essere definiti nell'SR di ogni sito e devono essere letti parallelamente al presente regolamento.

Le informazioni relative alla pianificazione locale e/o nazionale e alle regole per la presentazione delle offerte sono disponibili nel documento SR e nella *dataroom* del sito. È importante notare che le informazioni potrebbero non essere esaustive, ed è responsabilità dei team partecipanti informarsi in merito alle regole vigenti per lo sviluppo del sito. Qualora un progetto proposto non sia conforme alle norme di pianificazione locale e/o nazionale, la candidatura potrebbe essere ritenuta non ammissibile.

A seguito dell'invio della Manifestazione di Interesse, la città, con il supporto del C40, si impegnerà ad eseguire un'analisi tecnica di tutte le Manifestazioni di Interesse, in base ai criteri di valutazione elencati nel presente documento (o eventualmente nel documento SR).

La città potrà chiedere ai team partecipanti qualsiasi informazione o chiarimento aggiuntivo per eseguire la valutazione delle Manifestazioni di Interesse. Tali risposte dovranno pervenire nella forma richiesta ed entro il termine ultimo stabilito.

Per ciascun sito, la città supportata da C40 formerà una commissione giudicatrice che suggerirà alla città la selezione dei team finalisti. La regola generale prevede che la Città selezioni 3 finalisti per sito, ma è contemplato che, per alcuni casi in particolare, la città possa stabilire un numero maggiore di finalisti, fino ad un massimo di 5.

I team selezionati saranno invitati a presentare una proposta nella fase finale del bando. I team selezionati saranno informati direttamente dalla città e dal C40 via e-mail e riceveranno una lettera ufficiale. Al termine della procedura di selezione, la città potrebbe organizzare un incontro con i team selezionati in accordo con le norme locali e in una modalità che verrà specificata successivamente. I team selezionati saranno altresì informati sui commenti della commissione giudicatrice in merito ai punti di forza e alle carenze del progetto, a possibili migliorie e potranno discutere le disposizioni legali/finanziarie.

## ACCESSO A INFORMAZIONI E SUPPORTO

### Apposito sito web

[www.c40reinventingcities.org](http://www.c40reinventingcities.org) è l'apposito sito web dedicato al bando Reinventing Cities. Il sito è aperto e accessibile a tutti. I team partecipanti possono consultare i regolamenti del bando e la presentazione dei siti, inclusa una pagina dedicata a ogni sito. Ulteriori informazioni sulla procedura della competizione possono essere pubblicate in qualsiasi momento sul sito web.

### Dataroom condivisa e informazioni

Durante la fase di manifestazione d'interesse, i team partecipanti avranno accesso a un database condiviso (*dataroom*) accessibile dalla pagina Web di ogni sito. Per accedere alla *dataroom*, i team partecipanti devono compilare un modulo utilizzando un normale indirizzo e-mail.

La *dataroom* ospiterà una cartella per ciascun sito contenente i documenti informativi e tecnici raccolti da ciascuna città ai fini del bando. Tali documenti informativi saranno aggiornati regolarmente dal C40 e dalla città fino a due settimane (14 giorni consecutivi) prima del termine ultimo per l'invio delle Manifestazioni di Interesse.

Ogni cartella includerà informazioni sul sito, tra cui foto, mappe, superfici di terreni o edifici informazioni normative, documenti di pianificazione urbana, condizioni di gara standard locali, requisiti di presentazione/conformità, piani di rischio e di prevenzione delle inondazioni. Tali informazioni permetteranno ai team in partecipanti di valutare gli elementi tecnici, ambientali, amministrativi e finanziari relativi a ciascun sito.

Fino a tre (3) settimane (pari a 21 giorni consecutivi) prima della scadenza per la presentazione della Manifestazione di Interesse, le domande relative al sito o al bando possono essere poste attraverso la casella delle domande nella pagina dedicata al sito sul sito. La città e C40 analizzeranno le domande e risponderanno.

### Visite presso i siti

Le città potranno organizzare delle visite ai siti non liberamente accessibili o a quelli già edificati. La registrazione per partecipare alla visita deve essere effettuata sul sito web del bando.

## CONDIZIONI E IMPEGNI DI TEAM PARTECIPANTI, CITTÀ E C40

### Condizioni del Bando

La città e il C40 si riservano il diritto di apportare modifiche ai documenti entro e non oltre due settimane (14 giorni consecutivi) prima della data ultima di invio delle candidature. I team partecipanti dovranno considerare i documenti aggiornati alle ultime modifiche.

La città e il C40 dichiarano di preparare tali documenti in buona fede. Essi includono tutta la documentazione pertinente in loro possesso. La città e il C40 non possono essere ritenuti responsabili per qualsiasi motivo, con particolare riferimento alle informazioni e contenuti dei documenti e alla loro natura inesatta o incompleta.

La città e il C40 si riservano il diritto di interrompere la presente procedura in qualsiasi momento, per uno o diversi siti, e/o di non dar seguito alle proposte ricevute relativamente a uno o più siti. I team partecipanti non avranno diritto a richiedere qualsiasi forma di rimborso o risarcimento per tale motivo.

I team partecipanti non riceveranno alcun compenso per la loro partecipazione al bando Reinventing Cities o per qualsiasi spesa ad essa correlata. La transazione per il trasferimento di proprietà del sito si effettuerà al termine della seconda fase del bando, in accordo con la decisione ufficiale dell'organo decisionale competente di ciascuna città e in conformità con le leggi e i regolamenti locali vigenti.

### Incontri pubblici

La città e il C40 si riservano il diritto di organizzare incontri pubblici durante la fase della Manifestazione di Interesse. Tali incontri pubblici avranno i seguenti obiettivi:

- Informare sugli obiettivi, la procedura e il calendario del bando.
- Raccogliere contributi e idee da parte del pubblico sugli obiettivi del progetto.

Si sottolinea che i team partecipanti non dovranno presentare i loro progetti nel corso di questi eventi.

Se necessario, i verbali di questi incontri saranno pubblicati all'interno della *dataroom*.

Il sito dispone, inoltre, di uno spazio accessibile con il tasto "Meet-up" che consente agli utenti di esprimere le loro opinioni e proposte.

## Riservatezza

---

Nel corso della partecipazione al bando il C40, la città e i team partecipanti dovranno aderire ad un accordo di riservatezza per garantire la massima segretezza in merito a:

- Proposte inviate dai team partecipanti, con particolare riferimento a possibili diritti di proprietà intellettuale connessi ai contenuti delle loro proposte.
- Qualsiasi informazione relativa ai siti che i team hanno ricevuto dai proprietari di tali siti o dal C40, o ottenuto in qualsiasi altra maniera ad eccezione delle informazioni pubbliche presenti sul sito web.

Fermo quanto sopra previsto, i team partecipanti potranno comunicare qualsiasi informazione confidenziale:

- Ai loro responsabili, sociali o di altro tipo, ai loro dipendenti e ai membri del consiglio di amministrazione, per permettere a tali attori di accedere alle informazioni per la preparazione degli atti propedeutici al trasferimento di proprietà (essendo esplicitamente inteso che suddetti soggetti saranno informati della natura riservata di tali informazioni e i team partecipanti dovranno assicurarsi che l'obbligo di riservatezza sia garantito);
- A qualsiasi banca, istituto finanziario o ente investitore con cui la suddetta parte ha finanziato la propria partecipazione nell'operazione pianificata; ai rappresentanti del consiglio d'amministrazione per la predisposizione ed esecuzione dell'accordo finanziario;
- Qualora la divulgazione dell'informazione sia richiesta per legge.



## APPENDICE A – LINEE GUIDA PROVVISORIE PER LA SECONDA FASE

*(Se il progetto viene selezionato per la fase delle proposte finali)*

All'inizio della fase 2, i team finalisti riceveranno un ulteriore regolamento redatto dalla città con il sostegno del C40. Questo documento conterrà informazioni necessarie relative alla strutturazione della fase 2, a requisiti e condizioni delle proposte finali e ai criteri di selezione. Nella presente Appendice A, i team partecipanti troveranno una descrizione della seconda fase del bando. **Tali informazioni sono da considerarsi puramente provvisorie, sono soggette a cambiamenti e disponibili solo a fini informativi.**

### Contenuto delle proposte finali

La proposta finale sarà considerata sotto tutti gli aspetti un impegno da parte del rappresentante del team finalista, in particolare per quanto riguarda gli aspetti finanziari, i metodi di attuazione e la destinazione d'uso proposta per il terreno. La proposta finale sarà considerata come un impegno per un periodo minimo di diciotto (18) mesi a partire dalla data del termine ultimo per l'invio.

La proposta riporterà prova scritta degli impegni presi dal rappresentante del team e dai membri del team. La proposta finale sarà redatta nella lingua indicata da ogni città e dovrà essere composta da cinque diversi documenti:

- **Modulo del team**
- **Presentazione del progetto**
- **Protocollo di Monitoraggio della Performance**
- **Descrizione dell'assetto normativo e delle disposizioni finanziarie**
- **Tavole Illustrative**

Di seguito sono riportati ulteriori dettagli sui cinque documenti sopra elencati.

#### **1. Modulo del team**

I team finalisti dovranno compilare un nuovo Modulo del Team che sarà fornito ai team selezionati all'inizio della fase delle proposte finali. Tale modulo sostituirà quello precedentemente inviato nella fase di Manifestazione di Interesse e includerà qualsiasi cambiamento avvenuto nella composizione e nell'organizzazione del team.

## 2. Presentazione del Progetto

La proposta finale comprenderà un documento di descrizione del progetto con una lunghezza massima di **50 pagine in formato A3 o tabloid** contenente testo, bozze e disegni in un formato scelto dal candidato. Tutti i dettagli (calcoli, motivazioni, ecc.) devono essere delineati in un'appendice dedicata che non deve superare le 20 pagine in formato A3 o tabloid.

Il documento di descrizione del progetto dovrà includere:

- **Una valutazione dettagliata dell'impatto ambientale del progetto.**  
Il team deve spiegare la propria strategia per ridurre al minimo le emissioni di anidride carbonica del progetto e per puntare ad emissioni zero. Per effettuare la valutazione dell'impatto ambientale del progetto e per definire gli obiettivi e gli impegni in termini di emissioni di anidride carbonica, i team finalisti sono incoraggiati a seguire le linee guida e a fornire i KPI delineati nel *documento Guida alla realizzazione di un progetto a zero emissioni, sostenibile e resiliente* disponibile nell'Appendice B. Se un team non è in grado di eseguire una valutazione dell'impatto ambientale dettagliata del progetto, si richiede di eseguire almeno una stima sulla base della posizione, dell'area di costruzione e dei dati esistenti sulle emissioni e sul consumo energetico.
- **Presentazione delle prestazioni ambientali del progetto**, compresa la descrizione delle soluzioni proposte e gli obiettivi e gli impegni dei team per realizzare un progetto a impatto zero, sostenibile e resiliente (sfide da 1 a 8). I team finalisti sono invitati a spiegare la rilevanza delle loro soluzioni per la città e il sito, nonché la relativa replicabilità. Inoltre, spiegheranno nel dettaglio in che modo il team intende implementare e rendere operative queste soluzioni. I team sono incoraggiati a seguire le linee guida e a fornire i KPI specificati nel documento disponibile nell'Appendice B.
- **Una valutazione dei benefici per la comunità derivanti dal progetto** e dettagli sulla strategia adottata dal team per coinvolgere la comunità locale nella fase progettuale e operativa del progetto (sfida 9).
- **Una presentazione dell'architettura e design del progetto** (sfida 10), che include:
  - Principi per l'integrazione del progetto nel suo ambiente urbanistico/naturale;
  - Scelte progettuali in termini di metodi e materiali da costruzione;

- Analisi dell'allineamento del progetto con la pianificazione urbanistica locale per verificare la necessità di qualsiasi possibile specifica autorizzazione o permesso (e.g. permessi di costruzione, permessi di demolizione, dichiarazioni preliminari, riclassificazione, approvazione ambientale, approvazione relativa al patrimonio culturale, etc.).
- Disegni e planimetrie per fornire una visione globale del progetto (ad esempio rendering architettonico, mappa del sito, planimetrie dei piani più significativi e articolazione con le aree esterne, sezioni e viste prospettiche).
- **Presentazione dettagliata della destinazione d'uso del terreno proposta per il sito**, specificando le superfici edificate e suddivise per sottosectori o per edificio, insieme a una tabella che riassume la distribuzione della superficie totale per ciascun uso futuro.
- **Presentazione dettagliata dei tempi e delle fasi del progetto.**

### **3. Protocollo di Monitoraggio della Performance**

Il documento consiste in una serie di tabelle compilate, contenenti le informazioni descritte di seguito. Il documento non dovrà superare le **20 pagine (in formato A4 o US-letter)** e non potrà includere appendici.

Il Protocollo di Monitoraggio della Performance è uno strumento di monitoraggio che ciascun team finalista dovrà elaborare per monitorare, a lungo termine, il raggiungimento delle soluzioni proposte nel progetto di riqualificazione del sito. In quanto relativo agli impegni del team in termini di sostenibilità del progetto, il Protocollo di Monitoraggio della Performance si differenzia nettamente – ma ne è parte integrante – dalla valutazione ambientale che i team finalisti sono tenuti ad includere nella presentazione del progetto (documento 2).

Il Protocollo di Monitoraggio della Performance fungerà da riferimento per il team vincitore e per la città al momento della finalizzazione dell'accordo per il trasferimento di proprietà successivo alla procedura di bando.

La portata degli impegni deve essere preparata da ciascun team finalista, che potrà scegliere di monitorare tutte, o parte, delle soluzioni proposte nel progetto. Ai team finalisti è quindi richiesto di includere tutte le soluzioni proposte all'interno del loro Protocollo di Monitoraggio della Performance. I team finalisti sono incoraggiati a identificare e includere gli impegni e le soluzioni più significative all'interno di tale documento di monitoraggio.

Nel Protocollo i team finalisti dovranno:

- Specificare gli obiettivi e gli impegni relativi all'impatto ambientale del progetto.

- Per ciascuna delle 10 Sfide per il Clima, specificare **gli obiettivi misurabili e gli impegni chiave**. Qualora non fosse possibile monitorare gli obiettivi in termini quantitativi, il team spiegherà le ragioni di tale impossibilità e indicherà dettagli reali che contribuiscano al monitoraggio della soluzione proposta.
- Fornire dettagli sul processo di monitoraggio per ciascuna soluzione considerata, includendo la metodologia e gli indicatori utilizzati. I team dovranno tenere in considerazione tutte le fasi del progetto: pianificazione, realizzazione e messa in opera.

#### **4. Assetto normativo e disposizioni finanziarie**

Per la Fase 2, i team finalisti descriveranno l'assetto normativo e le disposizioni finanziarie del progetto avvalendosi dei seguenti tre (3) documenti che potrebbero essere modificati da ciascuna città prima della fase 2:

- **Assetto normativo proposto dal team per il trasferimento del sito.** Questo comprende la natura dei diritti da trasferire (o garantire) e il calendario provvisorio per il completamento delle commesse. I team finalisti dovranno anche descrivere il processo per l'esecuzione del loro progetto immobiliare: proiezioni, struttura finanziaria e normativa, fase di costruzione e di commercializzazione, etc.
- **Offerta di prezzo e disposizioni finanziarie.** In linea con l'assetto normativo proposto, il team finalista presenterà la propria proposta finanziaria. L'offerta di prezzo sarà espressa in valuta locale e accompagnata da tutti i dettagli necessari (tasse, oneri...) per garantire che tale importo sia comprensivo e in linea con le pratiche locali.
- **Business plan e modello economico del progetto.** I team finalisti dovranno motivare la fattibilità e l'attuabilità finanziaria del loro progetto e dovranno fornire prova del loro business plan. Il business plan (preferibilmente redatto in formato Excel) dovrà includere la suddivisione dei costi di costruzione e di sviluppo, le tempistiche previste e i livelli di redditività, oltre a specificare il piano di finanziamento previsto accompagnandolo, se possibile, da prove, e.g. lettere di interesse o impegno da parte di investitori o finanziatori a testimonianza della solidità della proposta. La città si riserva il diritto di non selezionare un progetto con una base finanziaria debole dovuta all'assenza di garanzie sufficienti e necessarie.

#### **5. Tavole Illustrative**

Ciascun team finalista dovrà fornire da una a un massimo **di tre tavole illustrative (in formato A0 (864 x 1118 mm) o 3:4 (36x48 inches)** per presentare il proprio

progetto. La tavola potrà includere disegni, illustrazioni e testo. Tali elementi potranno avere un orientamento verticale o orizzontale.

## **Procedura di presentazione**

---

Le proposte finali devono essere inviate per via elettronica utilizzando il tasto "Submit a project" (Invia un progetto) disponibile in ognuna delle pagine del sito web. Si prega di caricare tutti i documenti in un unico file (ad esempio un file .zip compresso) che non deve superare la dimensione di 1,5 GB.

## **Criteri di selezione**

---

Le proposte finali saranno valutate e selezionate secondo i seguenti criteri:

### **1. Pertinenza del progetto rispetto alle specificità del sito**

La commissione valuterà il grado di comprensione delle specificità del sito da parte del team e la pertinenza del progetto proposto rispetto agli obiettivi della città, come definiti nel documento SR. Saranno valutate specificamente la pertinenza e la qualità della destinazione d'uso del terreno, comprese le attività proposte per il sito.

### **2. Strategia per ridurre al minimo le emissioni di anidride carbonica e soluzioni proposte per affrontare le 10 Sfide per il Clima**

La giuria valuterà:

- Gli obiettivi del team in termini di riduzione dell'anidride carbonica, la strategia di abbattimento delle emissioni e la qualità della valutazione dell'impatto ambientale.
- La qualità, la pertinenza e la replicabilità delle soluzioni proposte per realizzare un progetto a emissioni zero, sostenibile e resiliente (sfide da 1 a 8).
- I benefici per la comunità derivanti dal progetto e le metodologie e strategie adottate per coinvolgere la comunità (sfida 9).
- La qualità architettonica del progetto e la sua integrazione all'interno dell'ambiente naturale e urbanistico (sfida 10).

### **3. Solidità del business model e pertinenza delle disposizioni normative e finanziarie**

La commissione valuterà:

- La fattibilità finanziaria dello sviluppo del progetto e l'attuabilità economica nel tempo.
- La coerenza dell'importo proposto per il trasferimento di proprietà con i prezzi di mercato e con i benefici attesi del progetto (sviluppo di nuovi servizi, benefici ambientali, benefici comunitari, etc.)

#### **4. Idoneità del team**

La commissione valuterà la coerenza tra le competenze del team e la natura del progetto. La composizione e l'esperienza del team e, nello specifico, le capacità del rappresentante del team, dovranno fungere da base per la definizione della capacità finanziaria necessaria al team per la realizzazione del progetto proposto.

#### **Nomina dei vincitori**

---

Al termine dell'invio delle proposte finali, la città, con il supporto del C40, procederà all'analisi e alla valutazione di suddette proposte.

La città potrebbe richiedere ai team partecipanti di fornire ulteriori informazioni o chiarimenti necessari alla comprensione e alla valutazione delle loro proposte. A titolo di eccezione, qualora la città ritenesse impossibile, sulla base delle proposte finali ricevute, giungere a una selezione finale per la commissione di valutazione, la città si riserva il diritto di organizzare una riunione con ognuno dei team selezionati e di richiedere a questi ultimi di presentare una proposta aggiornata prima della commissione di valutazione.

La commissione di valutazione sarà nominata dalla città con il supporto del C40.

I team finalisti potranno essere invitati a svolgere una presentazione orale delle loro proposte di fronte alla commissione e a rispondere a qualsiasi domanda in merito.

Per ogni sito, la commissione giudicatrice fornirà raccomandazioni alla città per selezionare la squadra vincente. Dopo la decisione finale della città, il nome del team vincitore, per ciascuno dei siti, sarà notificato al team selezionato, il quale sarà obbligato a mantenere la proposta fino alla firma degli atti per il trasferimento del sito, per un periodo massimo di 18 mesi dopo la notifica.

Se, in una fase successiva, il team selezionato non mantiene i propri impegni come definiti nella proposta, la città si riserva il diritto di ritirarsi dalla finalizzazione del trasferimento del sito con il candidato selezionato. In tal caso, la città potrà decidere di negoziare con gli altri team che hanno inviato la proposta finale, seguendo la classifica stilata dalla commissione e convalidata dall'organo decisionale della città. Infine, la città potrà mantenere un'altra proposta in conformità con i metodi e le procedure applicabili nella città.

## Accesso alle informazioni

---

Durante la fase 2, ogni *dataroom* sarà protetta e potranno accedervi soltanto i team finalisti del sito.

Le Condizioni e i rispettivi impegni dei team partecipanti, delle città e del C40 sopra descritti rimangono applicabili.

## **APPENDICE B – GUIDA ALLA REALIZZAZIONE DI UN PROGETTO A ZERO EMISSIONI, SOSTENIBILE E RESILIENTE**

Il C40 ha sviluppato un documento di orientamento che mira a sostenere i team nello sviluppo di un progetto a zero emissioni, sostenibile e resiliente. Questo documento fornisce linee guida e requisiti in relazione alle 10 Sfide per il Clima e informazioni sui principi fondamentali per svolgere una valutazione dell'impatto ambientale. I team partecipanti possono trovare il documento [qui](#).