

Prot. n. 2024/385 RI/DR-VE del 29 Febbraio 2024

AVVISO A MANIFESTARE INTERESSE

al fine di selezionare le migliori proposte progettuali ed i relativi soggetti proponenti, in attuazione del programma internazionale denominato “Reinventing Cities”, per due compendi di proprietà dello Stato situati nel Comune di Venezia, da invitare alla seconda fase della procedura (cd. FASE 2), diretta allo sviluppo e all’attuazione della valorizzazione dei predetti compendi, attraverso l’affidamento in concessione/locazione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001

TERMINE ENTRO CUI PRESENTARE LA CANDIDATURA ALLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE 11/07/2024 ore 18:00 CET, pena la non ammissione.

ENTE PROCEDENTE

L’ente procedente è l’Agenzia del demanio, Direzione Regionale Veneto con sede in Venezia-Mestre (VE), Via Borgo Pezzana n. 1

PREMESSO CHE

- REINVENTING CITIES è un concorso internazionale indetto dal C40 – *Cities Climate Leadership Group (C40)*, forum che raccoglie le città che intendono condividere strategie per la riduzione delle emissioni di carbonio e promuovere un’azione globale contro il cambiamento climatico ed il raggiungimento di una maggiore resilienza, salubrità e vivibilità nelle città;
- REINVENTING CITIES, attraverso l’indizione di appositi Bandi, punta al recupero e alla riqualificazione di immobili o aree urbane, incoraggiandone uno sviluppo sostenibile e premiando soluzioni innovative nel campo delle sfide urbanistiche e ambientali;
- l’Agenzia del demanio, nel condividere l’opportunità di approntare ogni misura idonea a contrastare il cambiamento climatico ed a promuovere l’efficientamento energetico, nell’ottica della valorizzazione del patrimonio pubblico oggetto di diretta gestione, anche attraverso il ricorso a strumenti di partenariato pubblico-privato, ha aderito al Programma, mediante collaborazione con C40, individuando di concerto con le proprie Direzioni regionali i beni da candidare, attraverso la pubblicazione di appositi bandi a valenza regionale;

- l'iniziativa mira ad implementare e coordinare la collaborazione tra il settore pubblico e privato per presentare nuovi approcci urbanistici a zero emissioni, ad incoraggiare la realizzazione di nuove idee che possano essere riprodotte su scala mondiale, nonché a sostenere l'avanzamento di politiche pubbliche per promuovere città a zero emissioni, sostenibili, e resilienti ed accelerare il cambiamento e l'innovazione nel settore dell'edilizia, che è responsabile del 40% delle emissioni globali. Per realizzare questi obiettivi, ogni progetto coinvolto nell'iniziativa 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;
- la procedura si articola in due fasi: la Fase 1, che si attua mediante un Avviso a Manifestare interesse aperto a tutti e una Proposta finale, denominata Fase 2, finalizzata all'affidamento in concessione/locazione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001, limitata ai soli *Team* finalisti valutati idonei per ciascun Lotto al termine della Fase 1, tra coloro che avranno presentato le migliori proposte progettuali rispetto alle "Sfide per il Clima" e ai criteri di valutazione previsti per la riqualificazione di ciascun sito messo a bando;
- la procedura è regolata dai seguenti documenti: il presente Avviso che è stato redatto considerando le previsioni del "*Regolamento C40 per la Fase di Manifestazione di Interesse*" laddove compatibile, tenendo conto della natura giuridica dell'Ente e che la proprietà dei compendi è statale; il documento tecnico predisposto da C40 denominato "*Guida alla realizzazione di un progetto a zero emissioni, sostenibile e resiliente*" (All. 1) nonché, per ciascun compendio, il documento tecnico denominato "*Requisiti del Sito*" (Site Requirements, SR di seguito anche "Scheda SR"), in cui sono delineate le caratteristiche, l'inquadramento urbanistico e catastale del bene e le Sfide per il Clima che dovranno essere affrontate nell'ottica di valorizzazione del sito; per quanto attiene alla successiva Fase 2, ci si riporta alle "Linee Guida per la seconda Fase" (All. 2), redatte in coerenza con i contenuti del Regolamento generale di C40, sulla scorta degli elementi ritenuti essenziali dall'Amministrazione alla luce della natura giuridica dell'Ente e della proprietà statale dei compendi;
- ogni proposta dovrà fornire un modello di sviluppo a zero emissioni, che preveda soluzioni climatiche innovative che siano di beneficio per le comunità locali e che possano essere riprodotte in altre città;
- le proposte dovranno puntare all'obiettivo zero emissioni e alla creazione di luoghi resilienti e incentrati sulle persone, nonché promuovere e sviluppare temi di elevato impatto sociale in linea con le 10 Sfide per il Clima stabilite dall'Avviso quali efficienza energetica, materiali da costruzione sostenibili, mobilità, resilienza climatica, gestione delle risorse idriche, gestione dei rifiuti, spazi verdi e biodiversità, inclusione sociale e altri ambiti connessi a un progetto sostenibile e a zero emissioni, secondo le previsioni previste nell'Avviso e nella relativa scheda SR, e in conformità agli obiettivi generali;
- all'interno del portafoglio di diretta gestione della Direzione Regionale Veneto, l'Agenzia ha individuato gli immobili di seguito elencati, le cui caratteristiche si attagliano alle finalità previste dal Programma:

- 1) Lotto 1 - Il compendio denominato Ex Forte di Sant'Andrea, a Venezia – L'immobile e le aree pertinenziali di proprietà statale sono identificati al catasto al Foglio 22 mappali A e 324 parte, per una superficie di circa 25.000,00 mq. L'immobile è dichiarato di interesse culturale. La porzione destinata alla valorizzazione ed oggetto del presente avviso è attualmente libera, come meglio precisato nella Scheda SR (All.3);
- 2) Lotto 2 - Il compendio denominato Casa Madonna Nicopeja, a Venezia – L'immobile e l'area pertinenziale di proprietà statale sono identificati al catasto al Foglio 44 mappale 93, per una superficie del terreno di circa 7.400 mq, ed una superficie lorda del fabbricato di circa 3.570 mq. L'immobile per la sua datazione non richiede, alla data di pubblicazione del bando, verifica di interesse culturale ed è attualmente libero, come meglio precisato nella Scheda SR (All.4);
 - con provvedimento del Direttore dell'Agenzia del demanio prot. N. 2024/16int/SpP del 26 febbraio 2024 si è aperta la prima fase dell'iniziativa REINVENTING CITIES promossa da C40 in collaborazione con i Comuni e l'Agenzia del Demanio in cui sono ricompresi i beni anzi individuati, attraverso l'intesa di pubblicare distinti avvisi a manifestare interesse su base regionale, finalizzati all'individuazione degli operatori che presenteranno le migliori soluzioni e che saranno invitati alla Fase 2, ai fini della selezione della migliore offerta;
 - l'adesione a tale iniziativa, attuata nelle forme della evidenza pubblica, mira a coinvolgere una platea più estesa possibile di partecipanti che possono essere sia nazionali che internazionali;
 - al fine di garantire la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico sopra individuato, si procederà alla selezione delle migliori soluzioni progettuali declinate secondo gli obiettivi fissati nel presente avviso presentate dai Team partecipanti che saranno invitati alla seconda fase dell'iniziativa (cd. Fase 2) per l'affidamento dei beni in concessione/locazione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni in L. n. 410/2001.

VISTI

- il Regio Decreto n. 2440 del 18 novembre 1923, recante *“Nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato”*;
- il Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924, recante il *“Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato”*;
- il Decreto Legislativo n. 300 del 30 luglio 1999, avente ad oggetto la *“Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59”* e ss.mm.ii., che ha istituito l'Agenzia del demanio, alla quale è attribuito il compito di amministrare i beni immobili dello Stato, per razionalizzarne e valorizzarne l'impiego, nonché il successivo Decreto Legislativo n. 173 del 3 luglio 2003, recante la *“Riorganizzazione del Ministero dell'economia e delle finanze e delle agenzie fiscali, a norma dell'articolo 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137”* con cui l'Agenzia è stata trasformata in ente pubblico economico;

- il Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004, recante il "*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*";
- lo Statuto e il Regolamento di Amministrazione e contabilità dell'Agenzia del demanio, modificati ed integrati con delibere del Comitato di Gestione adottate nella seduta del 12 ottobre 2021, approvati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze rispettivamente il 25 e 26 novembre 2021, con suggerimenti recepiti dal Comitato di Gestione nella seduta del 7 dicembre 2021 e pubblicati nel sito istituzionale dell'Agenzia il 17 dicembre 2021, come comunicati sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30 dicembre 2021;
- l'art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni in L. n. 410/2001, che disciplina la "*Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione*";
- il documento denominato "*Reinventing Cities - Un bando globale per progetti urbani a zero emissioni e resilienti - Regolamento per la Fase di Manifestazione di Interesse*";
- il documento denominato "*Reinventing Cities – Guida alla realizzazione di un progetto a zero emissioni, sostenibile e resiliente*", indicato quale Appendice B al Regolamento anzi indicato, nel quale sono descritte le dieci "Sfide per il Clima" che i *Team* partecipanti dovranno tenere in considerazione nelle loro proposte, definendo inoltre, i principi base per la valutazione dell'impronta di carbonio dei progetti (All. 1);

L'AGENZIA DEL DEMANIO

Ente Pubblico Economico, istituito con il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 e successive modificazioni, con la finalità di amministrare i beni immobili dello Stato razionalizzandone e valorizzandone l'uso,

RENDE NOTA

la pubblicazione del presente Avviso a manifestare interesse preordinato ad individuare per ciascun lotto gli operatori che presentino le proposte migliori che rispondano ai criteri di seguito descritti (per brevità, **Fase 1**), da invitare alla successiva fase (per brevità, **Fase 2**), in cui saranno sviluppate le progettualità finali per la valorizzazione dei compendi, ai fini della selezione della migliore offerta per l'affidamento in concessione/locazione di valorizzazione, a titolo oneroso, per un massimo di 50 anni, nell'ambito degli obiettivi previsti dall'iniziativa REINVENTING CITIES.

La normativa da applicare nella presente fase è il diritto italiano e la normativa statale, tenendo conto delle previsioni di cui al Regolamento generale di C40 ove non in contrasto.

Per quanto attiene all'oggetto della presente iniziativa, si rimanda al documento tecnico denominato Scheda SR (cfr. All.ti 3-4), redatto per ciascun compendio oggetto dell'iniziativa, che delinea le caratteristiche specifiche del bene, comprese le regole locali, le aspettative per la riqualificazione, le sfide per il Clima obbligatorie, prioritarie e quelle ulteriori

(individuate per la miglior valorizzazione di ciascun compendio), e i termini della disponibilità del bene.

Il presente avviso, unitamente alla documentazione allegata sono pubblicati sul sito istituzionale www.agenziademanio.it/ nonché sul portale www.c40reinventingcities.org/.

Nel corso della procedura l'Amministrazione si riserva la facoltà di pubblicare eventuale ulteriore documentazione sopravvenuta, in relazione ai compendi oggetto dell'iniziativa, al fine di agevolare la conoscenza dei beni da parte dei Team partecipanti.

Si precisa sin da ora che il presente avviso è finalizzato a ricevere candidature per favorire l'accesso del maggior numero di operatori interessati a partecipare, al fine di individuare le migliori ipotesi progettuali per ciascun sito che garantiscano la valorizzazione dei beni coinvolti nell'iniziativa considerando i benefici ambientali per le comunità.

Quanto sopra, senza l'instaurazione di posizioni giuridiche od obblighi negoziali nei confronti dell'Agenzia del demanio, che si riserva la possibilità di sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte, il procedimento avviato in caso di esigenze di carattere governativo o sopravvenuta impossibilità giuridica.

1. INFORMAZIONI GENERALI

- 1.1 L'iniziativa mira a conseguire per ciascun lotto il Programma atteso, così come descritto nelle relative Schede SR (All.ti 3-4).
- 1.2 Per ogni lotto, i *Team* partecipanti competeranno per realizzare il loro progetto e per acquisire la disponibilità del compendio. I progetti presentati dovranno spaziare dalla concezione, sino alla realizzazione e al successivo utilizzo del bene e dovranno dimostrare come sia possibile raggiungere prestazioni ambientali insieme a vantaggi per la comunità, in base alle previsioni del presente Avviso e delle relative Schede SR redatte per ciascun Sito (cfr. All.ti 3-4), nonché alla Guida Tecnica (cfr. All. 1).
- 1.3 Nella Fase 1, ciascun partecipante dovrà elaborare un programma a zero emissioni, tenendo presente il sito, la sua configurazione e il suo rapporto con l'ambiente circostante. Nelle Schede SR sono state indicate le sfide ambientali e gli obiettivi specifici di ogni sito coinvolto nella procedura. Pertanto, i *Team* partecipanti alla presente fase sono chiamati a proporre le proprie specifiche soluzioni per ridurre l'impatto delle emissioni di carbonio per tutti i tipi di intervento, avendo cura di spiegare l'approccio generale della soluzione proposta. Le proposte presentate in questa fase preliminare dovranno comunque descrivere in sintesi le soluzioni proposte, come specificato al punto 4.7.2.
- 1.4 Nella Fase 2, dovrà essere redatta una proposta definitiva in cui sarà elaborata ulteriormente la proposta progettuale presentata in Fase 1 e fornita una valutazione dell'impronta di carbonio insieme ai dettagli quantitativi, anche sotto il profilo finanziario dell'intervento. Solo nella Fase 2 ogni proposta presentata dovrà prevedere, a pena di esclusione, un piano economico finanziario che consenta di quantificare i relativi costi

di realizzazione del progetto proposto, a comprova della fattibilità e dell'attuabilità finanziaria dello stesso, e dovrà indicare la durata temporale della concessione di valorizzazione e il canone annuo offerti. Tale Fase sarà regolamentata sulla scorta delle "Linee Guida per la seconda Fase" (cfr. All. 2), che formano parte integrante del presente Avviso, predisposte dall'Amministrazione, tenendo conto delle previsioni del Regolamento generale di C40, nonché dei contenuti del D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni in L. n. 410/2001, in tema di valorizzazione dei beni dello Stato.

1.5 La procedura è divisa in lotti. È possibile presentare la manifestazione d'interesse per uno o più lotti. Resta inteso che, ove non si addivenisse all'invito alla Fase 2, nulla sarà dovuto al partecipante in relazione alla soluzione progettuale predisposta e tutta la documentazione prodotta resterà acquisita dall'ente procedente.

1.6 Sul sito di C40 <https://www.c40reinventingcities.org> è disponibile un database condiviso (*dataroom*) per ciascun Sito, ove sarà inserita anche la documentazione della procedura, comprensiva di quella di carattere tecnico, a cui avranno accesso i Team partecipanti durante la fase di manifestazione di interesse.

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 ai fini della partecipazione alla procedura. Tali documenti informativi saranno aggiornati regolarmente fino a due settimane (14 giorni consecutivi) prima del termine ultimo per l'invio delle Manifestazioni di Interesse.

1.7 Il presente Avviso sarà disponibile anche sul sito istituzionale dell'Agenzia.

1.8 Il Responsabile del procedimento di questa fase è la Dott.ssa Alessia Di Nunzio

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

LOTTO	DENOMINAZIONE	PROVINCIA	COMUNE	STRUMENTO POSSIBILE
1	Forte S. Andrea	VE	Venezia	Concessione di valorizzazione
2	Casa Madonna Nicopeja	VE	Venezia	Locazione di valorizzazione

Gli elementi specifici degli immobili sono descritti nelle Schede SR, e negli ulteriori documenti pubblicati nella *dataroom* disponibile sul sito www.c40reinventingcities.org.

3. SOGGETTI AMMESSI

- 3.1** Possono presentare manifestazione di interesse tutti gli operatori nazionali e/o internazionali, che siano in possesso della capacità a contrarre con la pubblica amministrazione, che dovrà essere dichiarata nella presente fase, all'interno del "Modulo *Team*" pubblicato sul sito www.agenziademanio.it e sul sito www.c40reinventingcities.org e permanere per tutta la durata del procedimento, oltre che dimostrata e comprovata nella Fase 2. Non potranno partecipare gli operatori che, avendo collaborato alle attività preparatorie alla presente iniziativa, abbiano acquisito in relazione ai compendi, una conoscenza specifica e preliminare che possa determinare una posizione di potenziale vantaggio competitivo.
- 3.2** Il presente Avviso non comporta alcun obbligo o impegno per l'Agenzia del demanio nei confronti dei partecipanti e, per questi ultimi, alcun diritto o pretesa nei confronti dell'Agenzia del demanio a qualsivoglia titolo.
- 3.3** Considerato che lo scopo di REINVENTIG CITIES è quello di incoraggiare nuove forme di collaborazione da cui possano scaturire approcci nuovi e progetti innovativi, la composizione dei *Team* partecipanti a REINVENTIG CITIES dovrà essere in linea con le aspettative del presente Avviso e, insieme alle esperienze, sarà oggetto di valutazione, unitamente alla soluzione presentata. I *Team*, composti da soggetti tutti in possesso del requisito di cui al punto 3.1, dovranno essere multidisciplinari e idonei a sviluppare il progetto dalla sua genesi sino alla fase di implementazione ed a quella operativa prevista nella Fase 2, con le professionalità tecniche idonee a garantire la qualità della progettazione.
- 3.4** Sin dalla presente fase, il *Team* partecipante, a pena di esclusione, deve comprendere almeno un soggetto qualificato incaricato della progettazione iscritto al rispettivo albo professionale da almeno cinque anni e un esperto in campo ambientale con esperienza professionale nell'ambito di riferimento da almeno cinque anni. Infine, i *Team* devono designare la società e/o l'organizzazione che rappresenterà il team e la persona che fungerà da referente principale per le comunicazioni con il C40 e con l'Agenzia, che potrà eventualmente coincidere con il soggetto incaricato della progettazione o con l'esperto ambientale.

In questa fase è facoltà del *Team* indicare al proprio interno, come membri, un costruttore, un investitore o un finanziatore dotati di capacità economica per realizzare il progetto proposto; tali figure dovranno, invece, essere obbligatoriamente indicate nella Fase 2.

Il *Team* non dovrà, invece, anticipare in questa fase – pena l'esclusione automatica – elementi relativi all'assetto legale finanziario atti a dimostrare la realizzazione del progetto e l'investimento economico. Si specifica che tale assetto dovrà, invece, essere obbligatoriamente presente nella Fase 2, rispettando i criteri e fornendo la documentazione che verrà richiesta con gli inviti.

4. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

- 4.1 Per rispondere all'Avviso a manifestare interesse è necessario trasmettere, per ciascun lotto, la proposta e la documentazione indicata al punto 4.7, entro il termine perentorio del giorno **11 luglio 2024 ore 18:00 CET, esclusivamente in via telematica, sul portale messo a disposizione da C-40**, presso il link: www.c40reinventingcities.org/, utilizzando il tasto "Submit a project" (Invia un progetto).
- 4.2 È possibile richiedere di effettuare un sopralluogo, non obbligatorio, ai fini della partecipazione alla procedura. La richiesta dovrà pervenire entro il termine del **18 giugno 2024** tramite la casella delle domande nella pagina dedicata a ciascun sito su www.c40reinventingcities.org/. Saranno valutate dall'Agenzia del Demanio le modalità di accesso alle aree.
- 4.3 È possibile, entro il termine del **19 giugno 2024** presentare quesiti relativi al sito o al presente avviso mediante richiesta a mezzo *mail*, tramite la casella delle domande nella pagina dedicata a ciascun sito su www.c40reinventingcities.org/.
- 4.4 I Team partecipanti non riceveranno alcun compenso per la loro partecipazione al bando REINVENTING CITIES o per qualsiasi spesa ad essa correlata. La disponibilità del bene in concessione/locazione di valorizzazione, a titolo oneroso, per un massimo di 50 anni, sarà acquisita solo al termine della Fase 2, a seguito dell'aggiudicazione e della stipula dell'Atto di concessione/Contratto di locazione. L'Agenzia del demanio e C40 si riservano il diritto di interrompere la presente procedura in qualsiasi momento, per uno o più siti, e/o di non dare seguito alle proposte ricevute relativamente a uno o più siti, senza che ciò dia diritto ai Team partecipanti di richiedere qualsiasi forma di rimborso o risarcimento per tale motivo.
- 4.5 L'Agenzia del demanio e C40 non rispondono delle manifestazioni d'interesse che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del partecipante il relativo rischio. In caso di incompletezza/inesattezza della documentazione trasmessa, il Team potrà procedere ad un secondo invio, entro il termine di scadenza, completo di tutti gli elementi richiesti dal presente Avviso.
- 4.6 Non saranno considerate le proposte che dovessero essere trasmesse via posta elettronica o con modalità diverse da quelle previste dal presente Avviso.
- 4.7 All'interno del plico telematico dovranno essere inseriti, per ciascun lotto a cui si intende partecipare, **a pena di esclusione, i seguenti documenti:**
- **il Modulo del Team**, sulla scorta del format disponibile nella *dataroom* (cfr. All.5);
 - la **Proposta Progettuale – Lotto_____ - “_”** (indicando numero e denominazione del lotto a cui afferisce la manifestazione d'interesse);
 - una **Tavola illustrativa**.

Si raccomanda 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.

La documentazione anzi indicata dovrà essere presentata, a pena di esclusione, in lingua

italiana e si precisa che, in caso di presentazione di documenti redatti in lingua straniera, gli stessi dovranno essere corredati da:

- per il Modulo del Team: traduzione in lingua italiana;
- per la Proposta Progettuale: traduzione in lingua italiana, fermo restando che, anche in tal caso, la Commissione terrà conto esclusivamente di quanto rappresentato nella traduzione stessa.

Resta espressamente inteso che in Fase 1 non dovranno essere anticipati il canone e/o la durata della concessione di valorizzazione da indicare, invece, obbligatoriamente ed esclusivamente in Fase 2, come previsto al punto 1.4 del presente Avviso.

La presenza nella presente Fase 1 di uno o entrambi gli elementi all'interno della documentazione sopra descritta, determinerà l'esclusione automatica del Team.

4.7.1 Contenuto del Modulo Team

I *Team* partecipanti dovranno trasmettere il Modulo del Team, secondo il *format* presente sul sito di C/40 e/o dell'Agenzia del demanio (All. 5), nonché tutta la documentazione indicata nel predetto modulo e relative appendici, in cui sarà dettagliata la struttura del *Team* e specificato quanto di seguito riportato:

- Descrizione e organizzazione del Team partecipante:
 - individuazione della società e/o dell'organizzazione che rappresenterà il Team e che assumerà il ruolo di responsabile dell'attività;
 - individuazione della persona che fungerà da referente principale per le comunicazioni con il C40 e con l'Agenzia;
 - dovrà, altresì, obbligatoriamente essere individuato il soggetto qualificato incaricato della progettazione, nonché l'esperto in campo ambientale;
 - in questa Fase potranno altresì essere indicati il costruttore, l'investitore o il soggetto finanziatore;
 - i Team dovranno altresì definire con chiarezza il ruolo e il contributo di ciascuno dei componenti, specificando inoltre la durata del contributo, le fasi in relazione alle quali ne è prevista la partecipazione (progettazione/realizzazione/funzionamento), il livello di esperienza e la competenza.
- Menzione di esperienze passate rispetto a progetti simili per ciascuno dei membri del *Team* (un massimo di cinque esperienze per ciascun componente), secondo quanto indicato nella relativa appendice A del Modulo.
- Una lettera di autorizzazione che conferisca specifico mandato al rappresentante del Team, firmata da tutti i componenti, che certifichi l'accettazione delle condizioni di partecipazione, secondo il *format* di cui all'appendice B del Modulo.
- Documentazione indicata all'appendice C del Modulo Team inerente alle qualifiche legali e finanziarie del rappresentante del Team.

- Possesso dei requisiti per contrarre con la pubblica amministrazione in capo a ciascun componente il *Team*, (requisiti che dovranno sussistere per l'intera durata dell'iniziativa).
- Indicazione dei seguenti contatti del *Team*: denominazione o ragione sociale, indirizzo, numero di telefono, *e-mail*, indirizzo PEC (gli operatori stranieri, in alternativa, potranno fornire il numero di *fax* ed un indirizzo di posta elettronica ordinaria).

Si sottolinea che nella Fase 1 i *Team* partecipanti non dovranno presentare una nota con l'Assetto finanziario necessario per la realizzazione della progettualità presentata; l'assetto finanziario, come già indicato ai punti 1.4 e 3.4 che precedono, dovrà essere sviluppato solo nella Fase 2 dai *Team* selezionati per ciascun Lotto.

La presenza nella Fase 1 di tale elemento all'interno della documentazione sopra descritta determinerà l'esclusione automatica del *Team*.

4.7.2. Contenuto della Proposta Progettuale per ciascun Lotto – descrizione del progetto e sviluppo concettuale del sito

Il bando REINVENTING CITIES stabilisce le 10 “Sfide per il Clima”, meglio dettagliate nella “Guida alla Realizzazione di un Progetto a Zero Emissioni, Sostenibile e Resiliente” (cfr. All. 1) a cui si rimanda, che dovranno guidare la progettualità, di seguito sinteticamente elencate:

- 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.**

Per ciascun compendio oggetto della presente iniziativa il progetto richiesto in questa fase dovrà esprimere, in modo sintetico, le soluzioni per traguardare l'obiettivo dell'impatto ambientale minimo attraverso l'abbattimento dell'impronta di carbonio e dovrà essere sostenibile, resiliente e a impatto zero.

Il progetto a zero emissioni dovrà essere redatto sulla base della peculiarità del sito, della sua configurazione e del rapporto con l'ambiente circostante e dovrà spiegare l'approccio generale, attraverso l'indicazione in maniera sintetica delle soluzioni proposte.

Nella Scheda di Requisiti del Sito (Site Requirements, SR), redatta per ciascun compendio oggetto della presente iniziativa (All.ti 3-4), di cui il Team dovrà prendere visione, sono indicate le “Sfide per il Clima”, (cd sfide ambientali) Obbligatorie e Prioritarie e gli obiettivi specifici che connotano ciascun sito coinvolto, da porsi a base delle progettualità per realizzare un’efficace valorizzazione.

Il Team dovrà offrire risposta alle sfide ambientali proprie di ciascun sito, riportandosi alla “Guida alla realizzazione di un progetto a zero emissioni, sostenibile e resiliente”, (All. 1) in relazione ai contenuti minimi previsti per ogni fase.

Nella Fase 2, alla quale saranno ammessi i Team selezionati per ciascun Lotto, dovrà essere redatta una proposta finale in cui sarà fornita una valutazione dell'impronta di carbonio del progetto ed i relativi dettagli quantitativi, anche sotto il profilo finanziario, attraverso lo sviluppo della soluzione progettuale proposta nella presente Fase.

L’elaborato progettuale, da presentare in Fase 1, consisterà nella descrizione del progetto, sviluppata in massimo 10 pagine in formato A4 o in formato *US-Letter*, e dovrà includere e seguenti elementi:

- a) una presentazione riassuntiva dell’approccio generale del progetto e contributo al raggiungimento degli obiettivi del bando;
- b) una breve descrizione delle finalità d’uso proposte per il Lotto cui si partecipa;
- c) una breve 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”, nel pieno rispetto delle norme locali in tema di pianificazione urbana e ambiente;
- d) una breve nota riportante la descrizione delle iniziative svolte o pianificate dal Team per consultare e coinvolgere nel progetto gli *stakeholder* e le comunità locali.

4.7.3 Tavola grafica illustrativa

In Fase 1 il Team dovrà produrre una tavola in formato A3 (o in formato *tabloid*) con illustrazioni concettuali: schizzi di base, schemi, diagrammi, tabelle per presentare il *concept*, l’organizzazione fisica e l’integrazione della soluzione proposta con l’ambiente urbano e naturale circostante.

Durante la Fase 1, ai Team partecipanti non è richiesto di fornire tavole architettoniche o progetti dettagliati. Le tavole architettoniche eventualmente trasmesse non saranno pertanto valutate.

Si precisa che, come indicato al punto 4.7, tutti gli elaborati elencati dovranno essere presentati, **a pena di esclusione** in lingua italiana. Ciascuno dei documenti dovrà riportare la data e la firma digitale del rappresentante nominato dal Team partecipante.

In caso di omessa sottoscrizione della documentazione, si procederà a richiederne l’integrazione entro un termine perentorio (non superiore a dieci giorni), decorso inutilmente il quale il Team sarà escluso dalla procedura.

Con la partecipazione alla presente iniziativa, il Team prende atto sin da ora che in caso di successiva aggiudicazione, disposta all’esito della Fase 2, si dovrà avvalere esclusivamente

di operatori qualificati in relazione agli interventi da realizzare, nonché in possesso dei requisiti per contrarre con la pubblica amministrazione.

A tal fine, si precisa che, nella successiva Fase 2, i *Team* finalisti saranno chiamati a sottoscrivere apposito atto di impegno in tal senso.

5. VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE

Le manifestazioni di interesse pervenute saranno valutate dalla Commissione, appositamente nominata e costituita dall'Amministrazione con il supporto di C40 che si insedierà in seduta pubblica. Nella seduta pubblica, della cui data sarà dato apposito avviso, la Commissione procederà alla verifica delle manifestazioni pervenute per poi dare corso, in seduta riservata, all'esame della documentazione presentata da ciascun partecipante, con possibilità di richiedere chiarimenti/integrazioni, al fine di accertare l'idoneità delle proposte pervenute e così individuare i *Team* da invitare alla Fase 2, secondo i criteri sottoelencati.

Si precisa che verranno ammessi alla Fase 2 solo i *Team* che la Commissione valuterà idonei in tutti e tre i criteri sottoindicati.

A) Pertinenza della soluzione proposta rispetto alle specificità del sito: la Commissione si esprimerà in termini di idoneità/inidoneità della soluzione progettuale proposta, valutando la coerenza della stessa con gli obiettivi specifici del bene e gli obiettivi dell'Agenzia del Demanio e della Città, come definiti nella Scheda SR, redatta per ciascun sito (cfr. All.ti.3-4). La Commissione valuterà, in particolare, la pertinenza e la coerenza della destinazione d'uso del compendio interessato, inclusi gli usi e le attività proposte per il sito, rispetto alle indicazioni dei documenti di tutela e di governo del territorio e agli obiettivi che l'iniziativa si pone.

Per il criterio in questione, la Commissione terrà conto delle caratteristiche del sito, delle destinazioni d'uso e delle prescrizioni previste dagli strumenti urbanistici e di tutela vigenti e/o insediabili in coerenza con la pianificazione territoriale vigente, con la salvaguardia dei beni culturali e del paesaggio, con le aspettative della città e le condizioni di contesto.

La metodologia di valutazione prediligerà i progetti che presenteranno prove e giustificazioni coerenti, esaurienti, dirette e pertinenti per le soluzioni scelte. Le soluzioni fondate su fonti indipendenti, precedenti progetti andati a buon fine e stime credibili saranno valutate favorevolmente, al pari di progetti di facile replicabilità.

B) Idoneità del Team: la Commissione si esprimerà in termini di idoneità/inidoneità, valutando la coerenza dei dati forniti da ciascun *Team* partecipante con le previsioni di cui al punto 4.7.1. In particolare, la Commissione verificherà che la composizione e l'esperienza pregressa dichiarata dal *Team* siano adeguate ed idonee a garantire l'attuazione del progetto proposto.

C) Strategia per ridurre al minimo le emissioni e soluzioni proposte per affrontare le Sfide per il Clima: la Commissione si esprimerà in termini di idoneità/inidoneità, valutando la qualità delle soluzioni progettuali proposte per ridurre al minimo l'impatto ambientale, oltre alla replicabilità delle stesse in altre città. Con riferimento a questo criterio si procederà ad una valutazione generale del progetto che tenga conto degli obiettivi in termini di riduzione delle emissioni di carbonio e *performance* ambientale.

Ciascun Team dovrà, obbligatoriamente sviluppare **a pena di esclusione**, una soluzione progettuale che risponda alle Sfide per il Clima 1 e 2 (obbligatorie per entrambi i compendi oggetto della presente iniziativa).

Inoltre, è preferibile che la soluzione progettuale affronti anche le Sfide Prioritarie per il Clima peculiari del compendio e specificate nelle Schede SR dei beni di riferimento (All.ti 3-4), valutando altresì lo sviluppo delle ulteriori sfide. È tuttavia fondamentale che i Team si concentrino sulle sfide più adatte al sito, cioè dando rilievo a quelle che permetteranno alla città e alla comunità locale di catalizzare la decarbonizzazione e il cambiamento verso uno sviluppo urbano resiliente e sostenibile.

Nello sviluppo delle sfide per il clima, indipendentemente dal numero di sfide affrontate dal Team, la Commissione valuterà l' idoneità/inidoneità della proposta tenendo conto della completezza e coerenza delle sfide sviluppate rispetto alla progettualità attesa per la valorizzazione dell'area così come declinato nelle Schede SR.

6. INDIVIDUAZIONE DELLE MIGLIORI PROPOSTE DI VALORIZZAZIONE DA INVITARE ALLA FASE 2

A seguito della disamina e valutazione dell' idoneità delle manifestazioni di interesse pervenute, la Commissione redigerà apposito verbale delle operazioni individuando per ciascun Lotto i Team ammissibili alla Fase 2 in quanto risultati idonei a tutti e tre i criteri di valutazione indicati al punto che precede.

Il verbale sarà trasmesso all'Amministrazione per l'avvio della Fase 2 a cui saranno invitati solo i Team ritenuti idonei.

L'Amministrazione, all'avvio della Fase 2, definirà le condizioni di partecipazione che saranno dettagliate in un successivo Avviso, redatto sulla base delle previsioni di cui all'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001 e successive modifiche ed integrazioni, nonché sulla scorta dei format adottati dall'Amministrazione stessa in relazione a procedure aventi ad oggetto la valorizzazione di immobili dello Stato ed in coerenza con i principi di C40, come descritto nelle "Linee Guida per la seconda Fase" predisposte dall'Amministrazione ed allegate alla presente iniziativa, di cui si invita sin da ora a prendere visione (cfr. All. 2).

In particolare, quest'ultimo documento indica, in maniera sintetica, alcune informazioni relative alla strutturazione della fase 2, ai requisiti ed alle condizioni delle proposte finali e ai criteri di selezione. Tali informazioni sono messe a disposizione in questa fase a soli fini informativi e potranno essere soggette a ulteriori specificazioni.

Come anticipato nelle informazioni generali si ribadisce che in Fase 2 dovranno essere presentati, a pena di esclusione, il progetto, attraverso anche lo sviluppo del concept presentato in Fase 1 unitamente al piano economico finanziario a comprova della fattibilità e dell'attuabilità finanziaria del Progetto proposto, alla struttura del gruppo comprensiva del costruttore, del finanziatore o dell'investitore, dotati di capacità economica per realizzare il progetto proposto fornendo la documentazione che verrà richiesta con gli inviti, nonché l'Offerta Economica, contenente la durata temporale della concessione di valorizzazione e il canone annuo offerto.

L'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa che tenga conto di una progettualità che sviluppi la migliore soluzione idonea a soddisfare le Sfide per il Clima proprie del sito.

7. ULTERIORI INFORMAZIONI

7.1 L'Agenzia del demanio, quale Titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679, "*Informativa privacy*" (All. 6).

7.2 Il presente Avviso e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente alla competenza sarà, in via esclusiva, del Foro territorialmente competente.

8. RISERVATEZZA

Sin dalla presente fase, con l'accreditamento alla piattaforma C40 e la successiva presentazione della soluzione progettuale, i *Team* si impegnano a non divulgare le informazioni di cui verranno a conoscenza correlate e/o in qualsiasi modo connesse alla procedura.

Nel corso della partecipazione all'iniziativa C40, l'Agenzia del demanio 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 soggetti di accedere alle informazioni per la preparazione degli atti propedeutici all'atto di disponibilità; resta inteso che detti soggetti saranno informati della natura riservata di tali informazioni e dovranno assicurarsi che l'obbligo di riservatezza sia rispettato;
- all'istituto bancario, finanziario o ente investitore che abbia finanziato la partecipazione del *Team*; ai rappresentanti del consiglio d'amministrazione per la predisposizione ed esecuzione dell'accordo finanziario;
- qualora la divulgazione dell'informazione sia richiesta per legge;

Con la partecipazione alla presente procedura i *Team*, concorrenti acconsentono che l'Amministrazione e C40 rendano pubbliche ed utilizzino le progettualità dai medesimi predisposte al termine della Fase 1, senza che ciò comporti il riconoscimento di emolumenti economici.

9. AVVERTENZE

Si applicano gli artt. 353 e 354 del codice penale nei confronti di chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la procedura, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altre utilità a lui o ad altri date o promesse.

Allegati:

All.1: “Guida alla realizzazione di un progetto a zero emissioni, sostenibile e resiliente”;

All.2: “Linee Guida per la seconda Fase”;

All.3: Documento tecnico denominato “Requisiti del Sito” (SR), Ex Forte Sant’Andrea;

All.4: Documento tecnico denominato “Requisiti del Sito” (SR), Casa Madonna di Nicopeja;

All.5: Modulo del Team;

All.6: Informativa Privacy.

Il Direttore

Massimo Gambardella

Il documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.