



## ADDENDUM AL REGOLAMENTO

### ALLEGATO E

Impegni dei team

### **ALLEGATO E.1**

Quadro Giuridico degli Impegni dei team



Io sottoscritto, Carlo Maria Masseroli, rappresentante della società Nhood Services Italy SpA , in quanto responsabile autorizzato del team Green Soul:

- accetto tutte le condizioni stabilite da C40 e dalla Città e descritte nei documenti di regolamento del bando di Reinventing Cities (*regolamento per la fase di Manifestazione di Interesse; Addendum al regolamento sulla seconda fase del bando; documento relativo ai Requisiti Specifici del Sito (SR); nonché gli allegati a tali documenti*);
- accetto i termini specifici definiti dalla Città nel documento intitolato “Condizioni minime di vendita” (Allegato E.2);
- mi impegno nei confronti della Città, per un periodo di diciotto (18) mesi decorrenti dal termine ultimo di presentazione delle offerte, a mantenere l'offerta economica di cui al Documento 6 del bando relativa al sito di Bologna Ravone-Prati con le condizioni legali e finanziarie descritte nei Documenti 4 e 5 presentato dal mio team e menzionato di seguito. Questa offerta finale costituisce un'offerta finanziaria vincolante, in conformità con i documenti di regolamento di cui sopra;
- mi impegno nei confronti della Città al rispetto del metodo e indicatori descritti nel Protocollo di Monitoraggio delle Prestazioni Ambientali presentato dal mio team (Documento 3);
- mi impegno nei confronti della Città al rispetto di tutti gli elementi riportati di seguito, definiti in conformità con la mia proposta finale.



<b>Elementi giuridici della proposta finale</b>	
Natura del diritto da trasferire	Diritto di proprietà per la realizzazione di almeno mq. 54.280 di superficie totale ST ai fini della realizzazione del progetto descritto – nei suoi elementi programmatici - nella proposta sottoposta.
<b>Elementi programmatici della proposta finale</b>	
<p>Descrizione del programma degli impegni per garantirne la realizzazione (in coerenza con quanto riportato negli altri documenti dell’offerta tecnica).</p> <p>Indicare le quantità di progetto, nonché la natura della programmazione su cui si impegna il vostro team.</p> <p><i>Precisare:</i></p>	<p>Il progetto GREEN SOUL propone la creazione di una nuova offerta residenziale con un modello di quartiere dinamico e attrattivo, capace di formare una comunità urbana sostenibile, inclusiva e accessibile, che mette al centro le persone che vivranno nel nuovo quartiere come anima della trasformazione: una comunità intergenerazionale, inclusiva e green che concepisce un nuovo modo di abitare, radicando i valori della sostenibilità ambientale nella vita di tutti i giorni e generando così un quartiere in grado di adattarsi e prosperare nel tempo in modo resiliente.</p> <p>Il progetto risponde alle 10 sfide Reinventing Cities, incorpora e fa proprie le azioni del PUG di Bologna dando conformità alle disposizioni della pianificazione territoriale e inoltre, considera gli obiettivi fissati dalle Nazioni Unite nell’Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile (SDG).</p> <p>Grazie alla sua posizione strategica, GREEN SOUL si propone come ultimo anello di congiunzione del progetto faro “Città della conoscenza” con una forte integrazione con il contesto, il Lazzaretto Multicampus a nord, la cucitura con il riqualificato “Ex. Scalo Ravone” a est e la Manifattura delle Arti e i diversi poli universitari.</p>

- *programmazione dettagliata delle fasi di attuazione del progetto*
- *dettaglio delle superfici per destinazione d'uso, standard urbanistici*
- *altro ...*

La scelta progettuale caratterizzante è stata quella di concentrare le volumetrie sul 15% del lotto come cuore pulsante della trasformazione ed utilizzare il residuo 85% del lotto come un sistema verde eco-energetico (spazio pubblico e verde) attrattivo per la comunità residente.

Con i suoi edifici, che massimizzano secondo i principi della circular economy l'utilizzo di materiali naturali, sostenibili, certificati per la costruzione, GREEN SOUL propone un programma abitativo innovativo. Gli elementi di rigenerazione urbana ad alto impatto digitale, sociale e ambientale, si articolano in un modello sia di edilizia residenziale tradizionale, libera e/o sociale, finalizzata alla vendita, oltre che di un innovativo modello di 'Built-to-rent' che prevede una gestione degli alloggi offrendo dei servizi sia alla scala dell'edificio che alla scala del quartiere intero gestiti attraverso la GREEN SOUL App, una piattaforma digitale di quartiere dedicata.

GREEN SOUL contribuirà a rispondere alla domanda crescente di alloggi universitari e offrirà soluzioni innovative di co-housing e co-working che interagiscano anche con i futuri addetti del settore TEC, favorendo l'inserimento di giovani "talenti" nella fascia 25-35 anni, con un programma che coinvolga soggetti pubblici e privati.

Il disegno degli spazi aperti e la mobilità prevista sul sito hanno lo scopo di aumentare il senso di sicurezza e la libertà di movimento di tutti gli utenti negli spazi urbani per promuovere la "walkability" in favore, innanzitutto, dei soggetti considerati fragili o con diverse capacità motorie, i bambini, gli anziani, le donne e le minoranze di genere. GREEN SOUL sarà uno spazio pubblico urbano sicuro e confortevole per tutti grazie alla presenza di fronti attivi (commercio del quartiere, servizi all'abitare e altre funzioni) lungo i principali spazi pedonali, spazi espositivi all'aperto e un hub di quartiere di 500 mq che offre servizi ecologici, inclusivi e attrattivi, per il nuovo distretto e per la Città.

Per garantire la qualità e la gestione coordinata ed integrata dello spazio pubblico e delle aree verdi (a titolo esemplificativo e non esaustivo come i Parchi Collinari, campi sportivi, ecc.), tenendo l'Amministrazione comunale esente da oneri manutentivi, il promotore del progetto e rappresentante del team, società Nhood, si impegna ad assumere a proprio carico la gestione degli spazi aperti oggetto di prevista cessione gratuita al Comune e l'onere di provvedere - a fronte della concessione della gestione di detti spazi - alla ordinaria e straordinaria amministrazione e manutenzione ed alla guardiania degli stessi, assicurando il mantenimento nel tempo degli elementi qualitativi che caratterizzano detti spazi e la promozione di eventi, attività ludiche promozionali, commerciali, attività formative e culturali, anche a gestione privatistica al fine di assicurare la sostenibilità economica e i relativi costi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) dei suddetti spazi, ed iniziative rivolte alla comunità, da definirsi di concerto con l'Amministrazione comunale nel contesto di specifico Regolamento d'uso. Viene richiesta la concessione in uso di detti spazi, per un arco temporale di durata decennale (la durata sarà verificata in concordato con la p.a.), rinnovabile secondo modalità da definirsi nel suddetto Regolamento in modo da consentire una costante manutenzione e di attivare tali spazi con programmazione di eventi e di attività rivolte

alla pubblica fruizione da parte della collettività (ad esempio eventi al Parco collinare legati attività sportiva o usi temporanei dell'Onda verde - aule all'aperto, ecc.) generando sicurezza passiva per la comunità grazie al cosiddetto principio di moltiplicazione degli 'eyes on the street'.

### Programma Funzionale\*

Funzioni	ST (superficie totale)
Residenziale - Libera A1	31.152
Residenziale - ERS A1	13.334
Commercio - E3	2.360
Direzionale - D2	1.534
Ricettivo - B1	5.900
<b>Totale masterplan</b>	<b>54.280 m<sup>2</sup></b>

### Aree Permeabili e non Permeabili

Aree masterplan	Superficie (m <sup>2</sup> )	
Area totale (da bando)	93.950	100 %
<b>Aree non permeabili</b>	<b>37.580</b>	<b>40 %</b>
• Aree costruite: edifici, parcheggi interrati		
<b>Aree permeabili</b>	<b>56.370</b>	<b>60 %</b>
• Verde profondo: <b>Parco collinare</b> , Canale vegetato		
• Superfici drenanti al 30% in asfalto drenante (strade, piste ciclabili, marciapiedi)		
• Superfici drenanti 50% (spazio pedonale, piazze)		

La Superficie Totale (ST) pari a mq. 54.280 della proposta progettuale GREEN SOUL rappresenta dunque un incremento di circa 10% di ST rispetto al contenuto della Scheda SR a fronte di una proposta di rigenerazione che, coerentemente alle condizioni di sostenibilità indicate nel Disciplina PUG e alla luce delle risposte alle Sfide ambientali del bando C40, mira a dotare la città di una maggior qualità urbana e ambientale, oltre che creare valore economico e sociale per la collettività. I numeri finali della ST e di tutti i valori derivati (per esempio le aree

### Regime dei Suoli

Aree masterplan	Superficie (m <sup>2</sup> )	
Area totale (da bando)	93.950	100 %
<b>Aree cedute</b>	<b>56.370</b>	<b>60 %</b>
• Primarie		
• Secondarie	maggiore di 41.500 ovvero al valore della SU	
<b>Aree asservite</b>	<b>8.455</b>	<b>9 %</b>
<b>Aree fondiarie private</b>	<b>28.185</b>	<b>30 %</b>
<b>Aree RFI</b>	<b>940</b>	<b>1 %</b>

### Spazio Pubblico e Verde

KPI Sfide richieste dalla Guida Reinventing Cities	Superficie (m <sup>2</sup> )
<b>KPI sfida 3:</b>	
• Spazi dedicati a pedoni e ciclisti	64.000
• Parcheggi pubblici	750-900
• Parcheggi pertinenziali	13.800
• Parcheggi bici	450 posti bici
<b>KPI sfida 4:</b>	
• Tetti verdi e ad alta biodiversità	5.000
<b>KPI sfida 8:</b>	
• Area piantumata	43.400



cedute e i regimi dei suoli) saranno definiti durante la fase dell'Accordo Preventivo / Operativo, sede nella quale saranno verificate con la pubblica amministrazione, anche eventuali opportunità per inserimento di eventuali ulteriori servizi per la comunità locale (esempio palestra/centri sportivi convenzionati).

## Impegni relativi alla prestazione ambientale e alle 10 Sfide Ambientali

Indicare i principali impegni assunti in termini di prestazioni ambientali e di risposta alle 10 Sfide Ambientali.

*Precisare:*

- *gli obiettivi (se possibile quantitativi)*
- *le certificazioni previste*
- *le procedure di controllo*
- *i mezzi e le risorse previsti per garantire una corretta attuazione.*
- *altro .....*

### IMPEGNI RELATIVI ALLA PRESTAZIONE AMBIENTALE E ALLE 10 SFIDE AMBIENTALI

**SFIDE: 1 - Edifici green ed efficienza energetica, 2 – Costruzione sostenibile e ciclo di vita, 3 – Mobilità a basse emissioni** Minimizzazione dell'emissione di CO<sub>2eq</sub> in 50 anni di vita utile dell'intervento, compensando sia le emissioni di CO<sub>2eq</sub> inglobate nella costruzione, dovute ai componenti edilizi (Sfida 2) sia le emissioni di CO<sub>2eq</sub> operative (Sfida 1) mediante emissioni evitate e sequestrate, con l'obiettivo di raggiungere come minimo la neutralità carbonica complessiva del progetto verso la creazione di un PED (Positive Energy District)

Le misure messe in atto riguardano quindi:

- Le emissioni prodotte
  - Azzeramento delle emissioni di CO<sub>2eq</sub> connesse con i consumi energetici dell'intervento per gli usi di climatizzazione invernale ed estiva, alla produzione di acqua calda sanitaria e alla ventilazione delle unità abitative, nonché ai servizi elettrici di illuminazione degli spazi comuni interni agli edifici (non residenziali), attraverso la produzione di energia elettrica dell'impianto fotovoltaico (cfr. Sfida 1)
  - Contenimento delle emissioni di CO<sub>2eq</sub> inglobate nei materiali da costruzione attraverso la selezione di tecnologie edilizie e materiali a minor impatto ambientale (cfr. Sfida 2)
  - Contenimento delle emissioni di CO<sub>2eq</sub> connesse alla mobilità
- Azioni di insetting ovvero:
  - Extra produzione di energia elettrica da campo fotovoltaico in situ da conferire a Comunità Energetiche Rinnovabili (cfr. Sfida 1)
  - Acquisto di energia con GO per gli usi non regolamentati nel settore terziario (direzionale e ricettivo) (cfr. Sfida 1)

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Riutilizzo-recupero-riciclaggio dei materiali da costruzione a fine vita (cfr. Sfida 2)</li> <li>○ Recupero dei materiali da demolizione e dei terreni di scavo per la costruzione delle due colline, quale alternativa al conferimento in impianto di recupero (Sfida 2)</li> <li>○ Stoccaggio di CO<sub>2eq</sub> grazie alla riforestazione urbana (cfr. Sfida 8)</li> </ul> <p><b>SFIDE: 1 - Edifici green ed efficienza energetica, 2 – Costruzione sostenibile e ciclo di vita, 3 – Mobilità a basse emissioni, 6 – Gestione sostenibile delle risorse idriche:</b></p> <p>Perseguire per almeno il 50% degli edifici realizzati una certificazione di sostenibilità ambientale (es. LEED o BREEAM,..) al fine di valorizzare la strategia di sostenibilità energetico-ambientale del progetto degli edifici attraverso un processo di certificazione di parte terza.</p> <p><b>SFIDA 2: Costruzione sostenibile e ciclo di vita dell'edificio</b></p> <p>Uso di materiali da costruzione con caratteristiche di sostenibilità al fine di ridurre l'impronta di carbonio della costruzione rispetto ad uno scenario BAU. I requisiti di sostenibilità che si intendono assumere quali riferimento sono i seguenti: regionalità, contenuto di riciclato, origine naturale, possesso di certificazioni ambientali tra FSC/PEFC per il legno, Ecolabel, Cradle to Cradle o EPD (Environmental Product Declaration).</p> <p><b>SFIDA 3: Mobilità a basse emissioni</b></p> <p>Il progetto propone il recupero dell'abitudine agli spostamenti pedonali e ciclabili combinati con la massimizzazione dell'accessibilità e l'uso del trasporto pubblico metropolitano (TPM) proposto da PUMS in un'ottica di multi-modalità. Pertanto, saranno implementate misure di sostegno alla mobilità alternativa ovvero aree di sosta dimensionate sull'effettiva domanda, estensione della rete ciclo-pedonale, potenziamento della connettività con il trasporto pubblico locale, infrastrutture per la mobilità elettrica. si esplica nell'ambizione di perseguire i seguenti obiettivi fino ad un massimo di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 20 colonnine pubbliche per la ricarica dell'auto elettrica</li> <li>• 2,7 km di percorsi ciclo-pedonali</li> <li>• 450 posti bici su suolo pubblico</li> </ul> <p><b>SFIDA 4: Resilienza e adattamento climatico</b></p> <p>Sviluppare un luogo resiliente nel presente e nel futuro. Per questa ragione, l'analisi delle criticità di natura climatica e urbana che interessano attualmente e potenzialmente l'area per diversi scenari climatici, ha guidato l'elaborazione delle soluzioni progettuali che assicurano l'adattamento e la resilienza di GREEN SOUL sul lungo</p>
--	--



termine. Tali soluzioni sono mirate per ciascun ambito di applicazione che caratterizza il progetto: edificio, masterplan e infrastrutture.

**SFIDA 5: Stile di vita sostenibile e green jobs**

Innovazione dei processi e accompagnamento verso stili di vita sostenibili generano benefici ambientali, sociali ed economici. Progettazione e sviluppo di pratiche di nudging, formazione e upcycling, al fine di ridurre gli impatti ambientali, trasformare gli stili di vita, aumentare la responsabilità dei diversi attori.

**SFIDA 6: Gestione sostenibile delle risorse idriche**

Ridurre il consumo di acqua all'interno dell'area massimizzando le potenzialità di riduzione e riuso di acqua, tramite l'impiego di soluzioni per la riduzione del consumo totale di acqua (es apparecchiature idrico sanitarie a portate ridotte (rubinetti, docce, cassette wc) al fine di ridurre il consumo di acqua ad un massimo di 130 litri pro capite al giorno equivalente ad una riduzione del 25% rispetto al BAU.

Si prevede il recupero delle acque meteoriche e delle acque grigie al fine di coprire con acqua di recupero al 100% del fabbisogno irriguo dell'area (aree verdi e orti urbani).

Implementare azioni di gestione in sito delle acque meteoriche in maniera da replicare al meglio i processi della naturale idrologia del sito e rispettare il concetto di invarianza idraulica e idrologica. Il progetto sarà caratterizzato da un sistema di drenaggio urbano sostenibile ed integrato basato sulle NBS (Nature Based Solution), che valorizza la topografia del sito per convogliare le acque in punti strategici di stoccaggio e laminazione.

Il complesso dei sistemi di drenaggio prevede una capacità di invaso di oltre 5.300 m3.

**SFIDA 7: Risorse circolari e gestione sostenibile dei rifiuti**

Sostenere l'implementazione di azioni di riduzione della quantità di rifiuti prodotti nell'area, aumento del tasso di recupero e riciclo degli stessi, aumento della circolarità dei prodotti.

**SFIDA 8: Spazi verdi, natura urbana e biodiversità**

L'intervento proposto intende sviluppare e riconnettere la rete ecologica urbana, qualificando la relazione tra territorio urbano ed extraurbano, all'intersezione tra il sistema ambientale collinare, della pianura, quello fluviale e quello urbano. Corti interne al paesaggio del parco collinare, l'integrazione del verde nei diversi ambiti favorisce l'erogazione di servizi ecosistemici vitali per rispondere alle sfide della transizione ecologica.



La strategia del verde di progetto si basa sull'adozione di diverse Nature-Based Solutions con l'ambizione di creare un nuovo modello di abitare fondato sull'integrazione diffusa della natura in un'ottica di multifunzionalità. Tali azioni mirano al perseguimento dei seguenti obiettivi, fino ad un massimo di:

- circa 750 nuovi alberi
- circa 43.000 m<sup>2</sup> aree verdi e superfici permeabili
- circa 21.000 m<sup>2</sup> di percorsi fruibili
- Fino a circa 5.000 m<sup>2</sup> di tetti verdi

**SFIDA 9: Inclusione sociale e partecipazione della comunità**

Promuovere durante le fasi di vita del progetto lo sviluppo di una comunità locale.

Partecipare ad attività di comunicazione, eventi in sinergia con FSSU e/o Comune di Bologna e/o Partner privati, al fine di comunicare il progetto urbano e sociale di Green Soul avvicinando così la cittadinanza all'iniziativa e innescando opportunità di partnership con l'ecosistema comunitario e imprenditoriale territoriale locale.

**SFIDA 10: Architettura e design urbano di qualità**

Promuovere un concept abitativo che risponda alla domanda di mercato dell'area con soluzioni di qualità architettonica e orientate alla massimizzazione delle prestazioni ambientali:

- Locali / strutture per ospitare visitatori temporanei per il mondo del business, studenti nazionali e internazionali fuori sede, accompagnatori dei pazienti dell'ospedale e altre forme di locazioni temporanee.
- Residenze per utenze a reddito variabile (ERS e residenza libera)
- Soluzioni abitative variabili nella tipologia
- Disponibilità di spazi aperti e a verde fruibili
- Edifici a basso impatto ambientale che garantiscano un elevato wellbeing

**PROCEDURE DI CONTROLLO**

**SFIDE: 1 - Edifici green ed efficienza energetica, 2 – Costruzione sostenibile e ciclo di vita, 3 – Mobilità a basse emissioni**

**FASE DI PROGETTAZIONE**



Il Proponente si impegna in fase di progetto a sviluppare quanto segue:

- Contenimento dei consumi energetici degli edifici e previsione delle emissioni di CO<sub>2eq</sub> emesse in fase di esercizio, da stimarsi in sede di progetto tramite il ricorso a strumenti di simulazione energetica dinamica avanzati.
- Verifica delle emissioni di CO<sub>2eq</sub> inglobate nella costruzione edilizia in progetto attraverso un'analisi LCA eseguita al termine della progettazione esecutiva.
- Verifica di conformità del Capitolato speciale d'Appalto alle prestazioni ambientali dei materiali da costruzione richiesti per il perseguimento del target di CO<sub>2eq</sub> inglobata

#### **FASE DI COSTRUZIONE**

Il General Contractor/ imprese appaltatrici, saranno responsabili della realizzazione del progetto e del raggiungimento del target di embodied carbon tramite un'attenta selezione dei materiali da costruzione rispetto alle alternative low-carbon disponibili sul mercato.

Il General Contractor/ imprese appaltatrici, saranno altresì responsabili dell'aggiornamento periodico dell'analisi LCA considerando le quantità e le prestazioni ambientali reali dei materiali forniti.

Il team di monitoraggio verificherà la rispondenza delle opere svolte dal General Contractor rispetto agli obiettivi. Qualora le emissioni stimate fossero maggiori di quelle previste in fase di progettazione, il team di monitoraggio sarà responsabile della revisione della strategia per il raggiungimento della neutralità carbonica del sito.

Inoltre, il General Contractor / imprese / Operatore energetico coinvolto nell'iniziativa sarà responsabile dell'implementazione di strategie di controllo della qualità del costruito al fine di garantire che le prestazioni del sistema edificio-impianto previste a progetto siano coerenti con quanto previsto a progetto.

#### **FASE OPERATIVA**

L'asset manager del proponente (il gestore immobiliare), monitorerà annualmente che il bilancio di CO<sub>2eq</sub> in fase di esercizio possa essere confermato.

A tal fine, grazie al coinvolgimento degli attori che saranno presenti sull'area per la gestione dei vari asset, raccoglierà annualmente i dati riferibili alle fasi B1-B6 dell'analisi LCA redatta, incluso il mantenimento delle misure di insetting previste a progetto (es. fornitura energetica con GO, mantenimento delle aree verdi,..) e provvederà all'aggiornamento annuale del bilancio di CO<sub>2eq</sub> di area.

Eventuali azioni di reindirizzamento potranno essere valutate in caso di scostamenti significativi.



	<p><b>SFIDE: 1 - Edifici green ed efficienza energetica, 2 – Costruzione sostenibile e ciclo di vita, 3 – Mobilità a basse emissioni, 6 – Gestione sostenibile delle risorse idriche:</b></p> <p><b>FASE DI PROGETTAZIONE</b></p> <p>Il committente incaricherà un consulente – che, interverrà in fase di sviluppo del progetto per verificare le strategie progettuali, inserire nel capitolato d'appalto i requisiti che consentiranno di acquisire i crediti di sostenibilità in costruzione</p> <p><b>FASE DI COSTRUZIONE</b></p> <p>Il general contractor/imprese si impegneranno ad operare nel rispetto dei requisiti che consentono di conseguire la certificazione di sostenibilità definita in fase di progetto. Nella fase di costruzione un consulente -lato general contractor/imprese supporterà la selezione dei materiali, monitorerà la gestione ambientale del cantiere e verificherà l'acquisizione dei requisiti di costruzione. Inoltre, effettuerà ispezioni periodiche in campo e raccoglierà tutta la documentazione richiesta ai fini dell'ottenimento della certificazione finale.</p> <p><b>SFIDA 2: Costruzione sostenibile e ciclo di vita dell'edificio</b></p> <p><b>FASE DI PROGETTAZIONE</b></p> <p>In fase di progettazione, il/i Team di progettazione selezioneranno materiali e componenti edilizi in possesso dei requisiti di sostenibilità obiettivo e faranno una previsione di raggiungimento degli obiettivi prefissati. Il team di monitoraggio verificherà tale previsione.</p> <p><b>FASE DI COSTRUZIONE</b></p> <p>In fase di costruzione, il General Contractor dovrà predisporre un Piano di approvvigionamento previsionale che dimostri il raggiungimento degli obiettivi prefissati attestando con dichiarazioni ambientali di tipo I, di tipo II e di tipo III (secondo le ISO 14020) le caratteristiche di sostenibilità dei materiali impiegati. Una volta definito il Piano di approvvigionamento, la D.L. verificherà che i materiali in ingresso in cantiere corrispondano al piano di approvvigionamento concordato. Il team di monitoraggio potrà periodicamente verificare l'andamento della costruzione attraverso una rendicontazione periodica dell'avanzamento della costruzione ad opera del General Contractor e della D.L.</p>
--	---



**SFIDA 3: Mobilità a basse emissioni**

**FASE DI PROGETTAZIONE**

Il team di progetto svilupperà a scala di Masterplan il progetto di mobilità di concerto con la Municipalità e i team dei singoli lotti svilupperanno coerentemente i progetti in coerenza agli obiettivi di piano.

Il team di monitoraggio, nelle varie fasi progettuali, verificherà la coerenza del progetto agli impegni assunti attraverso revisioni periodiche

**FASE DI COSTRUZIONE**

Il team di monitoraggio verificherà la coerenza della costruzione al progetto e agli impegni assunti.

**FASE OPERATIVA**

Attraverso i dati reperibili da fonti quali piattaforme digitali / app, sondaggi sull'uso della mobilità, si provvederà a comprendere l'efficacia dei servizi offerti e delle dotazioni fornite valutando indicatori rappresentativi. A titolo di esempio: % di utenti che utilizzano servizi di sharing, % di utenti che si muovono con mezzi alternativi all'auto privata,

**SFIDA 4: Resilienza e adattamento climatico**

**FASE DI PROGETTAZIONE**

Il team di monitoraggio verificherà la coerenza del progetto agli impegni assunti, ovvero l'implementazione a progetto delle soluzioni di adattamento/resilienza quale mitigazione dei rischi, attraverso una revisione di progetto che avverrà in ciascuna delle fasi previste.

**FASE DI COSTRUZIONE**

Il team di monitoraggio verificherà la coerenza della costruzione al progetto e agli impegni assunti.

**FASE OPERATIVA**

Nella fase di esercizio saranno mantenuti in efficienza i sistemi previsti attraverso azioni di manutenzione ordinaria e straordinaria.



**SFIDA 5: Stile di vita sostenibile e green jobs**

**FASE DI PROGETTAZIONE**

Il team di monitoraggio, nelle varie fasi progettuali, verificherà la coerenza del progetto agli impegni assunti attraverso revisioni periodiche

**FASE DI COSTRUZIONE**

Il team di monitoraggio verificherà la coerenza delle proposte agli impegni assunti.

**FASE OPERATIVA**

Attraverso i dati reperibili da fonti quali piattaforme digitali / app, sondaggi, si provvederà a comprendere l'efficacia dei servizi offerti e delle dotazioni fornite valutando indicatori rappresentativi.

**SFIDA 6: Gestione sostenibile delle risorse idriche**

**FASE DI PROGETTAZIONE**

Il gruppo di progettazione approfondirà i calcoli effettuati in fase di concorso dettagliando le prestazioni dei vari sottosistemi e assicurando che tali requisiti tecnici siano inclusi nel Capitolato Speciale d'Appalto.

Il team di monitoraggio verificherà la coerenza del progetto agli impegni assunti attraverso una revisione di progetto che avverrà in ciascuna delle fasi previste.

**FASE DI COSTRUZIONE**

Nella fase di costruzione la direzione lavori del General Contractor verificherà l'aderenza delle apparecchiature idrosanitarie e delle infrastrutture idriche di progetto sottomesse dal General Contractor e assicurerà l'aderenza della costruzione al progetto.

**FASE OPERATIVA**

L'asset manager del proponente (il gestore immobiliare), grazie al coinvolgimento degli attori che saranno presenti sull'area per la gestione dei vari asset, raccoglierà annualmente i dati di consumo idrico e monitorerà che siano coerenti con le stime di progetto.



Eventuali azioni di reindirizzamento e azioni di ulteriore sensibilizzazione dell'utenza potranno essere valutate in caso di scostamenti significativi.

**SFIDA 7: Risorse circolari e gestione sostenibile dei rifiuti**

**FASE DI PROGETTAZIONE**

Il team di monitoraggio verificherà la coerenza del progetto agli impegni assunti attraverso una revisione di progetto che avverrà in ciascuna delle fasi previste.

**FASE DI COSTRUZIONE**

Il team di monitoraggio verificherà la coerenza della costruzione al progetto e agli impegni assunti.

**FASE OPERATIVA**

Nella fase di esercizio saranno implementate azioni di informazione e sensibilizzazione degli utenti al fine di massimizzare le opportunità di circolarità e corretta gestione dei rifiuti nell'ambito dell'area. A tal fine la App che si intende sviluppare (Green Soul App), attraverso dinamiche di gamification, permetterà di lanciare sfide personalizzate con azioni locali e dirette (come workshops di riciclaggio o giornate di clean-up) per la comunità, con l'obiettivo di stimolare processi di adozione di nuove abitudini sostenibili.

**SFIDA 8: Spazi verdi, natura urbana e biodiversità**

**FASE DI PROGETTAZIONE**

Il team di monitoraggio verificherà la coerenza del progetto agli impegni assunti attraverso una revisione di progetto che avverrà in ciascuna delle fasi previste.

**FASE DI COSTRUZIONE**

Il team di monitoraggio verificherà la coerenza della costruzione al progetto e agli impegni assunti.

**FASE OPERATIVA**

Nella fase di esercizio saranno mantenuti in efficienza i sistemi previsti attraverso azioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, in coerenza con gli accordi che saranno concordati tra la pubblica amministrazione e il gestore immobiliare (o chi per suo conto) per la gestione delle aree di cessione al pubblico.



Inoltre, si valuterà il mantenimento di spazi da dedicare ad orti urbani e l'effettivo utilizzo da parte della comunità locale.

**SFIDA 9: Inclusione sociale e partecipazione della comunità**

**FASE DI PROGETTAZIONE**

Il proponente si confronterà nelle successive fasi progettuali con la Municipalità e gli stakeholder locali al fine di sviluppare un palinsesto di incontri/eventi, in presenza e/o virtuali e verificare in sinergia, il calendario e le tempistiche di comunicazione.

**FASE DI COSTRUZIONE**

Il proponente si farà carico dell'attivazione di tali iniziative. Il team di monitoraggio, attraverso il controllo di indicatori quali n. eventi, numero di utenti coinvolti, n. di iniziative di marketing, etc. monitorerà l'efficacia delle azioni intraprese.

**FASE OPERATIVA**

L'asset manager del proponente si farà carico di monitorare, attraverso il coinvolgimento del gestore sociale e di futuri attori attivi sull'area, l'efficacia delle azioni intraprese.

**SFIDA 10: Architettura e design urbano di qualità**

**FASE DI PROGETTAZIONE**

Il proponente si confronterà nelle successive fasi progettuali con la Municipalità e gli stakeholder locali al fine di sviluppare il Masterplan e il concept abitativo in coerenza con l'obiettivo di fornire una risposta innovativa ai fabbisogni della comunità locale.

**FASE DI COSTRUZIONE**

Il team di monitoraggio verificherà la coerenza della costruzione al progetto e agli impegni assunti.

*Eventuali impegni soggetti all'approvazione/valutazione sulla fattibilità tecnica ed economica da parte degli enti e soggetti terzi preposti, saranno verificabili solo successivamente alla fase di gara.*

### Clausole relative all'attuazione e al calendario del progetto

*Calendario di realizzazione:*

- *stipula contratto preliminare di compravendita*
- *stipula di Accordo Operativo*
- *stipula di contratto definitivo di compravendita dell'immobile*
- *presentazione di idoneo titolo edilizio abilitativo*
- *perfezionamento del titolo edilizio abilitativo*
- *inizio lavori*
- *fine lavori*
- *presentazione della certificazione di agibilità*

Il calendario di progetto qui proposto prevede la sua fase di **avvio nella prima parte del secondo semestre del 2024**, a seguito dell'Aggiudicazione / Proclamazione in favore del team Green Soul. Le attività successive prevedono quanto segue;

- Avvio Piano di Caratterizzazione area sulla base del progetto vincitore a cura di FSSU

A seguito di conferma del valore bonifiche ed eventuale copertura costi superiori ad Euro 4.000.000,00 (quattromilioni/00), da parte del Gruppo FS, come indicato all'interno del documento "condizioni minime di vendita":

- Avvio progettazione piano bonifica esecutiva da parte di FSSU a seguito dei risultati del piano di caratterizzazione.
- Avvio progettazione da parte del proponente in coerenza con quanto richiesto dalla normativa di riferimento per un percorso di Accordo preventivo e successiva istanza di Accordo Operativo.

**A partire dal 2025**

- Stipula contratto preliminare e versamento acconto pari al 20% del prezzo offerto, entro 18 mesi dal termine ultimo di presentazione delle offerte.
- Deposito Istanza iter Accordo Operativo.

**A partire dal 2026**

- Perfezionamento Accordo Operativo.
- Avvio Progettazione Titoli Edilizi Abitativi (OO.UU e a seguire i singoli lotti di sviluppo).
- Stipula contratto definitivo entro il termine di 24 mesi dalla sottoscrizione del medesimo preliminare (coincidente con il termine ultimo entro il quale le parti si impegneranno a sottoscrivere il contratto definitivo) all'esito favorevole degli accertamenti di conformità edilizia degli immobili previsti dalle vigenti disposizioni normative e versamento della quota saldo del prezzo offerto.



<p>- <i>messa in servizio degli usi (elenco degli usi interessati e termini per la loro messa in funzione)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Deposito Istanza Titoli Edilizi Abitativi (OO.UU e a seguire i singoli lotti di sviluppo).</li><li>• Perfezionamento dei primi Titoli Edilizi Abitativi (OO.UU e a seguire i singoli lotti di sviluppo).</li></ul> <p><b>A partire dal 2027</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Inizio Lavori OO.UU.</li><li>• Inizio Lavori Primo lotto Residenziale, Commerciale sviluppati dal proponente.</li></ul> <p><b>A partire dal 2030/ Primo semestre 2031</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Fine Lavori OO.UU.</li><li>• Fine Lavori di tutti i lotti sviluppati dal proponente.</li><li>• Presentazione della certificazione di agibilità.</li><li>• Messa in servizio degli usi (Parco urbano, Spazi commerciali e Servizi, Residenze, Uffici, Hospitality e ulteriori funzioni previste da progetto)</li></ul> <p>Indicativamente si ipotizza quindi un completamento dell'intervento in un tempo stimato di circa 7 anni, qualora vi sia da parte di FSSU la disponibilità ad avviare le opere di bonifica dopo la firma del contratto preliminare, al fine di migliorare e ottimizzare le fasi generali del programma. Il proponente, al fine di poter migliorare le tempistiche di sviluppo, si rende disponibile nel poter trovare un accordo/mandato in favore di FSSU, per la realizzazione delle opere di bonifica anticipatamente, con il saldo dei relativi Euro 4.000.000,00 (quattromilioni/00) alla stipula del contratto definitivo.</p>
--	--

II

(firma digitale)