

# **ESTRATTO**

## **POR-FESR EMILIA ROMAGNA 2014-2020**

### **Asse 5 - Valorizzazione delle risorse artistiche, culturali ed ambientali**

*Azione 6.7.1 Interventi per la tutela, la valorizzazione e la messa in rete del patrimonio culturale, materiale e immateriale, nelle aree di attrazione di rilevanza strategica tale da consolidare e promuovere processi di sviluppo*

### **DOMANDA DI FINANZIAMENTO**

Regione Emilia-Romagna  
Direzione Generale Attività Produttive,  
Commercio, Turismo  
Servizio politiche di sviluppo economico,  
ricerca industriale e innovazione tecnologica  
Viale Aldo Moro n. 44 - 40127 Bologna

# **OMISSIS**

## ***Allegato D***

### **1. SOGGETTI PROPONENTI**

Numero dei soggetti proponenti: 1

Soggetto Nr.1

Denominazione	<b>Comune di Cervia</b>
Partita IVA	<b>00360090393</b>
Codice fiscale	<b>00360090393</b>
Sede legale	Via <b>Piazza Garibaldi N. 1</b> Comune <b>Cervia (RA)</b> CAP <b>48015</b>
Legale rappresentante	Nome <b>luca</b> Cognome <b>coffari</b>

# OMISSIS

### **2. DATI GENERALI DEL PROGETTO**

#### **2.1 Titolo del progetto**

ABCD Cervia - semplicemente Arte, Benessere, Cibo al Darsena

#### **2.2 Abstract**

Il progetto prevede la rifunzionalizzazione del Magazzino Darsena, una delle principali testimonianze di archeologia industriale espressione dell'identità di Cervia legata alla produzione del sale. Propone una rilettura in chiave innovativa della cultura del benessere, che affonda le sue radici negli anni '30 con le prime attività termali e curative legate alla salina, per evolversi nel tempo insieme al benessere legato all'elioterapia, alla talassoterapia, nonché al relax legato alla fruizione del patrimonio ambientale, e alla sana alimentazione. Parliamo di benessere a 360°, in chiave innovativa, in grado di rispondere alle esigenze sia del cittadino che del cittadino temporaneo, alla ricerca di luoghi in grado di esprimere e trasmettere l'autenticità del territorio, attraverso nuovi linguaggi non convenzionali. Così una pluralità di attività troverà collocazione all'interno del Magazzino Darsena in aree separate ma allo stesso tempo collegate e integrate fra loro affinché il nuovo spazio rigenerato possa esprimere la storia del luogo e della città, dove il concetto di benessere verrà declinato nelle connotazioni di food e prodotti tipici, luogo di aggregazione e socializzazione, di benessere fisico, e "dell'anima" grazie agli spazi dedicati alle attività museali e culturali.

### **3. DESCRIZIONE DEL PROGETTO**

#### **3.1 Attrattore culturale oggetto del progetto**

L'attrattore oggetto del progetto è il Magazzino Darsena, una testimonianza di archeologia industriale, espressione dell'identità di Cervia legata alla produzione del sale. Costruito nel 1712, è situato nel centro storico, lungo la sponda Nord del canale di emissario delle saline. Ha un volume importante, di c.a. 13.700 mc, ed era utilizzato per stivaggio del sale che aveva subito una prima pulitura e asciugatura nel Magazzino Torre, al quale era collegato attraverso un ponte oggi scomparso.

#### **3.2 Comune in cui è localizzato l'attrattore culturale oggetto del progetto**

## ***Allegato D***

Comune di Cervia
------------------

### **3.3 Tipologia di attrattore culturale oggetto del progetto**

Bene riconosciuto patrimonio mondiale UNESCO	
Bene non riconosciuto patrimonio mondiale UNESCO	X

### **3.4 Area geografica di riferimento dell'attrattore oggetto del progetto**

Città d'arte	
Aree del sisma del 2012	
Distretto turistico balneare della costa emiliano-romagnola	X

### **3.5 Descrizione degli obiettivi del progetto**

Attraverso la rifunionalizzazione del Magazzino Darsena, si intendono raggiungere i seguenti obiettivi specifici: A) innalzare il livello di attrattività del patrimonio culturale presente con riferimento alle testimonianze di archeologia industriale della città fondata, del tutto uniche nel panorama nazionale e internazionale, facendo perno sull'identità culturale, di cui il Magazzino Darsena è l'emblema. Attrattività sia in termini estetici attraverso la messa in valore strutturale, che economici grazie all'avvio all'interno dell'immobile, di un'offerta integrata, che propone in chiave innovativa la tradizionale cultura del benessere di Cervia (legata al sale, alla sabbia, al sole, alla natura, al cibo). B) destagionalizzare e diversificare l'offerta creando opportunità di fruizione di Cervia innovative, "fuori stagione". Questo grazie alla pluralità di servizi integrati che verranno attivati all'interno del Magazzino Darsena, slegati dall'offerta balneare, aperti tutto l'anno e chiaramente caratterizzati, creando così l'occasione di una visita spinta da motivazioni diverse da quelle legate al sole e al mare. L'attrattore è situato in una posizione strategica, dalla quale è possibile avviare itinerari tematici, veri e propri percorsi storico-culturali circolari (es. secondo il modello delle passeggiate patrimoniali), che dal Magazzino portano alle Saline, a Borgo Marina, o si snodano nel centro storico. Una fruizione sia dall'interno che dall'esterno di ciò che fa parte di un progetto più ampio di "museo diffuso", ovvero dell'Ecomuseo del Sale e del Mare. Si avranno quindi ricadute e positive anche in termini di aumento della fruizione del patrimonio culturale di Cervia in generale. C) creare nuove opportunità occupazionali e rivitalizzare il centro storico, anch'esso in buona parte condizionato alla stagione estiva. La presenza di un grande luogo animato, quale il Magazzino Darsena, secondo una logica di spazio restituito alla città e ai cittadini (permanentemente e temporaneamente), in cui poter trascorrere il proprio "tempo liberato" in un ambiente piacevole, non convenzionale, simbolico, avrà ricadute immediate in termini occupazionali grazie al bando di gestione dell'immobile (che fa parte del progetto stesso). Nel medio periodo, grazie alle es

## ***Allegato D***

ternalità positive che attrarranno altre attività del terziario, così come è già accaduto ad es. in Piazza Pisacane dopo le opere di ristrutturazione. Sarà in grado di innescare processi di sviluppo economico-sociale virtuosi in una logica di sistema che include le risorse culturali. Il recupero del Magazzino, è inserito in un ampio piano di riqualificazione in corso storici della storica asta del porto canale e della città di fondazione, del Borgo Marina, della darsena, e di sviluppo della mobilità leggera, che porterà un indubbio beneficio all'immagine di Cervia "città del benessere", nuovo impulso all'economia turistica, rendendo la città più bella, più accogliente e culturalmente più apprezzabile.

### **3.6 Descrizione del progetto e destinazione d'uso dell'attrattore culturale oggetto del progetto**

Il Magazzino Darsena, è da considerarsi, uno dei migliori esempi di archeologia industriale presenti in regione. Si tratta di un immobile in disuso, che necessita di un importante recupero strutturale affinché possa essere aperto in maniera permanente, ai fini di una fruizione pubblica. Vale la pena fare un accenno al contesto storico-culturale-urbanistico per una migliore comprensione dell'idea progetto. La storia di Cervia è notoriamente legata al sale, alla sua produzione, al ruolo economico e politico che ebbe nel corso dei secoli. Ne costituisce l'interesse prevalente, determinarne la vita politica, lo sviluppo sociale e certamente le trasformazioni urbane. Ma coesistono anche altre attività come il turismo, la pesca, l'agricoltura. Si sovrappongono così, in maniera singolare per un nucleo di piccole dimensioni, primariamente gli aspetti tipici di un insediamento di appoggio all'industria del sale - le cui testimonianze di archeologia industriale (i Magazzini del Sale, Torre S. Michele, il CRAL saline, ecc.) caratterizzano in maniera del tutto unica il centro storico - insieme agli aspetti tipici di un piccolo porto di mare, del paese agricolo, nonché della località turistica legata alla balneazione e alla fruizione dell'ambiente naturale. Il territorio si è così sviluppato in "comparti" totalmente correlati fra loro, e di cui il centro storico rappresenta il cuore strategico di collegamento. Parallelamente si sviluppa una forte cultura del benessere consolidatasi nei secoli, legata ai fanghi curativi delle saline (che dà origine a stabilimenti termali, e prodotti per il corpo); alla talassoterapia, e alla balneazione che nasce nel periodo della Belle Epoque, prendendo sempre più piede fino al boom del turismo di massa; alla fruizione dell'ambiente naturale, con cui la città ha un fortissimo legame (cura della pineta, del verde). Il Magazzino Darsena è l'emblema del processo evolutivo di Cervia, estremamente affascinante, capace di raccontare una storia nella storia: la storia antica di "Cervia nuova", ricostruita con caratteri industriali funzionali alla produzione e lavorazione del sale; la storia più recente di una città che a fronte dell'espansione del settore turistico e della contrazione di quello legato alla produzione del sale, ha prodotto tentativi di ristrutturazione e riconversione importanti, quasi avveniristici. E' dell'Architetto De Carlo il sistema di soppalchi oggi presente all'interno del Magazzino, creati nell'ambito di un progetto degli anni '80, parzialmente realizzato. E' in questo quadro che si inserisce il progetto di recupero dell'attrattore, che per localizzazione rispetto al contesto e caratteristiche, rappresenta un elemento di "cerniera" urbanistica, culturale, storica di straordinaria importanza. Diviene così punto di partenza e di arrivo per il cittadino, residente e non, che attraverso l'acqua, (nel tragitto, su cui l'Amministrazione sta lavorando, Canale Emissario, Mare, Canale Immissario e Saline), l'infrastrutturazione dedicata alla mobilità leggera, (di cui è stato di recente redatto un master plan), e le nuove tecnologie può leggere un pr

## ***Allegato D***

esente che reinterpreta in chiave attuale il passato nobile della località. Il progetto prevede la rifunzionalizzazione dell'edificio al fine dell'apertura al pubblico, attraverso il risanamento delle parti ammalorate, l'adeguamento normativo, il completamento e riorganizzazione degli spazi. Verrà ripristinato l'originario piano di posa mediante la ricostruzione di un piano di calpestio alla quota di quelli esistenti, mettendo in valore sia gli elementi storici originari che quelli del passato più recente. L'attrattore è monumentale, un enorme volume di c.a. 17.300 mc, all'interno del quale troverà spazio una pluralità di attività integrate, non solo al fine di accogliere le nuove istanze della domanda legata al "tempo liberato", ma anche di produrre un impatto economico positivo, andando ad integrare l'offerta territoriale sia su scala locale che regionale, in termini di qualità, diversificazione e innovazione. E' il benessere, quale forte elemento culturale e a grande potenziale attrattivo, il tema "attorno" al quale verranno sviluppate le attività. Parliamo di benessere a 360°, secondo una chiave di lettura innovativa, che risponde alle esigenze sia del cittadino che del cittadino temporaneo: ristorazione, esercizio commerciale, centro benessere, area dedicata ad attività museali, ricreative e culturali. Attività che troveranno collocazione in aree separate ma allo stesso tempo collegate e integrate fra loro affinché il nuovo spazio rigenerato possa esprimere la storia del luogo e della città come in un racconto in capitoli, dove il concetto di benessere verrà declinato nelle connotazioni di food e prodotti tipici, luogo di aggregazione/socializzazione, di benessere fisico, e "della mente" grazie agli spazi museali/culturali. Un luogo in grado di generare modalità di accesso e immaginari innovativi (anche grazie al forte utilizzo delle tecnologie ICT) per un turismo esperienziale, per vivere in modo pubblico e condiviso i racconti di una città e di una comunità del tutto unici. Attento anche ai principi della sostenibilità ambientale, idealmente aperto capace di stimolare passeggiate patrimoniali nella cultura e nelle identità di un territorio, delle sue risorse materiali ed immateriali, perfettamente inserito nel contesto dell'Ecomuseo del Sale e del Mare. Sono questi gli elementi principali oggetto del bando di gestione, che verrà lanciato nella primissima fase di implementazione del progetto affinché l'opera di recupero sia adeguata all'organizzazione interna, sulla base della proposta maggiormente rispondente al disegno dell'Amm.ne. Il risultato atteso si ispira ad esempi di eccellenza di equilibrio fra passato e futuro, con una combinazione strategica tra gli usi nello spazio chiuso e gli usi nello spazio aperto, quali ad es. il Mercato coperto di S. Lorenzo di Firenze, i Docks di Londra o Lisbona

### **3.7 Proprietà dell'attrattore culturale oggetto del progetto**

Il Magazzino Darsena è di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Cervia dal 30/05/1985 come da atto di compravendita Rep. Nr. 50711 stipulato fra Amministrazione Autonoma dei Monopoli di Stato e l'Amministrazione Comunale di Cervia.

# OMISSIS

## **3.11 Accessibilità e fruibilità del bene con particolare riferimento al tema della disabilità**

Uno degli aspetti che verrà curato con particolare attenzione sarà quello di coniugare le esigenze della conservazione di un edificio storico con quelle dell'accessibilità allargata a tutte le categorie di utenza compresa quella dei diversamente abili. Sotto questo aspetto la linea guida sarà determinata dal concetto che un bene non è tale se non è fruibile. Tuttavia, l'abbattimento delle barriere architettoniche non dovrà essere pensato esclusivamente per le categorie di estremo disagio: l'aumento sempre più percepibile della popolazione di età anziana, le persone colpite da infarto, le donne in gravidanza, ma anche genitori e nonni alle prese con carrozzine o passeggini, i lavoratori che devono movimentare dei carichi, fanno constatare come l'abbattimento delle barriere sia di fatto, di interesse generalizzato. Lo scopo, pertanto, è rea

## **Allegato D**

lizzare un'architettura che sia di per sé un'esperienza culturale, ma mai disgiunta dall'uso e dalla piena fruizione; un intervento pensato per la vita sociale accessibile a tutti, e non come pura astrazione di conservazione di un monumento fine a se stesso. Non ci si limiterà a considerare le barriere architettoniche, ormai classiche nell'immaginario collettivo, quali scalini, rampe con pendenze eccessive, porte strette, spazi ridotti, marciapiedi stretti, ascensori piccoli. Oltre a questi casi evidenti esistono altri tipi di barriere architettoniche (spesso trascurate perché meno evidenti ma non meno importanti) che dovranno essere accuratamente evitate e per le quali il progetto si porrà in un'ottica di massima attenzione, quali ad es.: finestre, banconi degli esercizi, parapetti opachi che impediscono la piena visibilità a persone in carrozzina, sentieri/pavimentazioni di materiale che produce eccessivo attrito, pulsantiere inaccessibili, servizi igienici non fruibili, mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque (non vedenti, ipovedenti ecc.). Analogamente, l'utilizzo delle tecnologie ICT sarà centrale e costituirà un elemento importante di valutazione della gara di gestione dell'immobile (ref. Box 5.3), in quanto lo spazio dovrà contenere tecnologie in grado di comunicare secondo le ultime tendenze, sia all'interno che all'esterno del Magazzino Darsena. Vi sarà la connessione Wi-Fi, verranno utilizzate ad esempio tecnologie digitali e interattive nell'area dedicata alle attività museali e culturali piuttosto che negli altri spazi, anche con la possibilità di ricevere e scaricare informazioni legate non solamente ai servizi dell'attrattore, ma anche alle iniziative al di fuori di esso, notizie e curiosità storico-culturali, servizi turistici, eventi, ecc. Si ipotizza inoltre di poter ripristinare lo storico collegamento fra il Magazzino Darsena e il resto del comparto dei Magazzini attraverso l'utilizzo di nuove tecnologie come ad esempio proiezioni luminose o videomapping tridimensionale.

### **3.12 Elementi di innovatività del prodotto turistico con particolare riferimento ai temi dell'innovazione sociale**

Le nuove tendenze del fare vacanza e del viaggiatore rendono necessario un ripensamento anche nei luoghi tradizionali della vacanza balneare, caratterizzata tempo addietro da mare, stanzialità e ripetitività. Oggi anche il turista della vacanza marittima è un viaggiatore, una persona cioè che vuole incontrare, al di là della spiaggia, una storia, racconti identitari, eventi e buoni sapori. In continuità con altri progetti su centri commerciali naturali di Cervia e Milano Marittima, l'intervento sul Magazzino Darsena vuole costruire occasioni di nuove idee, come ad esempio: - turismo esperienziale: entrando nello spazio pubblico del Magazzino si deve incontrare la storia della comunità cervese, dal sale alla ricerca del benessere della sabbia e del sole; dalle due città di fondazione ai villini liberty; dalla socialità all'ospitalità propria della nostra terra; - turismo personalizzato: deve essere possibile, a seconda degli interessi del singolo, cittadino o ospite, costruirsi un "percorso benessere" diverso, scegliendo fra opportunità culturali, di benessere fisico e gastronomiche; - turismo connesso e lento: lo spazio, interno ed esterno, del Magazzino Darsena deve permettere a tutti di godere della bellezza del manufatto architettonico, di restare connesso al mondo pur in una rarefazione dei tempi che permetta di recuperare benessere fisico e intellettuale; - turismo di scoperta: il progetto del Magazzino Darsena deve saper garantire spazi di scoperta individuale di saperi insoliti, di culture millenarie, di sapori identitari ed innovativi generando nell'ospite curiosità, sorpresa e rispetto. Le



## ***Allegato D***

innovazioni sociali che ne discendono sono rilevanti in particolare per la comunità imprenditoriale di Cervia, che viene chiamata, insieme al pubblico proprietario di tale bellezza patrimoniale, ad una progettualità specifica sul bene, non generica. Tale specificità che deve nascere dal connubio di storia, benessere ed eventi, rappresenta una delle sfide di rigenerazione dell'intero comparto del porto canale. Si tratta di un nuovo modello di fruizione della cultura, in grado di proporre un'offerta rispondente ad una pluralità di bisogni espressi dal turista di oggi, ma anche da parte del cittadino e degli imprenditori, che richiedono forti azioni di rivitalizzazione di iniziativa pubblica, sulle quali poter innestare processi di sviluppo socio-economico. Così, il Magazzino Darsena rigenerato, porterà nuova vitalità al centro storico, contribuendo all'immagine di Cervia quale luogo "del vivere bene" in maniera permanente o temporanea, che riporta la gente nelle piazze, di cui il Magazzino fa parte ed è collegato, sia con i suoi ampi spazi esterni che interni. Spazi che, in base al disegno di valorizzazione, dovranno essere riorganizzati secondo un concetto di "luogo aperto", una sorta di "piazza coperta" in relazione con quelle circostanti. E come una piazza, sarà liberamente fruibile "free entrance", affinché gli aspetti culturali, museali, storici e architettonici, siano a libera disposizione di cittadini e turisti, secondo una logica di completa restituzione del bene pubblico. Solamente i servizi di commercio, somministrazione e benessere saranno a pagamento. La cultura del benessere, è un concetto che evolve con le condizioni socio-economiche, così da una sua trasposizione in salute fisica, si passa ad un'idea di "benessere" basata su 5 aspetti importanti, che trovano "sintesi" all'interno del Magazzino: stato emotivo, mentale, fisico, sociale e spirituale (def. Comm.ne Salute UE). Infine è importante sottolineare come il processo stesso di riqualificazione del Magazzino Darsena e di tutta una serie di edifici e luoghi pubblici, rappresenti un esempio di innovazione sociale. L'Amm.ne ha infatti introdotto lo strumento dei laboratori partecipativi, quali spazi di lavoro collettivi nei quali cittadini e imprenditori sono coinvolti nella formulazione di idee di rifunzionalizzazione del patrimonio pubblico.

### **3.13 Integrazione e sinergie con altri progetti previsti nello stesso ambito territoriale**

La rifunzionalizzazione del Magazzino Darsena rappresenta una grande occasione sia di valorizzazione del patrimonio culturale, sia di integrazione e qualificazione dell'offerta turistica, attraverso un progetto che costituirà un nuovo polo di attrazione, in sinergia con gli altri progetti già realizzati o prossimi alla realizzazione. Non si tratta infatti di una semplice ristrutturazione di un fabbricato storico, l'intervento ha un approccio nuovo e articolato con l'obiettivo di dare una forte caratterizzazione e diversificazione di funzioni, aggregando elementi di unicità in un percorso turistico – culturale, storico, gastronomico e ambientale - che la riqualificazione del Magazzino Darsena metterà a sistema fungendo da fulcro degli stessi. Il progetto fa parte di un ampio disegno dell'Amm.ne inserito nel DUP 2015-2019 - OS 6.1, con precise linee di azione affinché una serie di luoghi identificati da rigenerare possano diventare una concreta leva di sviluppo. L'idea trainante è quella di realizzare percorsi tematici funzionali, che abbiano come fulcro il Magazzino Darsena, e per questo oggetto di specifici piani di riqualificazione. Si tratta del percorso storico-culturale legato al comparto della città fondata che condurrà il visitatore fino al quadrilatero del centro storico, passando dal Magazzino Torre con le sue attività museali, dalla torre San Michele e la piazza adiacente (che verrà presto riqualificata), dall'ex Cral Saline, di recente affidato per la gestione

## **Allegato D**

zione di un centro di aggregazione, fino ad arrivare alla piazzetta Pisacane con i suoi locali ricavati all'interno di edifici storici come l'ex pescheria (appena ristrutturata). Il percorso storico-ambientale, legato al comparto delle Saline, oggetto di interventi di fruizione turistica: partendo dalle aree adiacenti al Magazzino Darsena (oggetto del 2° stralcio funzionale di rigenerazione), tramite un percorso ciclopedonale in fase di studio, realizzato in buona parte adiacente al canale immissario delle saline, si arriverà all'interno del parco della Salina passando dal Centro Visite. Vi è inoltre l'idea di creare le condizioni affinché l'accesso alle Saline sia possibile tramite imbarcazioni elettriche. Infine, il percorso storico-culturale-gastronomico del comparto del mare che, attraverso il porto canale (lato destro), conduce a Borgo Marina con le caratteristiche case a schiera dei pescatori, le imbarcazioni, il mercato del pesce, i ristoranti. Il progetto è inoltre un elemento importante dell'Eco Museo del Sale e del Mare, progetto approvato da circa 3 anni con delibera di consiglio comunale, teso a creare occasioni di sviluppo del territorio e di valorizzazione del paesaggio attraverso le passeggiate patrimoniali e la figura volontaria del "facilitatore ecomuseale". E' evidente il valore aggiunto che il progetto proposto ricava dall'esistenza e realizzazione di tali progetti in termini di ulteriore accrescimento del potenziale attrattore e qualità dell'offerta di sistema

### **4. TEMPISTICA DI REALIZZAZIONE**

#### **4.1 Progetto preliminare**

Data di approvazione	19/04/2016
Estremi atto di approvazione	Delibera G.C. nr. 67
Organo approvante	Giunta Comunale

#### **4.2 Stato di avanzamento progettualità**

<b>FASI PROCEDURALI</b>	<b>DATE PREVISTE O EFFETTIVE</b>				
	<b>Avvio previsto</b>	<b>Conclusione prevista</b>	<b>Avvio effettivo</b>	<b>Conclusione effettiva</b>	<b>Approvazione</b>
Studio di fattibilità	-	-	-	-	-
Progettazione Preliminare	-	-	-	-	19/04/2016
Progettazione Definitiva	03/10/2016	01/12/2016	-	-	-

## **Allegato D**

Progettazione Esecutiva	03/04/2017	15/05/2017	-	-	-
Stipula Contratto	02/10/2017	15/11/2017	-	-	-
Esecuzione Lavori	01/12/2017	01/06/2019	-	-	-
Collaudo tecnico/amministrativo o certificato di regolare esecuzione	01/06/2019	31/08/2019	-	-	-

### **5. DATI FINANZIARI**

#### **5.1 Quadro economico**

Voce spesa	Importo €	Totale €
Totale	4800000,00	4800000,00
A) Spese tecniche fino ad un massimo del 15% dell'importo dei lavori(voce B)	516075,18	516075,18
B) Lavori intesi come opere di recupero, qualificazione e valorizzazione dei beni ambientali	4086924,82	4086924,82
C) Oneri per la sicurezza	132000,00	132000,00
D) Acquisto e installazione di attrezzature, soluzioni tecnologiche e impianti, cablaggio	55000,00	55000,00
E) Arredi funzionali progetto	10000,00	10000,00
F) Acquisto di terreni e immobili ad un massimo del 10% della spesa totale ammissibile	0,00	0,00

#### **5.2 Modalità di finanziamento**

<b>RISORSE</b>	<b>Valori assoluti</b>	<b>%</b>
Risorse POR	3500000,00	72,91666667

## **Allegato D**

Risorse a carico del beneficiario	1300000,00	27,08333333
-----------------------------------	------------	-------------

### **5.3 Sostenibilità gestionale e finanziaria nell'arco del POR**

La sostenibilità gestionale e finanziaria dell'intervento viene garantita dal percorso per la rigenerazione complessiva dell'attrattore, che prevede le seguenti azioni: A) avvio contemporaneo di due gare, l'una per la ristrutturazione architettonica del bene e l'altra per l'individuazione del soggetto gestore; B) conseguente ristrutturazione del bene con ingegnerizzazione del progetto gestionale risultato aggiudicatario; C) affidamento vero e proprio della gestione dopo la ristrutturazione e la conseguente possibilità di mettere a disposizione il bene. La gara per l'affidamento della gestione avviene con criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, riconoscendo un punteggio alto (70/80%) all'idea progettuale di rigenerazione del bene. I criteri per l'attribuzione dei punteggi (peraltro esito di alcuni percorsi partecipativi per l'affidamento in gestione di beni patrimoniali), saranno in linea generale i seguenti: - destinazione d'uso funzionale alla collettività: saranno valutati gli aspetti identitari del progetto, la vocazione turistica, gli elementi di integrazione stagionale inverno/estate, la capacità di creare valore aggiunto per la comunità, intesa come insieme di residenti ed ospiti, la sostenibilità ambientale; - idea imprenditoriale originale ed innovativa: saranno valutati la possibilità di rapida implementazione del progetto, la riconoscibilità di una strategia imprenditoriale, l'unicità della proposta e l'utilizzo di tecnologie ICT, la sinergia fra aspetti commerciali ed aspetti culturali proposti; - tempi di realizzazione: verranno valutati la rapidità dell'intervento compresi i tempi di allestimento, la linearità della proposta, gli eventuali tempi di conciliazione fra apertura e ristrutturazione; - valorizzazione della cultura del benessere: verranno valutati gli elementi con cui il concetto di benessere viene declinato, la sinergia con gli elementi peculiari dell'identità cervese e con i progetti strategici della città, nonché la capacità di essere valore aggiunto per essi; - valenza turistica ed orientamento alla socialità di cittadini e ospiti: verranno valutati la capacità di costruire occasioni di socialità, di godimento dello spazio pubblico, l'originalità di eventuali servizi integrativi. L'offerta economica, costituita dalla proposta in aumento del canone di concessione, definito quale base d'asta dell'Amm.ne Comunale, deve saper trovare il giusto equilibrio fra investimento necessario al completamento della ristrutturazione e tempi della concessione. L'ipotesi cui attualmente l'Amm.ne guarda, è di una concessione di 9 anni (6+3) con una base d'asta iniziale di 50.000 euro annui.

# OMISSIS