



BANDO DI VALORIZZAZIONE: COMPLESSO TURISTICO/SPORTIVO PIEDILUCO

Executive Summary per Investitori e Sviluppatori
(Concessione fino a 30 anni)

L'ASSET IN CONCESSIONE



AREA CAMPEGGIO

~28.000 mq. Attualmente 150 piazzole. Include fabbricati (direzione, servizi, centrale termica).

AREA PISCINA

Impianto del 1992. Vasca olimpionica 50x21m omologata FIN con pedana mobile.

AREA SOLARIUM (BONUS)

Concessione in uso gratuito di una fascia esterna (10x30m) adiacente alla recinzione.

STATO DELL'ARTE: Il compendio viene concesso nello stato di fatto e di diritto attuale. Subentro previsto alla naturale scadenza del contratto vigente: 16 Aprile 2026.

IL CAMBIO DI PARADIGMA: VERSO IL GLAMPING EVOLUTO

DA		A
Infrastruttura:	Piazzole standard e servizi igienici condivisi.	Unità abitative evolute (Bungalow/Tende Lodge) con servizi igienici esclusivi e comfort alberghiero.
Impatto:	Espansione dei volumi.	Incremento della redditività per unità senza aumento del carico insediativo (Zero nuovo consumo di suolo).
Target:	Turismo stagionale occasionale.	Turismo esperienziale e destagionalizzato, target alto-spendenziale.



L'elemento competitivo chiave: equilibrio tra altissima qualità dell'offerta e rigorosa sostenibilità economico-finanziaria.

IL CUORE DEL PROGETTO: IL POLO MULTIFUNZIONALE

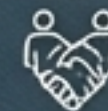
POLO INCLUSIVO

Oltre i requisiti minimi di legge. Accessibilità universale reale, fruibilità autonoma per disabili e spazi pensati per i caregiver.



POLO INTERGENERAZIONALE

Oltre la segmentazione. Spazi trasversali a forte valenza comunitaria che favoriscono l'interazione tra giovani, famiglie e anziani.



POLO MULTIFUNZIONALE

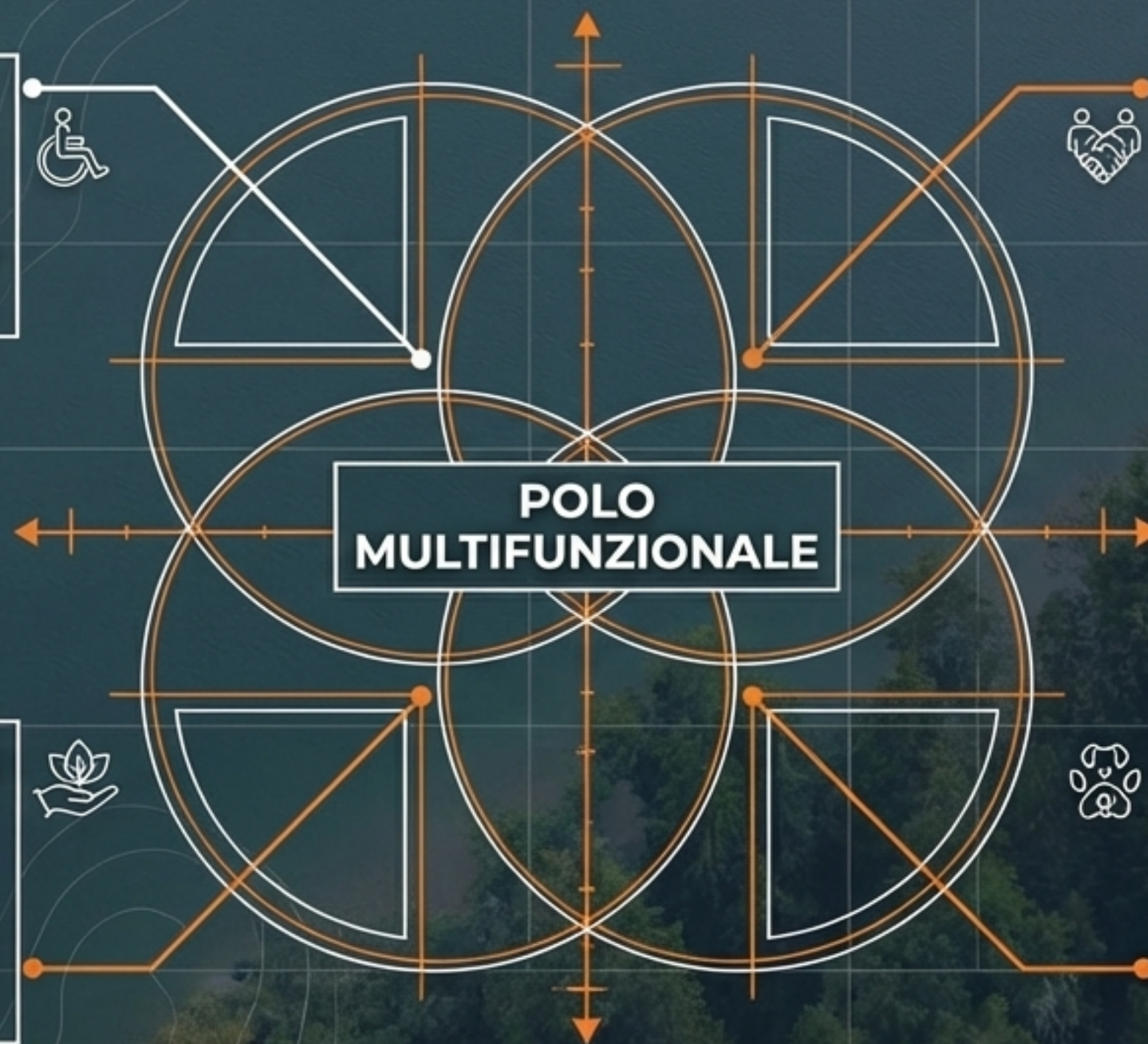
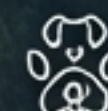
POLO NATURA & BENESSERE

Oltre l'uso occasionale. Offerta strutturata e destagionalizzata legata alla salute e al benessere psicofisico (percorsi, esperienze immersive).



POLO PET-FRIENDLY

Oltre la semplice ammissione. Dotazioni specifiche integrate (aree sgambamento, dog wash) per intercettare un segmento in forte crescita.



SOSTENIBILITÀ ED INTEGRAZIONE ARCHITETTONICA



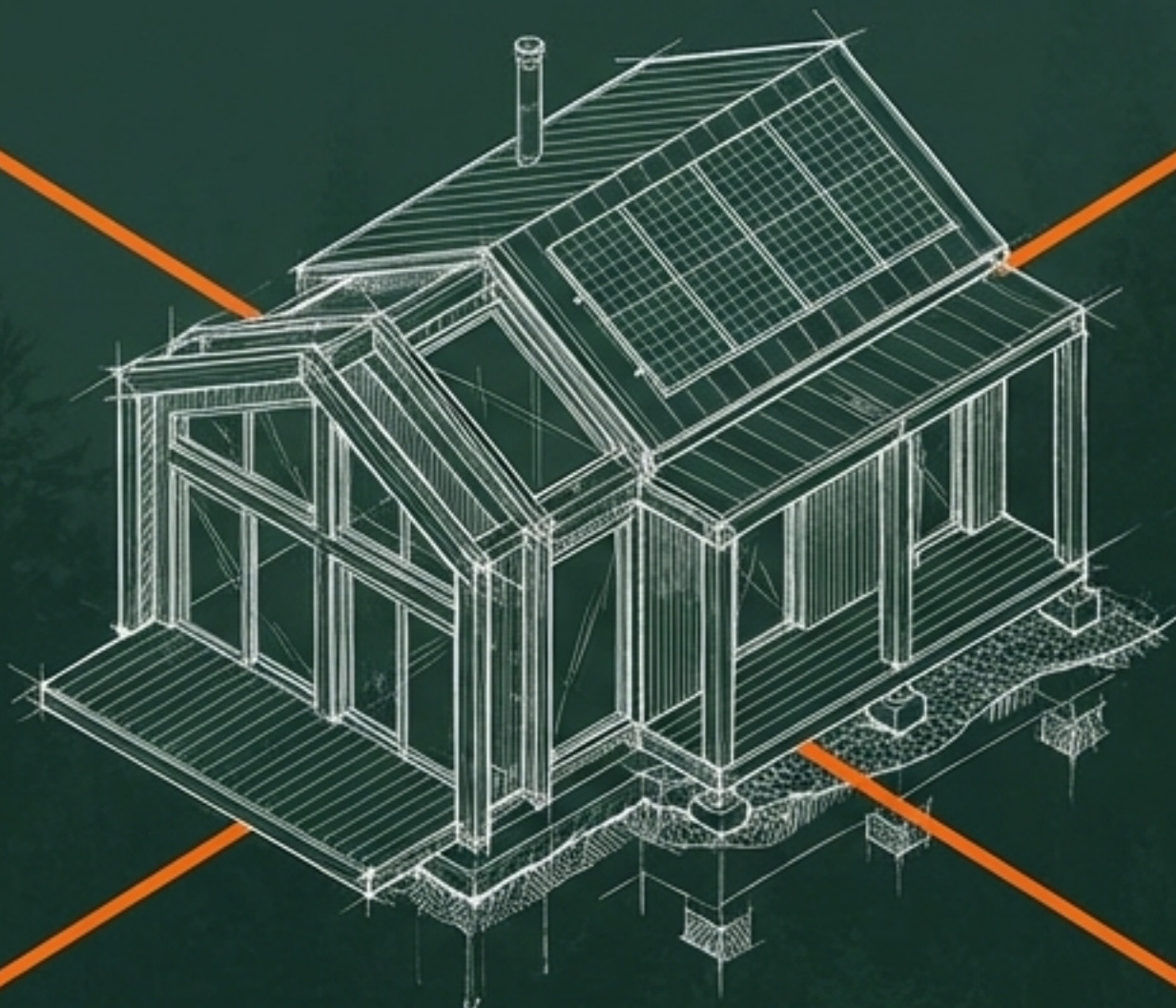
MATERIALI BIO-COMPATIBILI

Utilizzo di tecniche costruttive reversibili, leggere e coerenti con la tradizione locale. Nessuna soluzione standardizzata.



EFFICIENZA ENERGETICA

Riduzione strutturale dei consumi e integrazione obbligatoria di fonti rinnovabili.



TUTELA VINCOLISTICA

Rispetto assoluto dei vincoli paesaggistici, archeologici e del Sito Natura 2000 (prescrizioni PS3 e tutela habitat).



INTEGRAZIONE PAESAGGISTICA

Il paesaggio non è solo uno sfondo, ma l'elemento centrale dell'esperienza fruitiva. Basso impatto visivo.

L'ECOSISTEMA TERRITORIALE: UN HUB APERTO

Il progetto deve fuggire l'autoreferenzialità.

OPERATORI LOCALI

Accordi di rete con servizi turistici, sportivi e culturali del territorio.



FRUIBILITÀ PUBBLICA

Organizzazione di eventi e spazi aperti alla comunità, non solo agli ospiti paganti.



USO ISTITUZIONALE

Riserva di 15 giorni/anno dell'impianto natatorio per il Comune (a soli costi vivi).



PIEDILUCO COMPLEX

IMPATTO INDOTTO

Integrazione con le filiere enogastronomiche e produttive locali.



ROADMAP OPERATIVA E VINCOLI TEMPORALI

ESTATE 2026 (OBBLIGO DI APERTURA)		Apertura Stagionale Mandatoria. Il concessionario deve eseguire interventi minimali per garantire l'attività in sicurezza già per l'estate 2026, nelle more del cantiere principale.
LAVORI STRUTTURALI (LOTTI FUNZIONALI)		La progettazione deve prevedere stralci prestazionali per far coesistere cantiere e utenza.

**TERMINE TASSATIVO:
31 MAGGIO 2028**
Completamento di tutte le opere, collaudi, agibilità e regolarizzazione catastale.
(Proroghe massime: 12 mesi, solo per cause di forza maggiore).

Apertura Stagionale Mandatoria.
Il concessionario deve eseguire interventi minimali per garantire l'attività in sicurezza già per l'estate 2026, nelle more del cantiere principale.

La progettazione deve prevedere stralci prestazionali per far coesistere cantiere e utenza.

ARCHITETTURA FINANZIARIA E INCENTIVI CAPEX



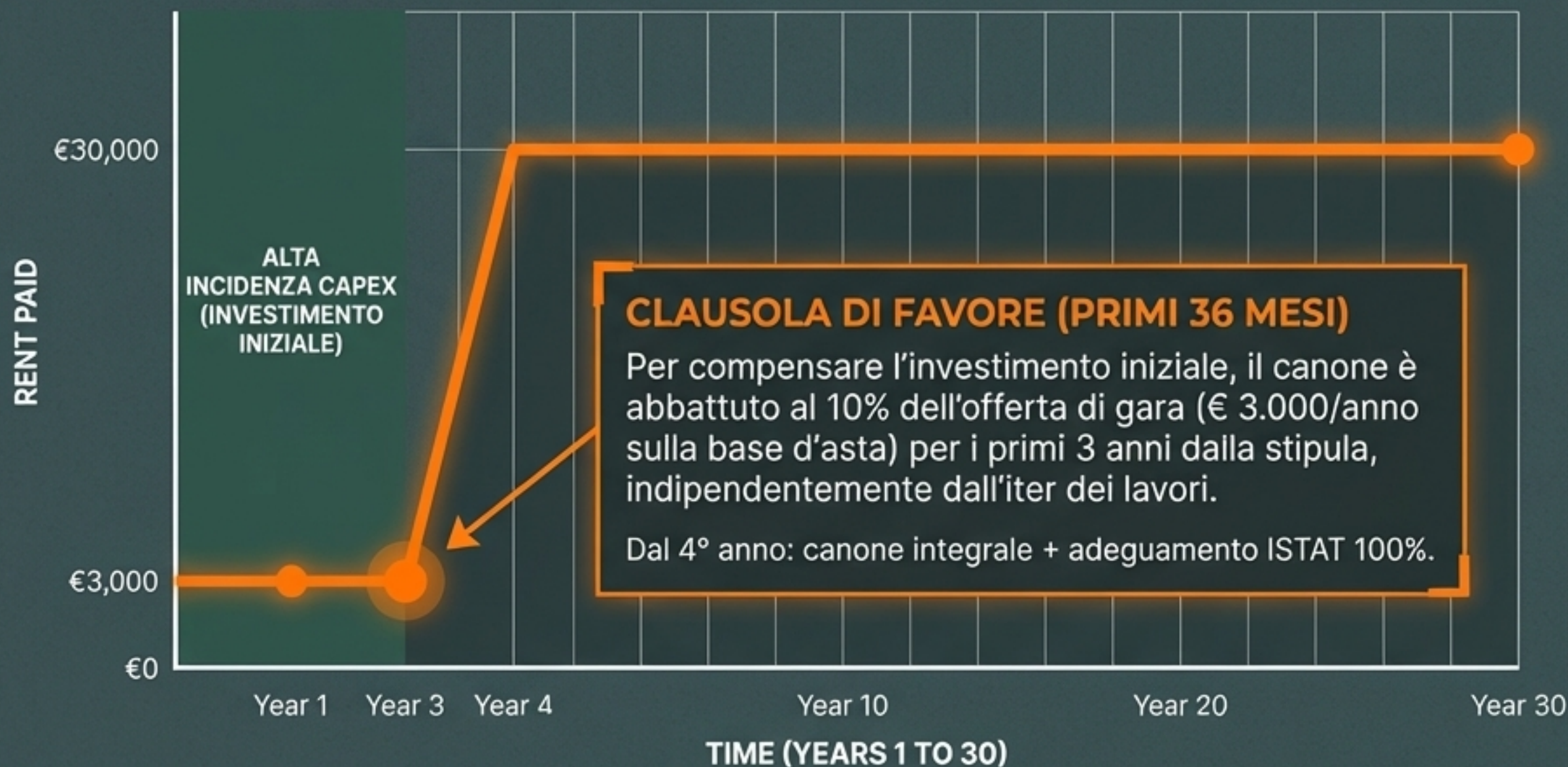
CANONE BASE:

Partenza da
€ 30.000,00/anno (oltre IVA).
Base d'asta al rialzo.



DURATA: Fino a un massimo
di 30 anni, strettamente
commisurata al Piano
Economico Finanziario (PEF).

Financial Activation Curve



GOVERNANCE, GARANZIE E SPV

CONSORZIO AGGIUDICATARIO

OBBLIGO SOCIETARIO: COSTITUZIONE OBBLIGATORIA DI UNA SPV (SOCIETÀ DI PROGETTO) ENTRO 30 GIORNI DALL'AGGIUDICAZIONE.
OGGETTO SOCIALE ESCLUSIVO: GESTIONE DEL COMPLESSO.
DIVIETO DI CESSIONE DELLE QUOTE SENZA AUTORIZZAZIONE.



RC TERZI

Massimale $\geq$ €3M
(sottolimito persona €2M).



RCO (LAVORATORI)

Massimale $\geq$ €2M.



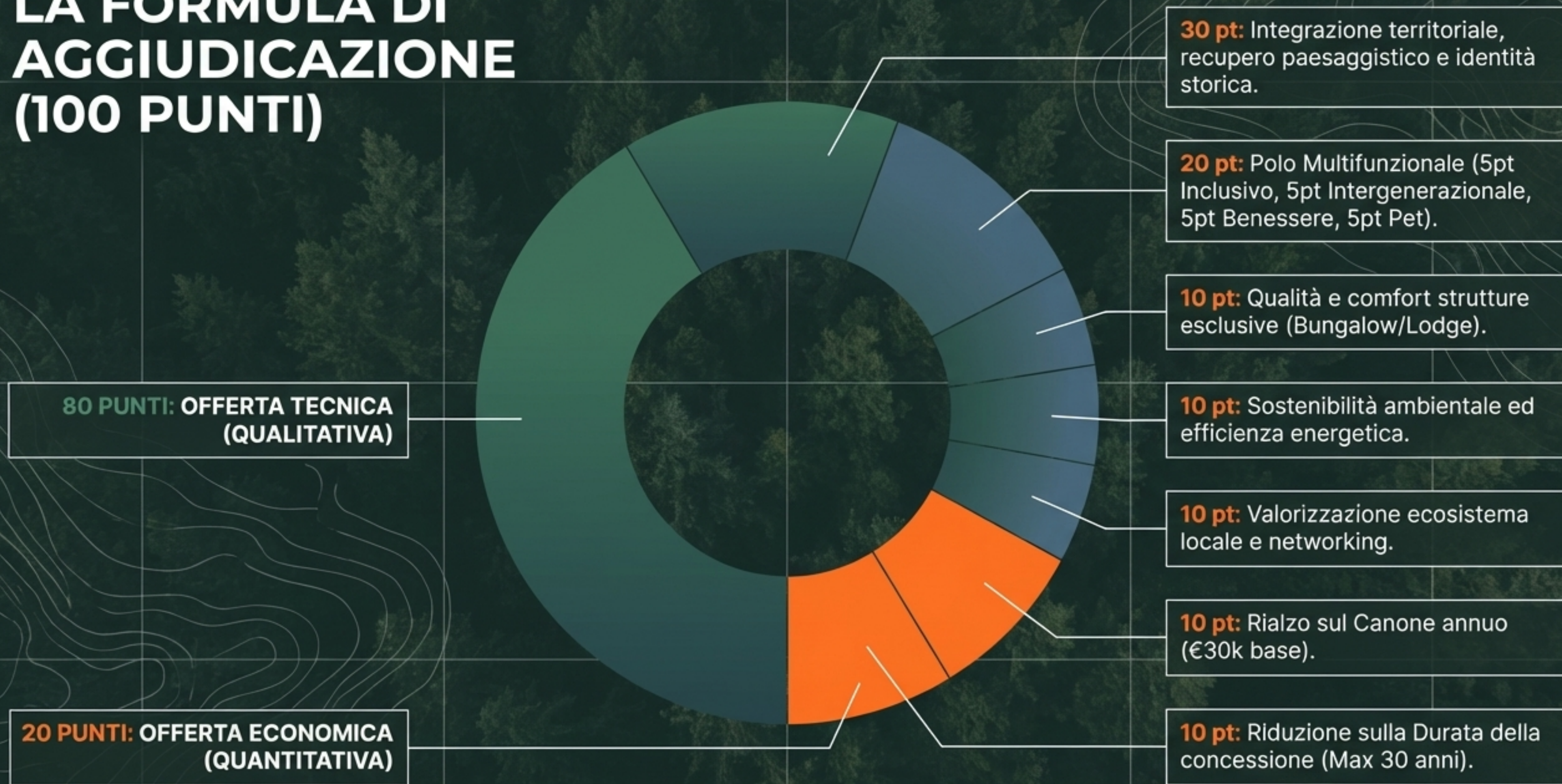
DANNI MATERIALI

Pari al valore di ricostruzione (minimo €1M),
inclusi incendi ed eventi atmosferici.



CAUZIONI: PROVVISORIA IN GARA (€6.000).
DEFINITIVA ALLA STIPULA (10% DEGLI
INVESTIMENTI + 100% CANONI FINO AL 2028).

LA FORMULA DI AGGIUDICAZIONE (100 PUNTI)



MISURABILITÀ DELLE PERFORMANCE (I KPI)

La Regola d'Oro: Le dichiarazioni d'intenti non bastano. La Busta B deve contenere la **Tabella di Sintesi** con i **KPI monitorabili**. La mancanza compromette la valutazione.

CRITERIO	KPI	TARGET
Efficienza Energetica	Quota energia da fonti rinnovabili	> 40%
Servizi Igienici	Numero bungalow con bagno esclusivo	Es. 12 unità

Il partenariato premia proposte capaci di generare valore durevole e, soprattutto, matematicamente verificabile.

ARCHITETTURA DELLA CANDIDATURA (REGOLE DI AMMISSIONE)

BUSTA A (Amministrativa)

-  Domanda di partecipazione e dichiarazioni.
-  Cauzione provvisoria (€ 6.000).
-  Attestato obbligatorio di visita dei luoghi.

BUSTA B (Tecnica)

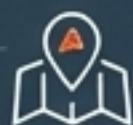
**[WARNING: NESSUN
DATO ECONOMICO]**

-  Relazione Sintetica (Max 10 pagine) & Progetto Fattibilità (Max 20 pagine).
-  Tabella KPI di sintesi.
-  Piano di Gestione e Cronoprogramma.

BUSTA C (Economica)

-  Offerta Canone e Durata.
-  Computo estimativo parametrico.
-  PEF (Piano Economico Finanziario) asseverato da istituto di credito/revisione.

PROSSIMI PASSI E SCADENZE

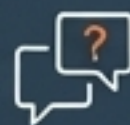


STEP 1: SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

Prenotazione obbligatoria via email (Max 4 persone per team).

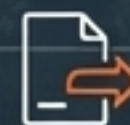
Rilascio "Attestato di visita" essenziale per la Busta A.

Referenti: **Arch. Angelo Baroni / Arch. Sabrina Belli.**



STEP 2: Q&A E CHIARIMENTI

Invio quesiti esclusivamente via email (in italiano).



STEP 3: SOTTOMISSIONE UFFICIALE

Consegna plico fisico sigillato (Max formato A3) all'Ufficio Protocollo del Comune di Terni.

Non sono ammesse sottomissioni via PEC o email.



La selezione non **premierà** il progetto più esteso, ma quello più intelligente, integrato e sostenibile.