

## TERMENI DE REFERINȚĂ

*Evaluarea situației conacelor și a obiectivelor culturale de patrimoniu și analiza fezabilității preliminare pentru dezvoltarea proiectelor de investiții în revitalizare turistică, cu impact regional, social și economic, în cadrul Proiectului Strategic de Investiții (SIP) „Conace & MICE”*

### 1. Context și justificare

Republica Moldova deține un patrimoniu valoros de **conace și domenii istorice**, majoritatea aflate în proprietate publică (stat sau autorități publice locale), care reflectă identitatea culturală și istoria economică a regiunilor sale. O parte semnificativă a acestor active se află într-o stare avansată de degradare sau subutilizare, din cauza lipsei investițiilor, a modelelor de administrare sustenabile și a integrării insuficiente în circuitele economice și turistice contemporane.

În același timp, sectorul turismului din Moldova se află într-o etapă de creștere accelerată, cu impact macroeconomic tot mai vizibil, iar politicile publice recente – inclusiv **Planul de Creștere al Republicii Moldova (Growth Plan)** și portofoliul de investiții strategice (SIP). În acest sens, un proiect destinat unei intervenții strategice în domeniul revitalizării domeniului turistic și de patrimoniu a fost propus spre finanțare prin parteneriate cu instituții financiare internaționale și de Uniunea Europeană prin NIP, aprobat în cadrul CIPS la 17 iulie 2025 și ședința trilaterală CIPS din 27 octombrie 2025. Proiectul de investiție strategic de dezvoltare transformățională în domeniul turismului- „Heritage & MICE” („Conace & MICE”) recunoaște patrimoniul cultural și infrastructura turistică drept **pârghii-cheie pentru dezvoltare regională, coeziune socială și reziliență economică**.

În acest context, **SIP MICE Heritage** urmărește valorificarea strategică a patrimoniului construit prin:

- reabilitarea și reutilizarea adaptivă a conacelor istorice (aprox 4-6 situri);
- integrarea acestora în ecosisteme turistice, culturale și creative (specializare inteligentă și segmentare regională integrată hub&spoke);
- mobilizarea investițiilor publice și private prin modele de parteneriat public–privat;
- transformarea conacelor în ancore regionale capabile să genereze fluxuri turistice, locuri de muncă și activitate economică locală.

La momentul actual, în Republica Moldova sunt aproximativ 47 conace și situri de valoare cultural-turistică eligibile, o parte fiind în administrare publică centrală, altele fiind în gestiunea APL-urilor. Acest inventar necesită o **evaluare strategică structurată**, pentru a fundamenta deciziile de investiții, selecția proiectelor ce urmează a fi propuse pentru finanțare.

La etapa actuală, Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării (MDED) are un acord preliminar din partea Băncii de Dezvoltare a Consiliului Europei (CEB), care a inițiat o etapă de evaluare a proiectului SIP Conace&MICE în scopul determinării fezabilității și pregătirii unui viitor acord de împrumut suveran al Republicii Moldova și cererii de grant către NIP al UE.

MDED și Ministerul Culturii, prin entitățile publice conform mandatelor statutare, vor asista prin studii, analize și informații necesare în scopul realizării obiectivelor SIP Conace & MICE. Oficiul Național al Turismului, în colaborare cu Agenția de Inspectare și Restaurare a Monumentelor (AIRM), Institutul Patrimoniului Cultural (IPC), Agenția Proprietăți Publice (APP) și MDED va contribui la realizarea acestor obiective.

În acest sens, se contractează servicii de consultanță și gestionare a procesului de evaluare a situației conacelor și a obiectivelor culturale de patrimoniu și analiza fezabilității preliminare pentru dezvoltarea proiectelor de investiții în revitalizare turistică, cu impact regional, social și economic, în cadrul Proiectului Strategic de Investiții (SIP) „Conace & MICE”.

## 2. Scopul și obiectivele misiunii

Scopul acestei misiuni este realizarea unei evaluări coerente și fundamentate a conacelor și obiectivelor culturale de patrimoniu, în vederea selectării celor care vor fi incluse în portofoliul prioritar de investiții din cadrul Proiectului Strategic de Investiții (SIP) „MICE Heritage”, precum și în clarificarea tipului și amplitudinii intervențiilor necesare pentru fiecare sit.

În acest sens, misiunea va acoperi o listă de conace identificate ca potențial eligibile, de aproximativ 10–14 situri, selectate în baza listei predefinite furnizate de Ministerul Culturii și Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării, evaluarea va fi realizată inclusiv prin vizite la fața locului, interviuri, evaluări documentare, analize coraborate cu alte programe de dezvoltare adiacente (dezvoltare regională, investiții locale, programe cu finanțare externă, etc), sinteze și concluzii conform obiectivelor anunțate.

Evaluarea se va desfășura în conformitate cu criteriile de selecție elaborate de MDED și MC (Anexă) și va viza, într-o manieră integrată, următoarele domenii de analiză:

- eligibilitatea juridică, instituțională și cadastrală a fiecărui conac pentru investiții publice și finanțări din partea instituțiilor financiare internaționale;
- starea generală și gradul de recuperabilitate a activului, din perspectiva unei reabilitări și reutilizări adaptate;
- valoarea cultural-istorică și rolul potențial al sitului în consolidarea identității locale și regionale;
- accesibilitatea, conectivitatea și integrarea sitului în ecosistemele turistice și economice existente;
- potențialul de reutilizare turistică, culturală, MICE sau mixtă, precum și capacitatea de a genera impact economic, social și de dezvoltare regională;
- profilul de risc asociat fiecărui sit, inclusiv riscuri juridice, instituționale, tehnice sau operaționale, și gradul de controlabilitate al acestora.

Pe baza acestei evaluări, misiunea va urmări:

- identificarea siturilor cu cel mai ridicat potențial de impact și cel mai scăzut profil de risc, în vederea includerii lor în pipeline-ul de finanțare al SIP MICE Heritage, inclusiv pentru finanțare prin CEB;
- determinarea, pentru fiecare sit evaluat, a pașilor necesari de pregătire a proiectului, respectiv:
  - necesitatea elaborării de concepte funcționale și de utilizare;
  - necesitatea realizării studiilor de pre-fezabilitate sau fezabilitate;
  - tipul și nivelul documentațiilor tehnice care urmează a fi dezvoltate;
  - identificarea eventualelor constrângeri sau probleme juridice, cadastrale, instituționale sau de administrare care trebuie soluționate anterior sau în paralel cu investițiile;
- conturarea preliminară a opțiunilor de operare și a modelelor de parteneriat public–privat, adaptate specificului fiecărui sit și capacității pieței;
- oportunități de integrare în circuitul național turistic și în oferta unică de țară, inclusiv prin specializări și segmentări inteligente, segmentări regionale, în baza abordării „hub&spoke” și a Studiului privind dezvoltarea regională integrată a turismului în Republica Moldova

(februarie 2025), a Proiectului Programului Național pentru Dezvoltarea Turismului (PNDT), a altor politici publice relevante.

Misiunea nu substituie studiile tehnice aprofundate, ci creează baza decizională și de priorizare necesară pentru inițierea acestora într-o manieră etapizată, realistă și aliniată cu bunele practici internaționale în domeniul regenerării patrimoniului și al investițiilor publice cu impact.

### **3. Metodologia de lucru**

Evaluarea va fi realizată printr-o abordare integrată, orientată spre implementare și decizie, care combină analiza documentară, evaluarea pe teren și dialogul instituțional.

Procesul va include analiza informațiilor existente privind statutul juridic, situația cadastrală, regimul de protecție, precum și criteriile de selecție aprobate (prezentate în Anexă). Aceasta va fi completată prin vizite la fața locului pentru fiecare conac din lista preliminară, în cadrul cărora se va evalua starea fizică generală, contextul teritorial, accesibilitatea, relația cu ecosistemul local și riscurile evidente.

Pe parcursul misiunii vor avea loc consultări cu autoritățile publice locale, instituțiile centrale relevante și, acolo unde este cazul, administratorii bunurilor sau alți actori locali, pentru a evalua capacitatea instituțională, deschiderea pentru colaborare și fezabilitatea implementării proiectelor.

Evaluarea fiecărui sit se va realiza pe baza unui set de criterii standardizate de referință (Anexă), aplicate într-o manieră coraborată, iar rezultatele vor fi sintetizate într-o analiză de tip impact versus risc, în conformitate cu abordările utilizate de CEB, UNESCO și alte instituții financiare internaționale în proiecte de regenerare a patrimoniului.

### **4. Rezultate așteptate și livrabile**

La finalul misiunii, consultantul, prin colaborare cu instituțiile relevante desemnate de MDED și MC, va livra un studiu analitic, inclusiv o matrice și un portofoliu informativ, care să cuprindă suficiente informații și rezultate care să permită luarea deciziilor strategice și avansarea rapidă către etapa de pregătire a proiectului SIP Heritage&MICE.

Pentru fiecare conac analizat va fi elaborată o fișă standardizată, care va include o sinteză a situației juridice și instituționale, o evaluare a stării generale, o apreciere a potențialului de utilizare și a impactului economic, principalele riscuri identificate și recomandările privind pașii următori.

În plus, consultantul va elabora o analiză comparativă a tuturor siturilor (matrice), cu un clasament argumentat și o evaluare impact-risc, care să fundamenteze selecția finală a conacelor propuse pentru includerea în pipeline-ul de finanțare, inclusiv pentru CEB. Un portofoliu cu documente, acte și alte informații relevante (fotografii etc) vor fi repertoriate ca anexă la studiul livrat.

### **5. Profilul consultantului**

Consultantul și/sau echipa de consultanți trebuie să demonstreze capacitatea tehnică și experiența necesară pentru realizarea unei evaluări integrate a activelor de patrimoniu în context investițional, în conformitate cu cerințele proiectelor finanțate de instituții financiare internaționale.

În acest sens, se solicită:

- **Experiență profesională generală** de minimum **10 ani** în domenii relevante precum dezvoltarea regională, planificarea teritorială, turismul, patrimoniul cultural, economia publică sau administrarea proprietății publice;
- **Experiență specifică** de minimum **5 ani** în evaluarea, pregătirea sau implementarea proiectelor de investiții private, publice sau mixte (public–private), inclusiv proiecte de dezvoltare economică, sociale, infrastructură turistică;
- **Experiență demonstrată** în colaborarea cu autorități publice centrale și locale, inclusiv în procese de evaluare, prioritizare și pregătire a proiectelor cu impact regional sau sectorial;
- **Experiență relevantă** în proiecte finanțate de instituții financiare internaționale sau donatori internaționali (de exemplu CEB, BEI, BERD, UE, Banca Mondială sau instituții similare, inclusiv agenții donatoare de dezvoltare), constituind un avantaj major;
- **Experiență în regenerarea patrimoniului și reutilizarea adaptivă (adaptive reuse)** a infrastructurii, precum și în integrarea acestora în modele economice sustenabile, reprezintă un avantaj esențial;
- **Experiență în structurarea sau analiza modelelor de operare și parteneriat public–privat (PPP)** pentru proiecte de infrastructură publică, constituie un avantaj distinct.

Echipa propusă trebuie să demonstreze o **abordare interdisciplinară**, acoperind competențe în analiză economică, turism și dezvoltare regională, patrimoniu cultural, precum și aspecte instituționale și juridice de bază legate de administrarea bunurilor publice.

## **ANEXĂ**

*Criteria de selecție pentru includerea conacelor în SIP MICE Heritage*

*SIP MICE & HERITAGE*