



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta
U.O. Servizi Territoriali – Torino 2

Trasmissione a mezzo posta elettronica certificata

Torino, 18 luglio 2014
Prot. n. 2014/ **10370** /DR-TO

Spett.
Arx S.r.l.
arx@pec.arxcompany.com

Rif. E-mail del 26/06/2014
E-mail del 03/07/2014.

Oggetto: Avviso di gara prot. n. 2014/7057 per la concessione di un bene immobile di proprietà dello Stato denominato Compendio Cittadella, sito in Comune di Alessandria, Via Pavia s.n.c., ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. n. 410/2001.
Risposte ai quesiti

Relativamente alla procedura in oggetto, si riscontrano i quesiti presentati da codesta società con note del 26/06/2014 e del 3/07/2014.

Nota del 26/06/2014

Domanda 1. *Proposta progettuale - punto A, relazione sintetica*

Viene fatto riferimento ad un massimo di 20 pagine per l'elaborato: devono essere intese singole facciate o due facciate fronte/retro?

Risposta: l'elaborato deve essere redatto in massimo 20 pagine da intendersi "20 facciate", numerate da 1 a 20.

Domanda 2. *Proposta progettuale - punto B 1), programma di valorizzazione*

In riferimento alla proposta di "Atto di indirizzo del Comune di Alessandria[...]": come deve essere considerato nel caso in cui lo stesso indichi valutazioni difformi o richieda contenuti ulteriori rispetto a quelli presenti nel bando?

Risposta: l'atto di indirizzo del Comune di Alessandria costituisce parte integrante del Bando, ponendo degli indirizzi volti a garantire che il progetto di rifunzionalizzazione presentato dal concorrente sia rispettoso del valore storico-artistico dell'immobile, nonché delle peculiarità del territorio alessandrino.

Domanda 3. *Proposta progettuale - punto B, stato di fatto, sub a)*

Viene richiesta una planimetria generale in scala 1:1.000 con un massimo formato in A1, e massimo numero di tavole 1. In questo caso è impossibile includere tutto l'elaborato



necessario: è possibile utilizzare una scala 1:2.000 rispettando, così, il formato ed il numero di tavole?

Risposta: Nel caso in cui la proposta progettuale sia tale da non poter essere esaustivamente illustrata nel rispetto dei limiti imposti dal bando, è possibile svilupparla su elaborati diversi dal formato richiesto utilizzando la scala ritenuta più opportuna e maggiormente rappresentativa.

Domanda 4. *Proposta progettuale - punto B, stato di fatto, sub b) e c)*

Qualora si ritenesse necessaria una maggiore leggibilità degli elaborati, è possibile integrare il numero delle tavole?

Risposta: la possibilità di integrare il numero di tavole è ammessa solo nel caso in cui la proposta progettuale sia tale da non poter essere esaustivamente illustrata nel rispetto dei limiti imposti.

Domanda 5. *Proposta progettuale - punto B, ipotesi progettuale, sub a)*

Viene richiesta una planimetria generale in scala 1:1.000 con un massimo formato in A1, e massimo numero di tavole 1. In questo caso appare impossibile includere tutto l'elaborato necessario: è possibile utilizzare una scala 1:2.000 rispettando, così, il formato ed il numero di tavole?

Risposta: Nel caso in cui la proposta progettuale sia tale da non poter essere esaustivamente illustrata nel rispetto dei limiti imposti dal bando, è possibile svilupparla su elaborati diversi dal formato richiesto utilizzando la scala ritenuta più opportuna e maggiormente rappresentativa.

Domanda 6. *Proposta progettuale - punto B, ipotesi progettuale, sub b)*

Per quanto riguarda le planimetrie previste al fine di rendere migliore la leggibilità è possibile utilizzare un fuori scala?

Risposta: la possibilità di utilizzare un fuori scala è ammessa solo nel caso in cui la proposta progettuale sia tale da non poter essere esaustivamente illustrata nel rispetto dei limiti imposti.

Domanda 7. *Proposta progettuale - punto B, ipotesi progettuale, sub c)*

Qualora tutti gli elaborati non rientrassero in tutte e 6 le tavole è possibile implementarne il numero?

Risposta: la possibilità di integrare il numero di tavole è ammessa solo nel caso in cui la proposta progettuale sia tale da non poter essere esaustivamente illustrata nel rispetto dei limiti imposti.

Domanda 8. *Proposta progettuale - punto B, ipotesi progettuale, ultimo capoverso*

In riferimento ad una relazione citata, che dovrà contenere calcoli sommari etc.: di che relazione si tratta? Qualora la frase fosse riferita alla relazione di cui al "punto A - relazione sintetica" i calcoli sommari ed il contenuto richiesto sono da intendersi compresi nelle 20 pagine citate?



Risposta: la relazione richiesta, contenente "calcoli sommari di dimensionamento per le opere civile e/o gli impianti" è compresa punto B) "Programma di valorizzazione, contenente la descrizione puntuale della proposta progettuale" e non nel punto A) "Relazione sintetica".

Domanda 9. Proposta progettuale

Fatta eccezione dei 4 bastioni fortificati soggetti ad essere rappresentati nelle tavole richieste dal bando anche con i prospetti, le fortificazioni (ad esempio rivellini, guardie, controguardie, mura, brache, case matte, tenaglioni, etc.) alcune delle quali allo stato non raggiungibili e quindi non rilevabili, sono escluse?

Risposta: nella proposta progettuale deve essere considerato l'intero immobile.

Domanda 10. Avviso di Gara - art. 5, sub A.4

Ferma restando l'asseverazione del piano economico finanziario, come richiesto dalla "Proposta progettuale - punto D", all'art. n. 5 dell'avviso di gara sub A.4, le richieste referenze bancarie, in caso di costituendo o costituito RTI, sono da intendersi riferite alla capo gruppo?

Risposta: Le referenze di cui al punto A.4 dovranno essere presentate da ciascun componente del costituito o costituendo RTI.

Nota del 3/07/2014

Con riferimento al già esposto quesito 2:

Proposta progettuale - punto B 1), programma di valorizzazione

In riferimento alla proposta di "Atto di indirizzo del Comune di Alessandria[...]": come deve essere considerato nel caso in cui lo stesso indichi valutazioni difformi o richieda contenuti ulteriori rispetto a quelli presenti nel bando?

Quesito A. *La proposta progettuale, punto B1) Programma di valorizzazione, dice di: "descrivere i principi e i criteri guida che hanno indirizzato le scelte progettuali.....anche con riferimento alle prescrizioni concertate con il Comune di Alessandria e con quelle dettate dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo."*

Si fa dunque riferimento alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9/19/36/4250N Proposta di atto di indirizzo per la valorizzazione della "Cittadella di Alessandria" - anno 2014 stralciata a pagina 53 dell'Information Memorandum punto 4.4 e riportata integralmente sul sito del Comune di Alessandria in corrispondenza al link con la documentazione di gara?

Risposta: si fa riferimento alle prescrizioni contenute nell'atto di indirizzo allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 9/19/36/4250N a sua volta riportata, stralciata, a pag. 53 dell'Information Memorandum.

Quesito B. *In tal caso, come si deve interpretare la frase "Il Comune di Alessandria, al fine di agevolare l'insediamento di congrue ed articolate attività di valorizzazione del Compendio Cittadella, ha approvato, con deliberazione n. 9/19/36/4250N del 23/01/2014, un apposito "atto di indirizzo" che potrà essere posto alla base di una successiva possibile variante dell'attuale inquadramento urbanistico-edilizio del Compendio?"*



Risposta: poiché l'attuale destinazione urbanistica dell'area in esame pone molti limiti all'utilizzo dell'immobile, l'Amministrazione Comunale con l' "atto di indirizzo" ha posto le basi per una possibile modifica al piano vigente ai fini della valorizzazione.

Quesito C. *Relativamente alle prescrizioni dettate dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, a quale documento si fa riferimento?*

Risposta: si rinvia al punto 4.2 dell'Information Memorandum.

Quesito D. *I contenuti di tale documento sono da considerarsi ulteriormente prescrittivi, oppure la documentazione di gara li ha già integralmente recepiti?*

Risposta: le prescrizioni dettate dal MiBACT, volte a garantire l'integrità strutturale dell'immobile ed il suo valore storico-artistico costituiscono documentazione di gara.

Quesito E. *Qualora il documento precedentemente citato Consiglio Comunale n. 9/19/36/4250N sia da considerarsi ultetivamente prescrittivo si aggiungono i seguenti quesiti:*

Pag.3 della delibera

E.1) "la Cittadella deve essere vivibile per i concittadini e deve uscire dalla logica degli "eventi"

E' sufficiente garantire una fruibilità costante alla cittadinanza di spazi dedicati, oppure si tratta di un aspetto che deve avere anche una quantificazione oggettiva? E, in tal caso, di che tipo?

E.2) "La Cittadella può costituire fulcro e volano di importanti occasioni di rilancio del territorio. E ciò non sarebbe tuttavia possibile in modo appropriato prescindendo da una visione d'insieme che collochi la Cittadella in un "percorso" che connetta – a puro titolo d'esempio - il "campo trincerato" costituito unitamente ai forti Bormida, Ferrovia ed Acqui, il sito di Marengo, i castelli del Monferrato e delle Langhe, i luoghi dell'enogastronomia e quanto altro caratterizza il territorio in prospettiva turistico-culturale."

Si tratta di un aspetto che deve essere già ipotizzato ed evidenziato nella proposta progettuale?

Pag. 4 e pag. 6 della delibera

E.3) "sia, in particolare, salvaguardato idoneo spazio per l'esistente "Esposizione permanente di uniformi, armi e cimeli del Regio Esercito in Italia dal 1848 al 1946", garantendone l'integrazione con le opere di infrastrutturazione impiantistica del complesso realizzate dal Concessionario"

- "sia, in particolare, salvaguardato idoneo spazio (Quartiere di Sant'Antonio, poi Caserma Pasubio) per sedi di servizi di interesse pubblico e/o Associazioni di impegno storico-culturale ed ambientale, con specifica attenzione per le realtà associative che sono già state partecipi delle attività di tutela e valorizzazione della Cittadella".

Le realtà a cui si fa riferimento sono state innumerevoli: per "idoneo spazio" si intende uno spazio comune a disposizione o è necessario considerare una presenza costante?

pagg. 4-5-6 della delibera

E.4) "Le destinazioni d'uso che – in via preliminare – possono considerarsi compatibili secondo i criteri anzidetti sono le seguenti: attività culturali, attività ricreative (relativamente agli spazi esterni ed agli spazi coperti per una superficie non superiore al 10% della superficie complessiva utile lorda), attività artigianali "tradizionali" e/o di eccellenza, attività promozionali delle eccellenze del territorio, manifestazioni e spettacoli, residenza qualificata (foresterie di servizio per istituzioni pubbliche) per una superficie non superiore al 10% della superficie complessiva utile lorda, librerie, antiquari, attività



turistico-ricettive, spazi per convegni/convention e simili, ristorazione e simili , non superiori al 10% della superficie complessiva utile lorda, attività didattiche e/o di ricerca, attività commerciali compatibili con la pianificazione comunale di settore e non in contrasto con i caratteri storico-documentali del contesto e comunque entro i limiti indicati nel paragrafo relativo alle destinazioni d'uso da considerare non compatibili, spazi di rappresentanza.

Le destinazioni d'uso che – in via preliminare – possono considerarsi non compatibili secondo i criteri anzidetti sono le seguenti: medie e grandi strutture di vendita, residenza generica, nuove edificazioni non meramente destinate ad impianti tecnologici e di sicurezza, attività artigianali e/o produttive in contrasto con le connotazioni storico-artistiche del luogo o con utilizzo di macchinari pesanti.

Le anzidette indicazioni in ordine alle destinazioni d'uso dovranno già essere recepite nell'ambito del bando di gara che sarà predisposto dall'Agenzia del demanio e sono quindi ribadite nell'apposito allegato alla presente deliberazione."

In considerazione della natura preliminare delle indicazioni, è necessario dare evidenza del rispetto delle suddette limitazioni nella proposta progettuale?

specifiche disposizioni a pag. 5-6-7 della delibera

E.5) Va data evidenza in progetto di tali aspetti?

Risposta: in merito ai quesiti posti dal punto E.1) al E.5) si rileva che le prescrizioni dettate dal Comune di Alessandria sono delle "linee guida" che devono ispirare il programma di valorizzazione presentato dal Concorrente. Le finalità principali delle succitate "linee guida" sono quella di garantire che l'immobile, una volta affidato in concessione, non diventi un edificio "privato" ma un luogo sempre fruibile da parte della collettività, che sia inserito in un programma di rilancio e promozione del territorio insieme ad altri siti di interesse storico-culturale della zona e che, infine, l'immobile conservi, al suo interno, gli spazi dedicati ad esposizioni e mostre a valenza storico-culturale già presenti. Il programma di valorizzazione del Concorrente dovrà recepire i suddetti punti ed armonizzarli con le nuove destinazioni d'uso che intende introdurre nel Compendio.


F. RUP
Fabrizio Marmello