



COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO
PROVINCIA DI AREZZO



“EX MACELLI”

**RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO DELL'EX MATTATOIO DI
CASTIGLION FIORENTINO**

RICHIESTE CHIARIMENTI E RELATIVE RISPOSTE

FASE 1°GRADO



Piazza del Municipio, 12 - 52043 Castiglion Fiorentino (AR)
Tel. 0575 - 65641 - Fax 0575 – 680103
<https://www.facebook.com/comunecastiglionfiorentino/?fref=ts>
<http://www.comune.castiglionfiorentino.ar.it/>
Pec: comune.castiglionfiorentino@legalmail.it
Partita IVA: 0025642.051.4





COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO
PROVINCIA DI AREZZO

Domanda:

- 1) *Al fine della dimostrazione dei requisiti di capacità tecnica e professionale articolo 83 comma 1 lettera c D.LGS. 50/2016 valgono anche interventi eseguiti di immobili con ID E22?*

Risposta:

- 1) Considerando che la categoria "ID OPERE" E22 ha un grado di complessità maggiore rispetto alla E21, essa ricomprende anche le opere eseguite con la inferiore. Con la categoria "ID OPERE" E22 si considera dimostrato il requisito.

Domanda:

- 1) *Al punto 4.1 si parla di: "Verifica di coerenza con il programma funzionale allegato" ma nella documentazione non l'ho trovato. Potreste dare più dettagli rispetto a questo punto?*

Risposta:

- 1) Il programma funzionale è costituito dagli obiettivi, dalla programmazione degli interventi e dal rispetto del limite di spesa indicati nel DOCUMENTO DI INDIRIZZO DELLA PROGETTAZIONE.

Domanda:

- 1) *Si chiede se è possibile avere alcune foto degli ambienti al piano terra.*

Risposta:

- 1) La documentazione a disposizione dei concorrenti è unicamente quella allegata al bando.

Domanda:

- 1) *Come faccio ad ottenere il codice alfanumerico da inserire per scaricare la documentazione?*

Risposta:

- 1) Non occorre nessun codice alfanumerico per scaricare la documentazione allegata al bando. La suddetta documentazione è pubblicata in apposita pagina predisposta sul sito web del Comune <http://www.comune.castiglionfiorentino.ar.it> alla sezione "Bandi di Gara e Avvisi" ove è possibile effettuare il relativo download. Il codice alfanumerico, composto da otto cifre e/o lettere, maiuscole o minuscole a libera scelta del partecipante, servirà in caso di partecipazione per l'invio della documentazione in modo da garantire per tutta la durata del concorso l'anonimato dei partecipanti verso la commissione giudicatrice.

Domanda:

- 1) *In riferimento ai REQUISITI SPECIALI DI CAPACITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA E TECNICO-ORGANIZZATIVA, nel caso in cui la Stazione Appaltante (Pubblico o Privato), non rilasciasse il Certificato di Regolare Esecuzione, nonostante la regolare esecuzione senza alcuna contestazione, tale Certificazione, può essere sostituita da documentazione alternativa (Incarico sottoscritto, Autorizzazioni, Certificato Fine Lavori, Fatture in Acconto e a Saldo, ecc.)?*





COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO
PROVINCIA DI AREZZO

Risposta:

- 1) In riferimento alla dimostrazione dei REQUISITI SPECIALI DI CAPACITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA E TECNICO-ORGANIZZATIVA, è accettata ogni forma di documentazione che dimostri in modo incontrovertibile l'espletamento dell'incarico ed il suo buon fine.

Domande:

- 1) *Al Punto 1.5) COSTO STIMATO PER LA REALIZZAZIONE DELL'OPERA "Il costo stimato per la realizzazione dell'opera, comprensivo degli oneri della sicurezza, è di € 600.000, al netto di I.V.A." Ciò significa che la cifra comprende sia le parti relative ad opere strutturali e impiantistiche oltre a quelle prettamente architettoniche?*
- 2) *Al Punto 4.1) ELABORATI PROGETTUALI RICHIESTI PER IL 1° GRADO "Relazione illustrativa - (...) La relazione conterrà anche la Verifica di coerenza con i limiti di costo delle opere espressi all'interno del Disciplinare." "2 tavole grafiche - formato A2- (...) Verifica di coerenza con il programma funzionale allegato (che costituisce implicita verifica di coerenza con i limiti di costo delle opere)." La verifica in cosa consiste? Una stima parametrica sull'idea progettuale oppure una analisi per macro categorie di lavori? Oppure ideare un progetto che costi "chiavi in mano" 600.000,00 euro?*
- 3) *Al Punto 4.1) ELABORATI PROGETTUALI RICHIESTI PER IL 1° GRADO "Il partecipante dovrà inserire il numero della tavola e il Codice alfanumerico prescelto per il 1° grado, da porre in alto a destra di ciascuna tavola." La posizione del numero di tavola è libera? L'apposizione della scritta "CONCORSO DI IDEE A DUE GRADI PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO "EX-MACELLI"" è considerato elemento riconoscitivo?*
- 4) *Relativamente alla documentazione di concorso sarebbe possibile avere anche il rilievo della parte esterna, come la rampa di accesso agli edifici?*

Risposte:

- 1) Il costo stimato costituisce il limite finanziario dell'opera, così come proposta da ogni concorrente. In essa deve essere ricompreso quanto proposto con l'idea progettuale.
- 2) Per verifica si intende un prodotto, sia esso grafico o testuale, con il quale si illustra il rispetto dei limiti di spesa ed il rispetto degli obiettivi dichiarati. La tipologia di redazione di questa elaborazione è lasciata alla libera proposta di ogni concorrente
- 3) Numero di tavola e codice alfanumerico dovranno essere posti in alto a destra della tavola. Se affiancati, se uno sopra ed uno sotto o di quali dimensioni rispettivamente, è lasciato alla libera iniziativa del concorrente. L'apposizione della scritta "CONCORSO DI IDEE A DUE GRADI PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO "EX-MACELLI" non è considerata elemento riconoscitivo.
- 4) La documentazione a disposizione dei concorrenti è unicamente quella allegata al bando.

Domanda:

- 1) *Riguardo ai soggetti ammessi alla partecipazione (punto 3.2 del disciplinare): - un collaboratore che non sia architetto o ingegnere (altra laurea, non laureato o studente) può partecipare come membro del gruppo di progettazione?*

Risposta:

- 1) Un soggetto diverso da quelli elencati al punto 3.2 del disciplinare, ovvero all'art. 46, comma 1 del D.Lgs. 50/2016, può partecipare in qualità di collaboratore al gruppo di progettazione.





COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO
PROVINCIA DI AREZZO

Domande:

- 1) Oltre le foto già richieste, si chiede avere un rilievo altimetrico/sezioni del locale che si apre su via del Mercato.
- 2) La "Verifica di coerenza con i limiti di costo" deve essere inserita sia nella relazione che nelle tavole grafiche?
- 3) Dal disciplinare non si capisce bene se ogni file non deve superare la dimensione di 15 MB o globalmente, assieme, non devono superare la dimensione di 15 MB.

Risposte:

- 1) Il materiale disponibile è quello messo a disposizione dei concorrenti. Si ricorda che essendo un concorso di idee non saranno valutati negativamente discostamenti dimensionali o approssimazioni dimensionalmente contenute, rispetto alle reali dimensioni dell'edificio.
- 2) No, la verifica di coerenza con i limiti di costo delle opere deve essere contenuta nella relazione.
- 3) La proposta progettuale dovrà essere inoltrata come **un unico file**, in formato PDF non compresso, di dimensione non superiore a 15 MB contenente sia la relazione illustrativa che le due tavole grafiche.

Domande:

- 1) Quanto è possibile demolire e ricostruire?
In quanto l'area oggetto di concorso è sottoposta a vincoli, e dunque le indicazioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 sono di mantenere la stessa sagoma e la stessa volumetria esistente non è chiaro, in quanto sul punto 1.5 ("costo stimato per la realizzazione dell'opera") del Disciplinare di concorso, nella categoria di lavoro (indicata nella tabella) c'è la dicitura "interventi di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione, riqualificazione, su edifici di manufatti di interesse storico artistico NON SOGGETTI A TUTELA ai sensi del D.Lgs 42/2004".
- 2) È possibile costruire oltre l'altezza dell'edificio? La sagoma dell'edificio va mantenuta sia nei prospetti che in alzato?
- 3) Vorremmo chiedere se fosse possibile avere ulteriori foto del complesso.

Risposte:

- 1) Come espressamente specificato all'interno dello stesso punto 1.5 del Disciplinare, "La suddivisione nelle "ID-opere" indicate in tabella non è vincolante ai fini dello sviluppo delle proposte progettuali". A maggiore chiarezza si ricorda che il vincolo diretto ai sensi del D.Lgs. 42/2004 esiste solo sulla torre delle Mura Urbane, annessa all'edificio degli ex Macelli. Per questo elemento non è ammissibile la demolizione. Il resto dell'edificio è vincolato paesaggisticamente, esattamente come il resto del centro storico di Castiglion Fiorentino. È demandato alla valutazione del concorrente la scelta di eventuali demolizioni, nel rispetto delle prescrizioni del Piano Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.
- 2) La scelta di modificare la sagoma dell'edificio è demandata alla proposta del concorrente. Si ricorda che all'interno delle zone A di centro storico non è possibile incrementare superfici abitabili rispetto all'esistente. Eventuali modifiche di sagoma dovranno comunque essere rispettose delle prescrizioni del Piano Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.
- 3) La documentazione a disposizione dei concorrenti è unicamente quella allegata al bando.





COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO
PROVINCIA DI AREZZO

Domande:

- 1) *Nella fase di 1° grado in che modo deve essere fatta la "Verifica di coerenza con i limiti di costo", sia nella relazione che nella parte grafica?*
- 2) *Nella fase di 1° grado il regolamento edilizio e urbanistico sono intesi come linee guida o normativa da seguire per filo e per segno?*

Risposte:

- 1) No, la verifica di coerenza con i limiti di costo delle opere deve essere contenuta nella relazione.
- 2) Pur nella caratterizzazione del concorso come "di idee", la normativa vigente non può essere ignorata.

Domande:

- 1) *In riferimento al Documento Preliminare alla Progettazione al paragrafo 2.3 "Soluzioni innovative per la fruibilità dei luoghi", si richiede di ridefinire il perimetro d'intervento in relazione alle tematiche dell'attenuazione del fenomeno dell'isola di calore e dell'accessibilità carrabile.*
- 2) *Si richiedono chiarimenti sulle condizioni strutturali dell'edificio.*
- 3) *Si richiedono chiarimenti riguardo alle possibili tipologie di servizi offerti da privati di interesse pubblico o per la collettività.*
- 4) *Si richiedono le sezioni trasversali ed una planimetria altimetrica ad integrazione del materiale tecnico già messo a disposizione.*
- 5) *Si chiede se siano già stati attivati dei canali di reperimento delle risorse economiche necessarie, se si quali e con quali tempistiche?*

Risposte:

- 1) Data la natura del concorso di idee, qualora il concorrente proponga strategie o ipotesi di intervento estese a parti anche esterne al perimetro di intervento, così come definito all'interno del Documento Preliminare alla Progettazione, tali indicazioni progettuali saranno considerate come un positivo approfondimento e contestualizzazione della proposta progettuale.
- 2) L'edificio è in condizioni ordinarie, ovvero non esistono evidenti dissesti strutturali, pur nella vetustà delle parti che lo costituiscono. La torre delle Mura Urbane è altresì costituita dalle sole murature perimetrali, ovvero priva di solai interpiano e copertura.
- 3) Data la natura del concorso di idee, le proposte di tipologie di servizi sono lasciate alla libera ideazione del concorrente
- 4) Il materiale disponibile è quello messo a disposizione dei concorrenti. Si ricorda che essendo un concorso di idee non saranno valutati negativamente discostamenti dimensionali o approssimazioni dimensionalmente contenute, rispetto alle reali dimensioni dell'edificio.
- 5) Data la natura del concorso di idee, lo scopo della procedura è quello di acquisire la migliore proposta ideativa per la riqualificazione del compendio immobiliare. La domanda è, dunque, non pertinente.

Domande:

- 1) *Dati i vincoli paesaggistici chiediamo se è possibile predisporre aperture sulle facciate della torre e dalla piazza verso l'interno del giardino confinante con l'edificio di progetto.*
- 2) *Nella pagina 5 del documento indirizzo alla progettazione punto 2.1 (valori - obiettivi) è scritto:*
 - *Nuova porta virtuale.....: **si prega di definire il concetto di virtuale***





COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO
PROVINCIA DI AREZZO

- *Polo per la promozione e marketing territoriale, cerniera: si prega di definire il rapporto tra questo polo e: A- info point turistico inaugurato il 10/04/2019; B- pro loco esistente punto di riferimento per le associazioni e strutture ricettive per i turisti.*
 - *Servizi pubblici legati alla condivisione dello studio, della ricerca e della lettura: si prega di definire il rapporto tra questi e la biblioteca e archivio storico comunali; museo civico archeologico; la pinacoteca.*
- 3) *E' possibile ridurre la larghezza di Via Trento per ampliare il marciapiede che costeggia l'area esterna dell'edificio?*

Risposte:

- 1) La valutazione di tali interventi è demandata al concorrente, nel rispetto della categoria di intervento del restauro e risanamento conservativo, vigente per la torre, ai sensi del Dlgs 42/2004, e delle possibilità di intervento più ampie nel resto dell'edificio, pur nel rispetto delle prescrizioni del Piano Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.
- 2) In riferimento alla pagina 5 del documento indirizzo alla progettazione punto 2.1 (valori - obbiettivi):
 - Il concetto di porta virtuale consegue le relazioni che il compendio immobiliare potrà instaurare con il territorio ed il contesto, pur non dovendolo obbligatoriamente attraversare fisicamente per entrare nel centro storico (porta fisicamente reale). Per ulteriori approfondimenti sul concetto, consultare l'abbondante letteratura esistente sull'argomento.
 - Data la natura del concorso di idee, tale rapporto con le strutture esistenti, o con nuove, è demandato all'ideazione del concorrente, all'interno della propria proposta progettuale. La finalità del concorso di idee risiede proprio nella valutazione della migliore idea propositiva.
 - Data la natura del concorso di idee, tale rapporto con le strutture esistenti, o con nuove, è demandato all'ideazione del concorrente, all'interno della propria proposta progettuale. La finalità del concorso di idee risiede proprio nella valutazione della migliore idea propositiva.
- 3) Gli interventi sul sistema infrastrutturale limitrofo dovranno essere rispettosi degli spazi minimi prescritti dal Codice della Strada, in merito a dimensioni e geometrie stradali. La convenienza o meno di tali interventi è demandata al concorrente all'interno delle proprie valutazioni progettuali.

Domanda:

- 1) *In merito al "CONCORSO DI IDEE A DUE GRADI PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO "EX-MACELLI", chiedo di chiarire, con riferimento al punto 4.1(pag.10) del relativo documento 'Disciplinare di concorso', se gli elaborati progettuali richiesti per il 1°grado devono essere inviati in un unico file pdf a più pagine fino a 15MB(contenente relazione e 2 tavole grafiche), o altrimenti inviati n°3 file singoli (relazione e 2 tavole grafiche) fino a 15 MB ognuno?*

Risposta:

- 1) La proposta progettuale dovrà essere inoltrata come **un unico file** , in formato PDF non compresso, di dimensione non superiore a 15 MB contenente sia la relazione illustrativa che le due tavole grafiche.

