



SOCIETÀ DI COSTRUZIONI SOCEDIL SPA

IN COLLABORAZIONE CON IL COMUNE DI FORMIGINE - MO

**BANDO PER IL
CONCORSO DI IDEE RELATIVO ALLA
RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DENOMINATA
"EX SALUMIFICIO MALETTI DI CASINALBO"
COMUNE DI FORMIGINE**

"UNA NUOVA CENTRALITÀ PER CASINALBO"

ART. 1 – Tipologia e oggetto del Concorso

Socedil S.p.a., Società privata con sede a Modena in via Malavolti n. 33, P. IVA 01954250369, in collaborazione con il Comune di Formigine bandisce, per conto del soggetto proprietario dell'area di seguito indicata, un concorso di idee privato, in forma anonima ed in unica fase, finalizzato ad acquisire proposte ideative sul tema della *“Riqualificazione dell'Area denominata Ex Salumificio Maletti - Una nuova centralità per Casinalbo”*.

ART. 2 – Tema del concorso e indicazioni di massima.

1. Il tema del Concorso è la redazione di proposte ideative per la riqualificazione dell'area posta in Casinalbo, in parte occupata dagli stabilimenti che furono sede dell'ex Salumificio Maletti e in parte costituita da aree verdi/agricole, ricomprese tra la via S. Ambrogio, l'area di vincolo cimiteriale e archeologico e la linea ferroviaria Modena – Sassuolo.

2. Più precisamente, l'area oggetto di concorso presenta le seguenti caratteristiche:

a) Perimetro dell' area oggetto di concorso: è composto da due diversi ambiti, di cui uno parzialmente occupato dai manufatti edilizi e tecnologici dell'ex salumificio, più precisamente:

- l'ambito ANS_B2 – Ambiti specializzati per attività produttive potenzialmente suscettibili di trasformazione/sostituzione (Titolo V – art. 5.3 del PSC adottato), coincidente con il Titolo IV – capo 4.4 del RUE adottato);
- l'ambito ANS 3.n – Ambiti di potenziale sviluppo urbano per funzioni prevalentemente destinate allo sviluppo delle dotazioni territoriali e/o ecologiche e/o servizi (TITOLO V - art. 5.5 del PSC adottato).

b) Superficie dell' area oggetto di concorso: mq. 43.500 circa.

c) Superficie edificata nell' area oggetto di concorso: mq. 13.000 circa, distribuita nei diversi livelli interrati e fuori terra.

d) Superfici da progettare: mq. 14.000 circa, comprensiva delle superfici di nuova edificazione e di quelle recuperate.

e) Caratteristiche dell'area: l'ubicazione e la posizione strategica dell'area, il contesto circostante (chiesa e servizi parrocchiali), i numerosi servizi collettivi (palestra, scuole, ecc.), il centro storico adiacente (attività commerciali, ecc.), il tessuto economico/sociale, la presenza della ferrovia con la stazione, conferiscono all'area oggetto di riqualificazione, un ruolo determinante e strategico, l'opportunità per individuare una nuova centralità per la frazione di Casinalbo, coniugando/integrando vecchi nuovi edifici, con le attività insediate e da insediare. L'area oggetto di riqualificazione, che va oltre l'attuale perimetro dell'ex salumificio, è l'occasione per creare un importante parco/area verde

nel cuore di Casinalbo, per risolvere alcuni problemi della mobilità (carrabile e ciclopedonale) e della sosta.

f) Funzioni insediabili nell'area oggetto di concorso: funzioni di tipo residenziale di cui almeno il 20% della PE (Potenzialità Edificatoria) per funzioni non residenziali (pubblici esercizi, esercizi commerciali di vicinato, laboratori per arti e mestieri, uffici, spazi pubblici e servizi collettivi, ecc.).

g) Altre funzioni e/o spazi: parcheggi pubblici interrati e fuori terra (di cui almeno 75 come extra dotazione a servizio del centro storico adiacente), sistema piazza/piazze, spazi verdi collettivi, percorsi ciclopedonali, ecc.

h) Demolizione/recupero degli edifici esistenti: è possibile prevedere la demolizione/il recupero totale o parziale dei volumi esistenti.

i) Elementi da integrare e/o salvaguardare:

- la stazione dei treni della linea ferroviaria Modena / Sassuolo, fermata di Casinalbo, dovrà essere opportunamente integrata nell'ambito del progetto di riqualificazione;
- nell'ambito di una attenta analisi dei manufatti edilizi da preservare e salvaguardare, si segnala la presenza di una ghiacciaia e di alcune parti edificate, che potrebbero eventualmente essere recuperate, quali elementi storico – testimoniali della cultura e dell'arte dei salumi della frazione;
- recupero e riqualificazione del percorso d'acqua esistente;
- integrazione, riqualificazione e sviluppo della viabilità ciclopedonale e carrabile esistente;
- individuazione e sviluppo di un sistema di relazioni con il contesto e con gli elementi.

3. Le proposte ideative dovranno porre particolare attenzione:

- alla coordinata disposizione degli edifici, dei percorsi ed in particolare degli spazi destinati alla collettività, che dovranno rappresentare un filtro distributivo tra gli edifici esistenti e recuperati, e quelli di nuova realizzazione;

- con riferimento agli spazi pubblici, percorsi ciclopedonali, e viabilità carrabile: alla particolarità del contesto, rappresentato dalla chiesa, dal centro storico e dalla presenza di numerosi servizi, prevedendo una maggior valorizzazione e visibilità, in ragione dell'elevato valore storico e culturale, con riguardo, specificatamente, alla progettazione del sistema piazza/e, che costituirà la nuova centralità di Casinalbo;

- ai seguenti temi, emersi nell'ambito del Laboratorio di Progettazione Partecipata promosso e realizzato dal Comune e dei quali, seppur destinati a fungere da linee guida per la successiva progettazione preliminare/definitiva/esecutiva, occorrerà tener conto già in sede di elaborazione delle stesse proposte ideative:

- **l'accessibilità:** la riqualificazione dovrà garantire e facilitare l'accessibilità all'area oggetto di riqualificazione, alle funzioni in essa insediate, con la stazione ferroviaria, ma soprattutto alle relazioni con il contesto e con il centro storico adiacente;
- **la viabilità ciclopedonale:** è necessario riorganizzare l'intero sistema della viabilità, con particolare riferimento a quella pedonale e ciclabile. La riqualificazione dovrà tenere conto sia dei nuovi percorsi interni all'area di progetto, ma anche procedere ad una revisione/riorganizzazione di quelli esistenti nonché dei collegamenti/relazioni tra i vari contenitori e elementi storico-sociali-ambientali. Particolare attenzione dovrà essere riservata ai collegamenti con il contesto, specificatamente, con il centro storico, la chiesa, gli impianti sportivi, il cimitero, il sistema dei parcheggi (vecchi e nuovi);
- **la viabilità carrabile:** La riqualificazione, seppur inerente un ambito ben definito (area ex Salumificio Maletti), non può e non deve prescindere da una riorganizzazione complessiva della viabilità carrabile esistente. In particolare, dovrà affrontare il tema della revisione/riorganizzazione della sezione stradale della via S. Ambrogio, indicando le eventuali e possibili modifiche a seguito della riqualificazione dell'area, non escludendo un collegamento diretto dall'area stessa con la via Palazzi. In sede di progettazione, si potrà valutare la possibilità di una ulteriore intersezione con la via S. Ambrogio (ingresso/uscita);
- **la sosta:** la riqualificazione dell'area ex Salumificio Maletti, sarà l'occasione per ridefinire il sistema della sosta, non solo per le nuove funzioni che si andranno ad insediare, ma soprattutto per quelle già insediate nel contesto, in particolare per le attività non residenziali del Centro Storico. La proposta ideativa dovrà, pertanto, prevedere un adeguato numero di parcheggi a servizio/supporto del centro storico e delle attività/poli di attrazione del contesto (i suddetti parcheggi sono da intendersi come aggiuntivi a quelli necessari per il soddisfacimento degli standard dell'area);
- **il verde:** la riqualificazione dell'area, ma soprattutto il coinvolgimento nel progetto di aree attualmente non edificate e non urbanizzate, costituiscono l'opportunità per creare un grande polmone verde/parco attrezzato a servizio dell'abitato ovest di Casinalbo e della frazione tutta;
- **il corso d'acqua:** con riferimento al verde urbano, bisognerà tener conto del corso d'acqua presente, elemento di valenza paesaggistica e segno storico/ambientale dei luoghi;
- **gli spazi / funzioni per la collettività:** la necessità è quella di individuare/concentrare

all'interno dell'area oggetto di riqualificazione una molteplicità di funzioni, tali da soddisfare le diverse esigenze della collettività e individuare i futuri spazi come una «nuova centralità» per Casinalbo. All'interno dell'area dovranno trovare localizzazione:

- sala/volumi polivalenti per attività ricreative (sala prove, spazio proiezioni, biblioteca di quartiere, spazi espositivi);
 - spazi per attività sportive minori (es. campi da bocce);
 - museo multimediale, un luogo «vivo» per valorizzare la cultura e l'arte della salumeria del nostro territorio;
 - piazza/anfiteatro/teatro all'aperto, quale luogo di aggregazione, dove effettuare piccoli spettacoli, feste/sagre di paese;
 - prevedere oltre alla residenza, spazi per ambulatori, per attività di tipo sociale, a servizio della terza età (palestra/centro riabilitazione);
 - previsione di insediamenti di tipo commerciale di piccolo taglio, con particolare riferimento al settore alimentare;
 - prevedere spazi ed ambienti da destinare alla tradizione enogastronomica del luogo (trattoria tipica, bottega dei sapori, bottega della pasta, enoteca, mercato del biologico/contadino), funzioni atte a sostenere la diffusione della cultura e la domanda dei prodotti di «filiera corta»;
 - prevedere un sistema piazza che con il complesso dei nuovi fabbricati e delle diverse funzioni insediate (nei piani terra e/o concentrati in unico fabbricato), costituiscano una vera e propria polarità/centralità, creando una forte relazione / sinergia con il vicino centro storico;
- **gli aspetti ambientali e costruttivi:** con riferimento ai nuovi fabbricati, nonché a tutti gli spazi pubblici e privati, la proposta ideativa dovrà essere ispirata alla «memoria dei luoghi» ed al rispetto dell'ambiente e della natura. Saranno maggiormente valorizzate le proposte che prevedano l'utilizzo di impianti tecnologici con grande risparmio energetico, l'uso di materiali di bioarchitettura al fine di ottenere un maggior benessere dei residenti e dell'ambiente con soluzioni di buona qualità estetica.

4. In coerenza con le previsioni che precedono, i partecipanti potranno presentare proposte ideative di tipo urbanistico – edilizio, sia di massima che di dettaglio, che potranno prevedere una diversa organizzazione/integrazione/sviluppo del sistema della viabilità carrabile, ciclopedonale e dell'accessibilità esistente, esterne all'area oggetto di concorso.

ART. 3 – Documentazione a disposizione dei partecipanti e richieste di chiarimenti.

1. Ai partecipanti sarà fornita la seguente documentazione che sarà trasmessa su richiesta degli interessati a mezzo di posta elettronica certificata;

a) documentazione fotografica;

b) documentazione cartografica;

c) lavori del laboratorio di progettazione partecipata “Riqualficazione area ex Salumificio Maletti – Una nuova centralità per Casinalbo”;

d) bando del Concorso (pdf).

E' possibile altresì scaricare l'intera documentazione dal sito del Comune di Formigine che offre il supporto amministrativo all'indirizzo <http://www.comune.formigine.mo.it>;

2. Per ogni eventuale chiarimento gli interessati potranno rivolgersi alla segreteria organizzativa, di riferimento del soggetto banditore, Socedil Spa, che si avvale del supporto amministrativo degli uffici del Comune di Formigine, che ha individuato tale figura nella persona della Dott.ssa Francesca Martinelli Tel. 059/416118 – 059/416349 - e-mail: suap@cert.comune.formigine.mo.it.

ART. 4 – Condizioni partecipative

1. La partecipazione è aperta a tutti gli architetti e ingegneri che non siano inibiti alla professione e iscritti agli Albi dei rispettivi ordini professionali.

2. Non possono partecipare al Concorso gli amministratori, i consiglieri e i dipendenti del Comune di Formigine, anche con contratto a termine e i consulenti dello stesso ente con contratto a progetto;

3. Non è ammessa la partecipazione di un concorrente a più di un gruppo di progettazione né come capogruppo, né come membro del raggruppamento, né come consulente o collaboratore, pena l'esclusione.

4. La partecipazione al presente Concorso implica, da parte d'ogni concorrente, l'accettazione incondizionata di tutte le norme del presente bando.

ART. 5 – Modalità di partecipazione

1. Ai fini della partecipazione al concorso, gli interessati dovranno presentare al Comune di Formigine, che riceverà un plico sigillato recante all'esterno la sola dicitura: “CONCORSO DI IDEE EX SALUMIFICIO MALETTI – CASINALBO al Comune di Formigine, che riceverà e conserverà la documentazione per conto di SOCEDIL.

2. Più precisamente, il plico dovrà pervenire al seguente indirizzo

Comune di Formigine, Via Unità d'Italia n. 26 – 41043 Formigine (MO) – Ufficio Protocollo,

entro le ore 12 del giorno 28 febbraio 2013, a mezzo del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, o mediante consegna a mano.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi ragione non giunga a destinazione in tempo utile.

Eventuali proroghe saranno pubblicate e divulgate con le stesse modalità del bando di concorso e con un congruo anticipo.

3. All'esterno del plico dovrà essere apposta la seguente dicitura:

“CONCORSO DI IDEE EX SALUMIFICIO MALETTI – CASINALBO”

4. All'interno del plico dovranno essere presenti:

a) una busta, chiusa e senza segni di riconoscimento, intitolata **“DOMANDA DI PARTECIPAZIONE”**, recante all'interno la domanda di partecipazione, redatta preferibilmente secondo il modello allegato al presente bando;

b) ulteriore plico, intitolato **“PROPOSTA IDEATIVA”**, contenente:

- la relazione tecnico illustrativa, composta da un massimo di 10 (dieci) cartelle in formato A4, contenente gli intenti del progetto, la descrizione, l'indicazione e valutazione delle scelte. La relazione può essere corredata da schizzi e schemi grafici;

- massimo n. 5 (cinque) elaborati grafici in formato UNI/A0 verticale contenenti:

- l'inquadramento dell'area a scala libera rappresentativo della proposta ideativa,
- la planimetria generale del progetto,
- un planivolumetrico,
- ogni altro elemento grafico ritenuto utile.

Le tavole dovranno inoltre contenere i principali elementi caratterizzanti la proposta di riqualificazione, con l'indicazione delle soluzioni tipologiche di arredo urbano, dei dettagli architettonici e dei principali materiali da impiegare, nonché le rappresentazioni tridimensionali ritenute idonee dal concorrente per illustrare le scelte di progetto.

- CD-Rom contenente: la relazione, un abstract della relazione riassunta in una sola cartella, e gli elaborati di cui sopra riprodotti con la stessa impaginazione, in formati idonei alla riproduzione e pubblicazione (testi: .doc, immagini: .jpg, pianta del progetto in dwg).

La relazione illustrativa e gli elaborati grafici devono essere presentati in duplice copia, di cui:

- una copia, opportunamente piegata e raccolta in una cartella formato A4, unitamente alle due copie della relazione illustrativa;

- una seconda copia su supporto rigido e leggero (tipo forex), per esposizione. Entrambe le copie devono essere identiche.

Non sono ammessi elaborati di qualsiasi tipo diversi o in aggiunta a quanto sopra indicato, pena l'esclusione dal concorso.

5. All'atto della progressiva apertura dei plichi recanti la dicitura "CONCORSO DI IDEE EX SALUMIFICIO MALETTI – CASINALBO", la Giuria procederà ad assegnare un medesimo codice alfanumerico alla busta e al plico contenuti in ciascuno di essi, di modo tale da consentire l'identificazione del proponente.

6. La Giuria non procederà all'esame degli elaborati non rispondenti alle indicazioni sopra riportate.

ART. 6 - Composizione della Giuria

1. La Giuria è costituita da 5 membri.

2. Detta Giuria sarà nominata successivamente alla data di scadenza del bando. La nomina sarà effettuata dalla società banditrice, e sarà composta da:

- n°1 Esperto in progettazione architettonica;
- n°1 Esperto in progettazione urbanistica;
- n°1 Architetto scelto da una terna fornita dall'ordine degli architetti della provincia di Modena;
- n°1 Ingegnere scelto da una terna fornita dall'ordine degli ingegneri della provincia di Modena;
- Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Formigine o suo delegato.

3. Saranno nominati anche 5 membri supplenti designati da:

- n°1 Esperto in progettazione architettonica;
- n°1 Esperto in progettazione urbanistica;
- n°1 Architetto scelto da una terna fornita dall'ordine degli architetti della provincia di Modena;
- n°1 Architetto scelto da una terna fornita dall'ordine degli ingegneri della provincia di Modena;
- Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Formigine o suo delegato,

che sostituiranno i membri effettivi con uguale qualifica in caso di impedimento.

4. Il Presidente della Giuria sarà nominato dalla società banditrice tra i membri della commissione.

5. Non possono fare parte della giuria:

- i concorrenti, i loro coniugi e i loro parenti e affini fino al 3° grado compreso;
- i datori di lavoro e i dipendenti dei concorrenti e coloro che abbiano qualsiasi rapporto di lavoro o collaborazione continuativa e/o notoria

6. I membri della commissione giudicatrice, contestualmente all'accettazione della nomina dichiareranno di accettare il bando in tutte le sue parti.

ART. 7 - Procedura del concorso di idee.

1. Le riunioni della Giuria sono valide con la presenza di tutti i membri.
2. I lavori della Giuria saranno segreti durante il loro svolgimento; di tutte le operazioni effettuate deve darsi atto in un apposito verbale, che deve essere sottoscritto dal presidente e dai componenti della commissione.
3. Nella prima seduta la Giuria stabilirà le regole, visto il bando e le norme vigenti, per lo svolgimento dei lavori; procederà quindi all'apertura dei plichi pervenuti, procedendo alla relativa numerazione mediante assegnazione di apposito codice alfanumerico. Lo stesso codice sarà assegnato alla busta e al plico contenuti all'interno dei suddetti plichi, modo da poter abbinare, successivamente all'attribuzione dei punteggi, la proposta ai relativi ideatori.
4. Le decisioni della Giuria saranno prese a maggioranza, previa espressione, da parte di ciascun membro, di un voto accompagnato da sintetica motivazione. In caso di parità di punteggio prevarrà la decisione del Presidente.
5. La somma dei punteggi attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari condurrà alla graduatoria finale.
6. Ai fini della valutazione delle proposte, i membri della giuria ne valuteranno la rispondenza agli elementi indicati all'art. 2, comma 3.
7. La graduatoria finale di merito conterrà soltanto i primi tre classificati, tutti gli altri si intendono classificati ex-aequo al quarto posto.
8. Nel caso di ex-aequo nella graduatoria finale di merito si procederà per ballottaggio, mediante voto segreto; in caso di ulteriore parità il vincitore sarà scelto dal Presidente.
9. La società banditrice a seguito della conclusione dei lavori della giuria, procederà alla premiazione dei vincitori, dandone avviso alla stampa, agli ordini professionali competenti, e a mezzo del sito web del comune **di Formigine**.

ART. 8 - Premi

1. Ai primi tre classificati verranno attribuiti i seguenti premi:
 - **al 1°classificato un premio di € 10.000,00**
 - **al 2°classificato un premio di € 5.000,00**
 - **al 3°classificato un premio di € 2.000,00**
2. La giuria, oltre ai premi sopra indicati, potrà decidere di attribuire menzione o segnalazioni di ulteriori due progetti ai quali verrà riconosciuto un rimborso spese di € 1.000,00 cadauno.
I suddetti importi si intendono al lordo di ogni eventuale ritenuta di legge.

ART. 9 - Proprietà e utilizzazione delle proposte presentate.

1. Attraverso la corresponsione dei premi, SOCEDIL acquisirà la proposta ideativa e, più in generale, tutti i restanti diritti di cui al Codice civile e alla L. n. 633/1941 sugli elaborati, disegni, progetti, opere e quant'altro realizzato nell'ambito della proposta ideativa presentata in sede di concorso.
2. SOCEDIL potrà inoltre cedere tali diritti a soggetti terzi, e, in particolare, alla Proprietà dell'area oggetto della proposta.
3. Per effetto delle disposizioni che precedono, SOCEDIL e la Proprietà potranno a loro insindacabile giudizio utilizzare in tutto o in parte le suddette proposte e introdurre, nel modo e con i mezzi che riterranno più opportuni, le modifiche che riterranno necessarie, nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti.
4. Si precisa inoltre che le medesime proposte potranno, in tutto o in parte, formare oggetto di pubblicazione.
5. In nessun caso l'attribuzione del premio comporterà l'attribuzione ai relativi vincitori di diritti di sorta in ordine all'eventuale conferimento di incarichi di progettazione aventi ad oggetto la riqualificazione dell'area oggetto della proposta.

ART. 10 - Tutela dei dati personali

1. I dati personali dei concorrenti saranno trattati per le finalità indicate nel presente bando, conformemente al DLGS n. 196 del 30/06/2003.
2. I dati potranno essere trattati sia in formato cartaceo che elettronico. Il conferimento dei dati è obbligatorio per tutto quanto è richiesto al fine della partecipazione al concorso e, pertanto, l'eventuale rifiuto a fornirli o al successivo trattamento potrà determinare l'impossibilità per il concorrente di partecipare al concorso stesso, nonché per SOCEDIL di svolgere tutte le attività connesse.
3. I dati forniti verranno trattati per l'intera durata del concorso e anche successivamente per l'espletamento di tutte le attività previste dal presente bando.
4. I partecipanti potranno esercitare i diritti previsti all'art. 7 del D.Lgs. n. 196/2003.

Formigine, lì 26 novembre 2012

PER LA SOCIETÀ DI COSTRUZIONI SOCEDIL SPA

F.TO IL PRESIDENTE MAURO GALAVOTTI

AL COMUNE DI FORMIGINE

OGGETTO: "Riqualificazione dell'Area denominata Ex Salumificio Maletti - Una nuova centralità per Casinalbo".

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

IL SOTTOSCRITTO _____

NATO A _____ IL _____

RESIDENTE A _____ VIA _____

ISCRITTO ALL'ORDINE _____

DELLA PROVINCIA DI _____ AL N° _____

CHIEDE DI PARTECIPARE ALLA PROCEDURA IN OGGETTO

- IN FORMA SINGOLA
- IN RAGGRUPPAMENTO con i seguenti professionisti iscritti agli ordini professionali, come segue:

FIRMA _____

IN CASO DI RAGGRUPPAMENTO, IL PRESENTE MODULO DEVE ESSERE SOTTOSCRITTO DA TUTTI I PARTECIPANTI AL RAGGRUPPAMENTO

SI ALLEGA COPIA/COPIE FOTOSTATICHE DEI DOCUMENTI DI IDENTITA' DEI SOTTOSCRITTORI