



CONCORSO DI PROGETTAZIONE – BERGAMO RIQUALIFICAZIONE EX CONSORZIO AGRARIO

DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE



ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI E CONSERVATORI
della Provincia di Bergamo


DOSS S.p.A.



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

Soggetto banditore

Doss S.p.A

Via Provinciale 80, Dalmine

Rappresentante del Soggetto Banditore e Coordinatore del Concorso

Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Bergamo

Gruppo di Lavoro Bandi & Concorsi

Arch. Alessandra Boccalari

Informazioni Concorso

<https://www.concorsiawn.it/consorzio-agrario-bergamo>

INDICE

1 PREMESSA	4
2 OGGETTO DEL CONCORSO	5
3 CENNI STORICI	6
4 STATO DI FATTO	7
5 INQUADRAMENTO URBANISTICO	9
6 OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE.....	10
7 REQUISITI TECNICO FUNZIONALI DA RISPETTARE	11
8 QUADRO TECNICO ECONOMICO PREVISIONALE DELLE OPERE.....	13

1 PREMESSA

La Società DOSS SpA, proprietaria dell'immobile oggetto di concorso, è alla ricerca di un progetto di valorizzazione per l'immobile di sua proprietà sito in Bergamo, Via Bono n. 3, originariamente occupato dall'ex Consorzio Agrario che, negli anni, è stato integralmente dismesso da ogni attività. Oggi risulta completamente vuoto.

Per l'attuazione di tale obiettivo, la proprietà ha stipulato una convenzione con l'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo per definire finalità, strumenti e procedure che andassero al di là del mero supporto tecnico. Tale rapporto pubblico-privato ha consentito all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Bergamo di ricoprire anche, quindi, l'ulteriore ruolo consultivo intellettuale, configurando un precedente per affrontare analoghe tematiche di riqualficazione urbana.

Il ragionamento è partito dal presupposto che il patrimonio edilizio privato rappresenta, spesso in maniera evidente, la difficoltà di attribuire un valore alle trasformazioni urbane che vogliono escludere la parola «speculazione» dagli interventi di sistemazione urbana.

La procedura concorsuale individuata costituisce, invece, una strategia di sviluppo per innescare un grande processo di rigenerazione e riqualficazione, in chiave sociale e civile.

Questo documento è una fase tramite la quale i promotori chiamano a raccolta tutte le migliori energie culturali per produrre vantaggi in cui il diritto privato, assolutamente legittimo, sia parte di un benessere urbano condiviso e permanente.

A seguito di tale sinergia, l'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Bergamo ha definito e siglato un protocollo operativo con il Consiglio Nazionale degli Architetti PPC ed ha predisposto il presente Bando di Concorso in due gradi, curando la pubblicazione sulla piattaforma web <https://www.concorsiawn.it/consorzio-agrario-bergamo>

Questa procedura si ritiene possa interpretare al meglio i valori di partecipazione, meritocrazia, trasparenza, semplicità ed innovazione per far confluire e valutare le migliori proposte progettuali.

Scopo principale della competizione è quello di “favorire il confronto tra diverse soluzioni, al fine di migliorare l'offerta qualitativa ed affermare il primato della qualità del progetto”.

Sebbene trattasi di un concorso di progettazione promosso da un soggetto privato i riferimenti al D. Lgs. n. 50/2016 vengono assunti come garanzia di trasparenza per l'individuazione della miglior soluzione e dei requisiti del partecipante.

Una volta concluso il concorso la Proprietà affiderà al vincitore, tramite incarico diretto, lo sviluppo dei successivi livelli di progettazione ed i relativi Servizi di Ingegneria ed Architettura.

Il presente documento ha lo scopo di precisare l'ambito di concorso, l'oggetto, i vincoli nonché le richieste della proprietà che dovranno trovare accoglimento nelle soluzioni progettuali proposte. Eventuali proposte o diverse soluzioni alle richieste formulate dovranno essere accuratamente documentate e motivate.

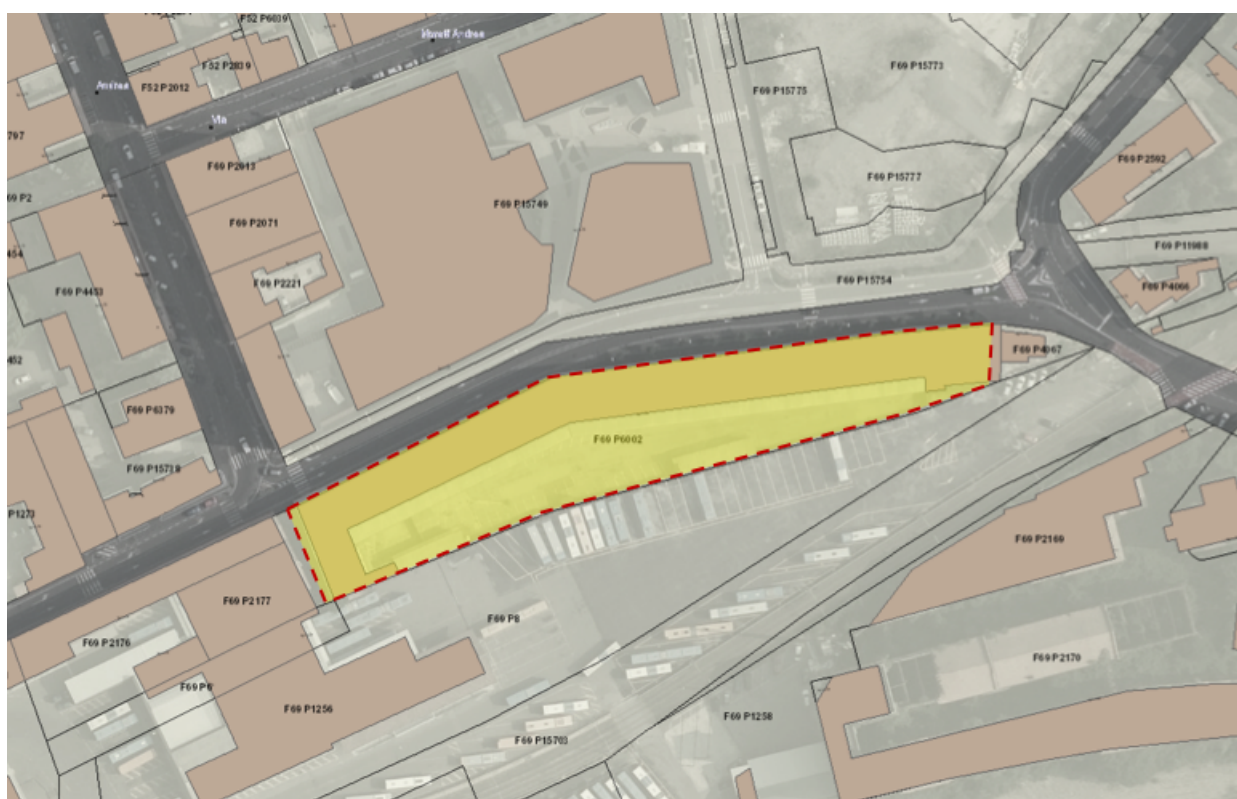
2 OGGETTO DEL CONCORSO

L'edificio oggetto d'intervento è posto al civico 3 di Via Bono, nella città di Bergamo, in prossimità della stazione ferroviaria, della stazione delle autolinee, del capolinea della linea metropolitana TEB1 e della futura TEB2.

La proprietà si sviluppa lungo l'asse viario in un ambito urbanistico dotato di forte accessibilità ed in corso di graduale riqualficazione.

L'ambito oggetto di concorso è quello rappresentato nell'estratto mappa di cui a seguito e comprende unicamente i beni afferenti al foglio 69 del Catasto Fabbricati, mappale 6002 sub. 701, sub. 4 e sub. 5.

Il tutto confinante a nord con la via Bono, ad est con le ragioni del mappale 4067, a sud con l'area di deposito delle autolinee di cui al mappale 8, ad ovest con un vicolo chiuso.



Per tale edificio è già stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 2161/2018, n. prot. E0335086 del 25/09/2018, per il Risanamento Conservativo. Tale progetto rappresenta quindi lo stato autorizzato da cui sviluppare le proposte progettuali di riorganizzazione spaziale e funzionale, mantenendo inalterati volume e forma complessiva dell'edificio.

3 CENNI STORICI

L'edificio, edificato a fine del diciannovesimo secolo, originariamente di proprietà della "Società Anonima Bergamasca Consorzio Agrario"¹, è stato utilizzato fino alla fine degli anni ottanta/novanta, salvo poi iniziare una progressiva dismissione che all'oggi lo vede privo di attività insediate.



(estratto PgT del Comune di Bergamo con individuazione degli edifici presenti nel 1901)

L'origine del fabbricato, anzitempo in ambito esterno alla città, è stata certamente favorita dall'adiacenza alla rete ferroviaria, costituendo un importante luogo di scambio per il conferimento e commercializzazione delle merci agricole. Questa caratteristica di forte accessibilità ha garantito l'attività in essere fino all'attuale inclusione nel sistema urbano cittadino.



Dopo la dismissione dell'attività di consorzio agrario, avvenuta verso la fine degli anni ottanta, l'edificio è stato progressivamente dismesso salvo la permanenza, sino a pochi anni fa, di un supermercato che ne ha occupato una porzione del piano terra lato est del portico.

¹ Fonte: Sistema Informativo Geografico Integrato del Comune di Bergamo

4 STATO DI FATTO

L'ambito oggetto di concorso è costituito da un'area di circa 4.870 mq occupata da un edificio con superficie coperta di circa 2.630 mq.

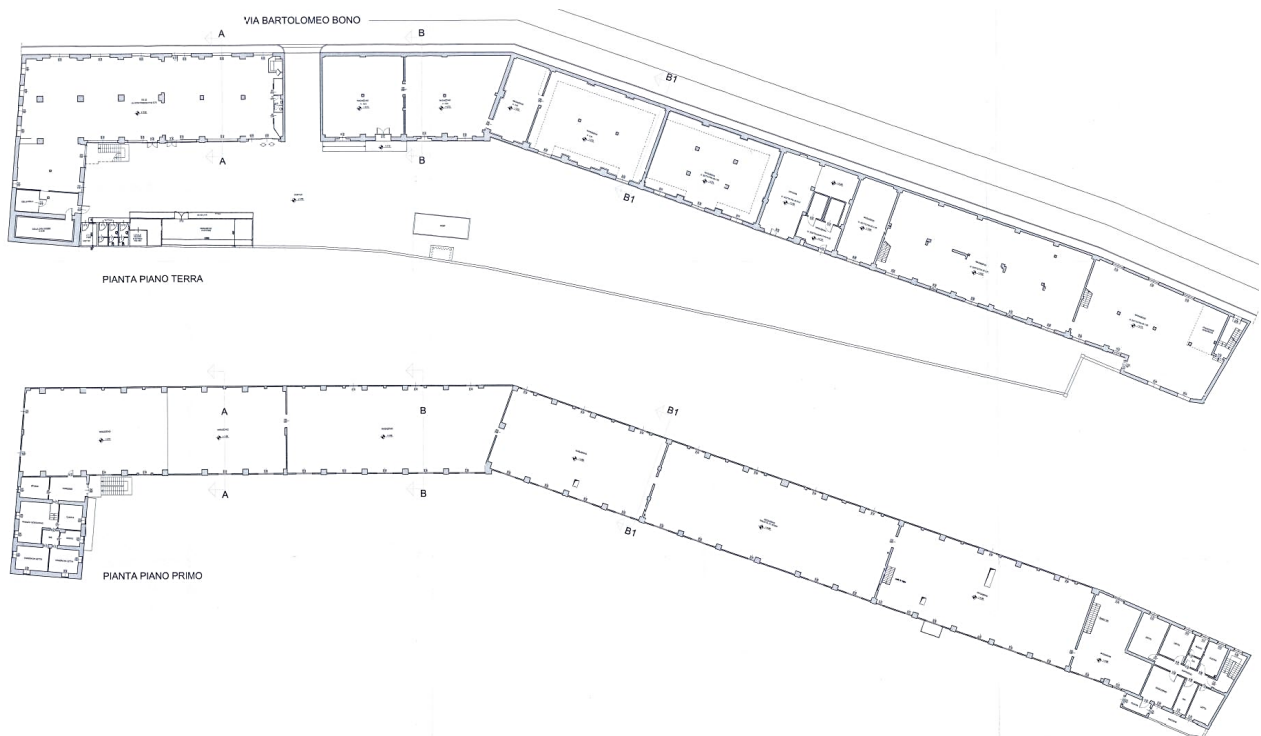
Il fabbricato si sviluppa principalmente su due livelli di piano ed è occupato da magazzini, una superficie commerciale (ex supermercato) e due appartamenti.

Nell'area cortilizia interna sussistono taluni corpi accessori su unico piano che potranno essere oggetto di demolizione. Il tutto come meglio riscontrabile nelle tavole del Permesso di Costruire già autorizzato dal Comune di Bergamo e dal rilievo allegato.

Benché in stato di abbandono da anni, da una prima osservazione e dall'analisi strutturale acquisita, l'immobile presenta una discreta condizione statica generale. Si rilevano diverse tipologie di solaio ed i sovraccarichi sono stati meglio illustrati nell'allegata relazione strutturale, resa disponibile dalla proprietà ed allegata alla documentazione del presente bando.

La copertura è invece costituita da lastre ondulate contenenti amianto compatto per cui è necessario procedere alla bonifica. Il tutto come da valutazione già effettuata e depositata e agli atti del Comune di Bergamo.

Nelle tavole della situazione di fatto del Permesso di Costruire autorizzato è possibile riscontrare le informazioni della configurazione spaziale attuale.

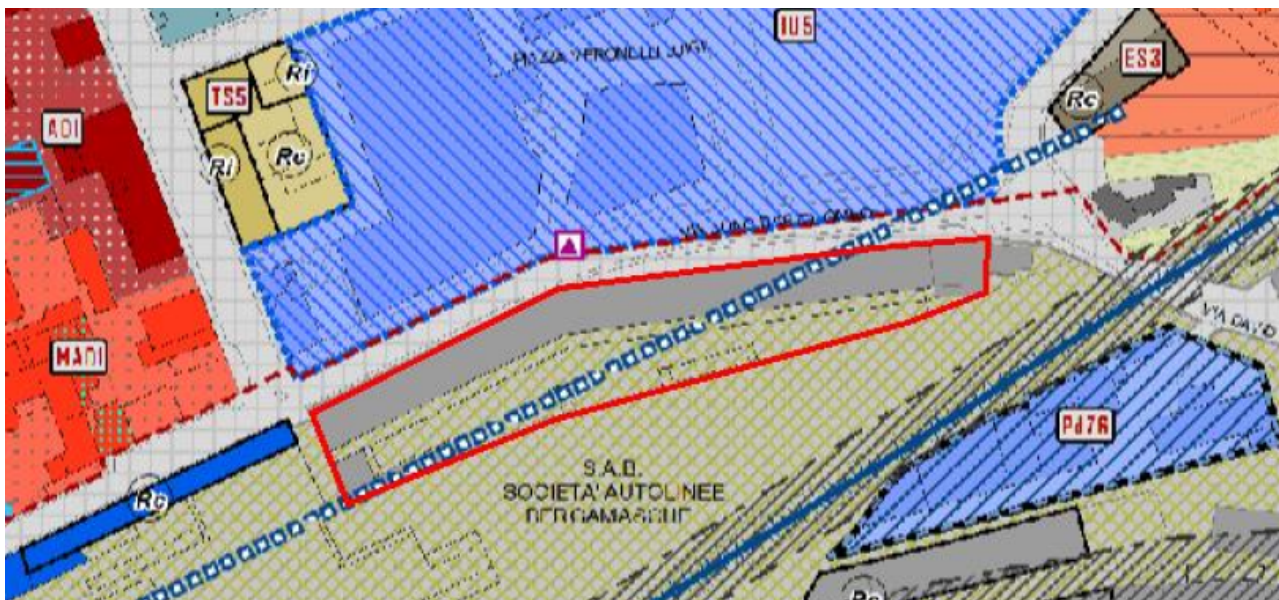


L'ipotesi progettuale proposta dovrà essere rivolta alla riqualificazione e valorizzazione delle componenti architettoniche che contraddistinguono l'edificio, anzitempo realizzato per la specifica funzione di movimentazione, stoccaggio, carico e scarico dei prodotti agricoli.

Il tutto dovrà trovare un nuovo significato consentendo, ove possibile, la lettura delle diverse stratificazioni storiche.

5 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Sotto il profilo urbanistico generale e strategico il compendio è ricompreso nella scheda di progetto At_a/i8 - Porta Sud.



Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Sistema Informativo Geografico del Comune di Bergamo allegato al presente bando.

A completare il quadro urbanistico generale di cui l'area d'intervento è parte, si allega anche l'estratto della scheda d'ambito desunta dal Documento di Piano del PGT.

Tali previsioni saranno da considerare nel contesto generale dello sviluppo cittadino ma non risultano prescrittive per quanto riguarda le finalità del presente bando.

Dal punto di vista delle funzioni insediabili si dovranno rispettare i requisiti tecnico funzionali meglio descritti nei prossimi capitoli, nel rispetto della superficie urbanistica del Permesso di Costruire, del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale d'Igiene.

A mero titolo indicativo ma non esaustivo si riportano i link delle principali fonti:

Piano di Governo del Territorio

<https://territorio.comune.bergamo.it/gfmaplet/>

Regolamento edilizio

<https://www.comune.bergamo.it/regolamenti?title=edilizio>

Piano Urbano della Mobilità Sostenibile

<https://www.comune.bergamo.it/pianificazione/piano-urbano-della-mobilità-sostenibile>

6 OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE

Il principale obiettivo della presente gara di progettazione è quello di individuare la miglior soluzione per dar vita ad un polo destinato ad attività commerciali al dettaglio, artigianali, terziarie, associative, istituzionali e di somministrazione.

Dovrà essere un luogo in cui sperimentare anche soluzioni e forme di condivisione di spazi attrezzature, servizi. Il tutto individuando una strategia che possa far rivivere l'edificio dandone nuovo significato all'interno del contesto urbano in cui è collocato.

L'elevato grado di accessibilità dell'ambito consente infatti di rivedere il ruolo dell'edificio nel tessuto vitale cittadino alla stregua dell'epoca costruttiva.

A seguito gli obiettivi principali:

- recupero funzionale e tipologico del fabbricato, mantenendo inalterata la configurazione volumetrica portante come da Permesso di Costruire rilasciato
- riconfigurazione degli spazi interni secondo il disciplinare a seguito illustrato;
- riqualificazione dell'involucro secondo standard nZEB;
- innovazione tecnologica e flessibilità della componente impiantistica secondo standard nZEB;
- massima flessibilità degli spazi sia in relazione al disciplinare tecnico funzionale richiesto sia in virtù di futuribili nuovi usi.
- I fronti potranno avere una libera interpretazione al fine di costruire un'immagine coerente con le funzioni insediate.

I vincoli del progetto autorizzato, da rispettare in modo scrupoloso, sono:

- rispetto della sagoma e del volume del fabbricato;
- il rispetto del mix funzionale di cui al successivo capitolo e della relativa dotazione di superfici.
- Norme e regolamenti vigenti

Una riflessione particolare andrà svolta, dal partecipante, in merito all'art. 17 delle NTA, infatti andrà data una soluzione in merito agli standard a parcheggio riferiti al taglio delle slp delle funzioni insediate, un'apposita tabella dovrà illustrare le necessità di standard da reperire o meno e/o modalità innovative di convenzionamento da proporre all'Amministrazione pubblica.

Si potranno formulare nuove proposte che interessino i livelli di piano interni, le aperture, il rivestimento dei fronti esterni, eventuali schermature solari, implementazioni tecnico architettoniche che possano migliorare il risparmio energetico ed il miglior apporto gratuito.

7 REQUISITI TECNICO FUNZIONALI DA RISPETTARE

Nella logica di riqualificazione immobiliare la proprietà banditrice ha già sottoscritto taluni accordi con i futuri conduttori e fruitori degli spazi. A tale fine è necessario che la proposta progettuale rispetti talune condizioni tecnico-funzionali meglio illustrate nei seguenti punti.

7.1 LABORATORI ARTIGIANALI

Nell'ottica di mantenere una permanenza dell'attività manifatturiera / artigianale è richiesta la realizzazione di 6 laboratori che dovranno occupare una SLP complessiva di 1.450 mq equamente distribuita fra il piano terra ed il piano primo. Le unità dovranno avere una SLP non superiore a 250 mq e non inferiore ai 100 mq. Tali spazi dovranno avere un accesso comodo per le operazioni di carico e scarico di materiali e dovranno trovare giusta integrazione con gli spazi di fruizione comune.

7.2 COWORKING

Nella struttura è previsto l'insediamento di un'attività di coworking che potrà avere, a scelta del progettista, due diverse configurazioni secondo i seguenti schemi:

- Attività da circa 800 mq di SLP composta da:
 - o 3 sale riunioni per complessivi 100 mq: 1 da 50 mq e 2 da 25 mq
 - o zona open space da 100 mq
 - o zona cucina da 50 mq
 - o zona relax da 50 mq oltre ad un eventuale soppalco
 - o 25 uffici da 20 mq ciascuno, per complessivi 500 mq
- Attività da circa 1.200 mq di SLP composta da:
 - o 4 sale riunioni per complessivi 200 mq: 1 da 100 mq, 1 da 50 mq e 2 da 25 mq
 - o zona open space da 200 mq
 - o zona cucina da 100 mq
 - o zona relax da 100 mq oltre ad un eventuale soppalco
 - o 30 uffici da 20 mq ciascuno, per complessivi 600 mq

Le superfici di cui sopra sono da considerarsi requisito standard che dovrà comunque adattarsi alla struttura edilizia in oggetto di concorso.

Tale attività dovrà potersi relazionare con facilità con lo spazio polifunzionale / auditorium e con la zona per sedi di associazioni.

7.3 VENDITA AL DETTAGLIO

Uno spazio di circa 600 mq dovrà essere destinato ad ospitare, nel modo più conveniente possibile, una serie di stand espositivi per la vendita di prodotti (alimentari e non) a Km 0. Una sorta di piccolo mercato coperto direttamente accessibile dalla via Bono che dovrà comoda relazione con lo spazio food.

7.4 ZONA FOOD

Tale spazio, che si stima possa occupare una SLP compresa fra i 500 mq ed i 600 mq, dovrà essere pensato al fine di poter insediare un'attività di somministrazione di cibi e bevande innovativa ed in linea con la volontà di condividere "il luogo". Attività di show cooking, di eventi in sito, di vendita.

7.5 SEDE/I DI ASSOCIAZIONI

Nell'edificio si dovrà prevedere uno spazio di circa 300/400 mq da destinare a sede di associazioni che potranno fruire degli spazi di condivisione, delle sale riunioni del coworking, dello spazio polifunzionale per la propria attività. In tale spazio si potrà ipotizzare la sede amministrativa di due o più associazioni, siano esse impegnate nel settore sociale che corporativo o professionale.

7.6 SPAZIO POLIFUZIONALE / AUDITORIUM

Dovrà trovare spazio un luogo di superficie indicativa di 300 / 400 mq che possa diventare il cuore delle relazioni interdisciplinari che occupano gli spazi dell'edificio. Tale spazio potrà essere adibito a sala mostre, sala conferenze con capienza indicativa di 150/200 posti, sala per rappresentazioni teatrali o altre attività atte a migliorare la relazione interna al contesto ma anche aperto alla relazione con la città.

7.7 ATTIVITA' MICRORICETTIVA

Per dare apertura dell'edificio per tutto l'arco della giornata, avvantaggiandosi anche per la posizione strategica rispetto ai principali mezzi di trasporto, si dovrà collocare uno spazio di massimo 200 mq per ospitare un'attività di Bed & Breakfast o affittacamere (o simile).

7.8 SPAZI CONNETTIVI ED AREA SCOPERTA

Lo spazio connettivo dovrà essere considerato come un luogo caratterizzante che possa favorire la relazione fra i diversi fruitori. Tali spazi dovranno essere pensati per privilegiare e promuovere le diverse attività insediate, in particolare dovrà essere garantito un posto auto per ogni laboratorio artigianale. Anche l'area cortilizia esterna dovrà trovare un importante ruolo nel catalizzare le diverse attività, salvaguardando le necessità operative e funzionali ma anche caratterizzando il luogo / contesto.

Si riassumono nella seguente tabella un quadro complessivo di superfici minime e massime

	Destinazione d'uso	Superfici minime- mq	superfici massime-mq
7.1	laboratori artigiani	1.450,00	1.450,00
7.2	coworking	800,00	1.200,00
7.3	vendita dettaglio	600,00	600,00
7.4	zona food	500,00	600,00
7.5	sedi associazioni	300,00	400,00
7.6	spazio polifunzionale/auditorium	300,00	400,00
7.7	attività microricettiva	200,00	200,00
	TOTALE	4.150,00	4.850,00
7.8	parti comuni/connettivo	1.050,00	350,00
	TOTALE COMPLESSIVO	5.200,00	5.200,00
	SPAZI ESTERNI		2.700,00

Per quanto riguarda gli spazi comuni / connettivi è necessario svolgere una proposta che li renda funzionali / di supporto alle altre attività proposte all'interno dell'edificio.

8 QUADRO TECNICO ECONOMICO PREVISIONALE DELLE OPERE

Si riepilogano i costi stimati per l'intervento di riqualficazione immobiliare oggetto del concorso, opportunamente suddivisi per categoria. Tali importi sono desunti preliminarmente in via sintetica comparativa e la loro sommatoria costituisce il massimo onere di costo a disposizione per l'intervento.

CATEGORIE D'OPERA	ID. OPERE		Grado Complessità <<G>>	Costo Categorie(€) <<V>>	Parametri Base <<P>>
	Codice	Descrizione			
EDILIZIA	E.20	<i>Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, riqualficazione, su edifici e manufatti esistenti</i>	0,95	3.600.000,00	60,00%
IMPIANTI	IA.01	<i>Impianto per l'approvvigionamento, la preparazione e la distribuzione di acqua nell'interno di edifici o per scopi industriali - Impianti sanitari - Impianti di fognatura domestica od industriale ed opere relative al trattamento delle acque di rifiuto - Reti di distribuzione di combustibili liquidi o gassosi - Impianti per la distribuzione dell'aria compressa del vuoto e di gas medicali - Impianti e reti antincendio</i>	0,75	210.000,00	3,50%
IMPIANTI	IA.02	<i>Impianti di riscaldamento - Impianto di raffrescamento, climatizzazione, trattamento dell'aria - Impianti meccanici di distribuzione fluidi - Impianto solare termico</i>	0,85	600.000,00	10,00%
IMPIANTI	IA.03	<i>Impianti elettrici in genere, impianti di illuminazione, telefonici, di rivelazione incendi, fotovoltaici, a corredo di edifici e costruzioni di importanza corrente - singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota di tipo semplice</i>	1,15	900.000,00	15,00%
STRUTTURE	S.04	<i>Strutture o parti di strutture in muratura, legno, metallo - Verifiche strutturali relative - Consolidamento delle opere di fondazione di manufatti dissestati - Ponti, Paratie e tiranti, Consolidamento di pendii e di fronti rocciosi ed opere connesse, di tipo corrente - Verifiche strutturali relative.</i>	0,90	690.000,00	11,50%

Costo complessivo dell'opera : € 6.000.000,00

I suindicati importi dovranno essere rispettati nella dimostrazione dei requisiti di capacità tecnico-economica del progettista o del gruppo di partecipazione. Il tutto come meglio definito nel bando.

Nella prima fase del concorso **non è necessario** produrre un computo metrico estimativo dei lavori ma sarà necessario orientare le scelte progettuali al rispetto del budget a disposizione.

Nella seconda fase del concorso **sarà necessario** produrre una stima per capitoli di spesa che dovrà dimostrare il rispetto dell'importo complessivo a disposizione.

Si ricorda che la soluzione che vincerà il concorso dovrà trovare successivo riscontro con l'ottenimento di nuovo titolo abilitativo pertanto dovrà essere sviluppata in conformità a tutti i regolamenti e norme vigenti.