Reinventing Cities

Bologna, Ambito FS Ravone-Prati

Via Burgatti - Via del Chiù - Via della Volta

Il sito proposto per la trasformazione è localizzato nella parte nord ovest della città di Bologna a circa 3km dal centro città. È costituito da aree che hanno avuto nel tempo funzioni diverse, legate alla presenza della ferrovia, ma anche abitative. La realizzazione della nuova fermata del Servizio Ferroviario Metropolitano (SFM) di Prati di Caprara, proprio all'interno del compendio, costituisce l'innesco dello sviluppo dell'area e rappresenterà un importante centro di mobilità in ingresso a Bologna ed un importante collegamento urbano ciclabile e pedonale. Il progetto dovrà tener conto quindi dell'infrastruttura ferroviaria in esercizio proponendo soluzioni volte a garantire una efficace ricucitura urbana e operare per la connessione fisica e funzionale tra le aree a nord e a sud del comparto.
Elementi di pregio per l'ambito di concorso sono la vicinanza alle ex aree militari di Prati di Caprara, oggetto di un importante processo di rinaturalizzazione e l'appartenenza al più ampio programma di rigenerazione urbana denominato "Città della Conoscenza", per la connessione dei principali poli di ricerca e di innovazione con le aree in trasformazione.
L'aspettativa della città risiede principalmente sulle funzioni da insediare e la loro combinazione: si potranno integrare attività di ricerca e sviluppo con luoghi più dedicati all'innovazione sociale e culturale. La presenza, inoltre, di due importanti sedi di offerta di servizi (campus UniBo Lazzaretto a nord e Ospedale Maggiore a sud) rende possibile anche una significativa offerta abitativa e di ulteriori servizi alla persona e sportivi rivolti al mondo dell'Università, della ricerca e a quello della sanità.
La Città, proponendo questo sito, ambisce a creare un importante snodo urbano da prendere a modello per i futuri sviluppi della città in termini di innovazione, mobilità sostenibile e adattamento ai cambiamenti climatici.



Area: l'estensione complessiva del sito è di circa 93.800 mq (circa 24.400 mq a Nord della ferrovia e circa 69.400 mq a Sud).

Destinazione d'uso prevista: si prevede l'insediamento massimo di 46.000 mq di SUL con un mix funzionale che valorizzi l'ambito e che sia in linea con le previsioni dello strumento urbanistico quali direzionale, commerciale, ricettivo, residenziale. Possono essere integrate funzioni direzionali anche sviluppate in forma di usi temporanei (per es: servizi, attività di coworking, spazi per lo sviluppo di industrie culturali e creative e, legati al benessere e all'industria 4.0 come attività di ricerca bio-tech, wellbeing, life-science, manufacturing).

Si possono includere funzioni residenziali (private o collettive) di cui almeno 30% ERS (edilizia residenziale sociale). La progettazione dovrà integrarsi con la nuova fermata SFM e rispettare i vincoli ferroviari.

Proprietari del sito: FS Sistemi Urbani S.r.l., Trenitalia S.p.A., Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.

Tipologia di trasferimento di proprietà: il sito proposto verrà compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi diritti edificatori con un valore a base di gara in fase di verifica e che verrà reso noto nell'ambito della fase 2 della competizione. Si rappresenta che una porzione delle aree di alienazione è attualmente occupata e sarà resa libera con delocalizzazione delle attività attualmente in corso a cura di RFI.
Una ulteriore porzione risulta occupata da residenze private in via di liberazione.

Termine per presentare la manifestazione di interesse: 20 settembre 2022 ore 14:00 CET

Presentazione del sito e aspettative per il suo sviluppo

Il sito oggetto d'intervento è tra le aree ferroviarie inserite in un percorso di rigenerazione avviato da tempo con il Comune di Bologna e da ultimo oggetto di un **Protocollo di Intesa** sottoscritto tra la Città di Bologna ed il Gruppo FS il 25 marzo 2022, nel quale si conferma la comune volontà di attuare la riqualificazione urbana delle aree ferroviarie della città.

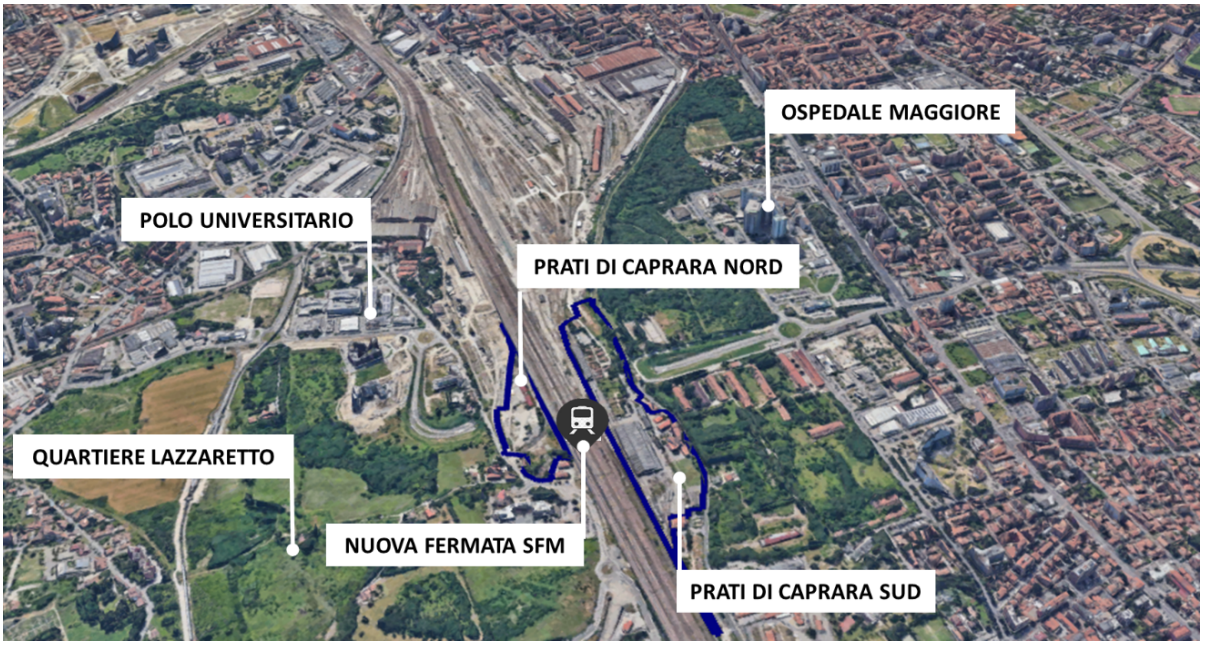


Tale riqualificazione si inserisce a pieno titolo in uno dei principali progetti promossi dall'Amministrazione Comunale denominato "*Città della Conoscenza*" che indica tre ambiti di priorità: scienza, ricerca e formazione avanzata; innovazione e impatto per lo sviluppo economico, il lavoro di qualità e l'attrattività internazionale; politiche della conoscenza. Il progetto promuove la connessione dei **principali poli di ricerca e di innovazione** con le aree in trasformazione, come il sito proposto. Lo sviluppo e la rigenerazione del quadrante nord-ovest della città potrà svolgere quindi un ruolo volano e acceleratore per l'attrattività e la trasformazione più complessiva di Bologna, favorendo sinergie tra ambiti di sviluppo e interventi di valorizzazione del patrimonio scientifico, industriale e culturale della città.

Nelle aree a nord prosegue la realizzazione delle nuove sedi della Scuola di Ingegneria dell'Università e lo sviluppo del piano attuativo Bertalia-Lazzaretto: all'interno del grande comparto urbanistico in fase attuativa è in corso di realizzazione il completamento di uno degli importanti poli universitari del sistema "*Multicampus*" dell'Università di Bologna. I lavori per la costruzione di studentati, servizi agli studenti, aule didattiche e sedi dipartimentali sono stati appaltati e costituiranno la seconda grande sede universitaria sulla Via della Conoscenza, oltre quella realizzata lungo il canale Navile.

Nelle aree a sud del sito sono in corso diverse iniziative che completeranno il nuovo assetto della zona, come la rigenerazione della ex area produttiva "Sabiem", con gli interventi della Fondazione e Opificio Golinelli (progettazione di un nuovo plesso scolastico) oltre a quelli messi in campo da Confindustria (Liceo Steam International) e altre attività di ricerca e di sviluppo d'impresa già attive nell'area. Sempre a sud è di grande rilievo la presenza delle ex aree militari di Prati di Caprara, nelle quali è in corso un importante processo di rinaturalizzazione, il cui sviluppo è in linea con un altro progetto bandiera dell'amministrazione comunale, il progetto "*Impronta Verde*". Le aree ex militari

di Prati di Caprara verranno tutelate nelle loro caratteristiche naturalistiche e verranno rese fruibili ai cittadini, che negli ultimi anni hanno richiesto di poterle utilizzare; eventuali trasformazioni urbanistiche saranno limitate al recupero degli edifici esistenti nella parte ad ovest, coerentemente con il progetto "Città della Conoscenza". Sarà quindi importante garantire anche il collegamento est-ovest che permetta la connessione ecologica e fruitiva tra il centro città, l'area verde Prati di Caprara e il fiume Reno.



La distanza dal centro del Capoluogo è compensata da una elevata accessibilità garantita a nord dalla fermata Lazzaretto del People Mover che connette l'ambito con la Stazione Alta Velocità e con l'aeroporto internazionale G. Marconi, mentre a sud, lungo la via Emilia è prevista la costruzione della linea rossa del tram.

Il progetto di rigenerazione delle aree ferroviarie dismesse si articola intorno alla **nuova fermata SFM** e dovrà tener conto di questo contesto fattuale e programmatico fornendo una interpretazione di carattere spaziale e funzionale, coerente con le strategie, le norme e i vincoli richiamati nei seguenti paragrafi e nella documentazione presente in *dataroom*. Le opere per la realizzazione della fermata SFM sono in corso avanzato di progettazione e comprendono il miglioramento dell'accessibilità alla fermata e la realizzazione del progetto di riconoscibilità del SFM. La nuova fermata dovrà assumere il ruolo di centro di mobilità ai sensi del PUMS metropolitano: la progettazione del sito potrà fornire proposte per l'integrazione del progetto degli accessi della fermata, favorendo la **ricucitura** della cesura spaziale rappresentata dall'infrastruttura ferroviaria, permettendo anche un **nuovo collegamento urbano ciclabile e pedonale** tra le aree a nord (Bertalia-Lazzaretto e campus UniBo) e quelle a sud (Prati di Caprara, Ospedale Maggiore). La progettazione e realizzazione del comparto comporterà una trasformazione urbanistica realizzata con avanzati criteri di sostenibilità ambientale e di accessibilità universale.

Le aree e gli edifici dismessi possono rappresentare occasioni per ripensare e sperimentare nuovi e diversi modi di vivere quella parte di città e per innescare processi di innovazione sociale. Oltre a quanto premesso quindi rispetto alle funzioni da insediare, è possibile attivare usi temporanei, preferibilmente ma non esclusivamente orientati ad offrire nuovi servizi culturali, ricreativi, di promozione del lavoro o sociali. Questo costituisce uno dei modi più interessanti per creare originali forme di urbanità in grado di intercettare le richieste di spazi nuovi, informali, poco strutturati e aperti alla trasformazione nel tempo.



Norme e disposizioni urbanistiche specifiche

Tra le più importanti strategie urbane del Piano Urbanistico Generale (PUG) riferite all'ambito di trasformazione rientrano la lotta al consumo di suolo attraverso strategie di rigenerazione urbana dei suoli antropizzati, lo sviluppo dell'eco rete urbana, la mitigazione dei rischi ambientali e la transizione energetica oltre all'avvio di processi di economia circolare.
L'intervento è attuabile attraverso un intervento urbanistico di addensamento e sostituzione urbana, come definito dalla Disciplina PUG, relativo all'intero compendio comprendente le porzioni a nord e a sud della ferrovia, da attuarsi in accordo col Comune.

In particolare, devono essere soddisfatte le **condizioni di sostenibilità** indicate nella Disciplina PUG, qui richiamate:

- [Azione 1.1c - *Favorire interventi di riuso e rigenerazione urbana delle aree edificate e dei suoli antropizzati*] le nuove costruzioni o infrastrutture devono essere collocate nelle parti di comparto con suoli già antropizzati e **limitare il consumo di suolo integro**.
- [Azione 1.1a - *Favorire il recupero e l'efficientamento del patrimonio edilizio esistente*] Nel caso siano previsti interventi di recupero degli edifici esistenti, questi devono soddisfare pienamente i requisiti prestazionali minimi di **miglioramento sismico** e **accessibilità universale** indicati per l'ottenimento degli incentivi volumetrici.
- [Azione 1.2b - *Potenziare l'infrastruttura verde urbana*] Gli interventi urbanistici devono migliorare il valore dell'indice di riduzione dell'impatto edilizio (RIE) rispetto allo stato di fatto, intervenendo sulla permeabilità delle superfici e sulla fitomassa (Regolamento edilizio RE - art. 28 P4). Gli interventi urbanistici devono realizzare dotazioni di verde pubblico, misure di compensazione e riequilibrio ambientale e dotazioni ecologiche e ambientali, come indicato nell'Azione 2.2a - *Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali*.
- [Azione 2.1b - *Favorire l'aumento di offerta abitativa sociale*] Al fine di favorire l'aumento di offerta abitativa sociale, è fatto obbligo di riservare una quota non

inferiore al 30% del volume per funzioni residenziali (A) ad interventi di ERS (edilizia residenziale sociale, come definita dal PUG nella medesima Azione), qualora tali funzioni interessino almeno il 25% del Volume totale di progetto (Vt). La realizzazione di ERS per un volume superiore ai 20.000mc, deve essere accompagnata da un sistema di gestione sociale.

- [Strategia 2.2 - *Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi di qualità*] Devono essere realizzate le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, ivi compresi i parcheggi pubblici previsti per ogni uso e le eventuali opere di loro adeguamento rese necessarie dal nuovo carico insediativo. Devono essere predisposti la cessione al Comune delle aree per attrezzature pubbliche nelle quantità minime fissate nell'azione 2.2a in relazione alle categorie funzionali da insediarsi, il concorso alla realizzazione delle attrezzature pubbliche attraverso la corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 29 della Lr 15/2013 e delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche e ambientali, di cui agli artt. 20 e 21 della Lr 24/2017 se necessarie.
- [Strategia 2.3 - *Ridisegnare gli spazi e le attrezzature*] In tutti gli interventi urbanistici gli spazi, in particolare gli spazi pubblici e di uso pubblico, devono essere progettati ispirandosi ai principi della "progettazione universale" (***design for all***). Tutti gli interventi urbanistici che prevedono l'insediamento di funzioni residenziali devono garantire l'accessibilità degli abitanti a specifici servizi di prossimità entro il raggio di 1.000m (percorso pedonale senza barriere) da ogni abitazione prevista. È possibile proporre interventi in parti di città ad elevata accessibilità sostenibile con una progettazione che escluda o riduca significativamente l'utilizzo dei veicoli motorizzati privati; coerentemente con questa scelta si potrà valutare la riduzione (se non addirittura l'esclusione) degli standard di parcheggio pubblico ed eventualmente anche di quello privato, come previsto nell'Azione 2.2a. La progettazione della strada deve concorrere al miglioramento del comfort urbano anche attraverso una attenta progettazione ambientale.
- [Azione 3.1d - *Qualificare ruolo e riconoscibilità delle porte di accesso alla città e realizzare un sistema di centri di mobilità*] La nuova fermata SFM sarà realizzata secondo la logica indicata nel Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) (punto 5.7 della Relazione), nel Piano Territoriale Metropolitano (PTM) (art.45) e nelle Linee di Indirizzo per la progettazione dei Centri di Mobilità approvate con Atto del Sindaco n. 23/2021. Il progetto dovrà dialogare con la nuova fermata, migliorare la connessione dell'area e inserirsi in questo quadro di sviluppo.

Rispetto all'insediamento di **usi e funzioni**, è escluso l'inserimento dell'uso produttivo (C1) - produzione industriale artigianale di beni e la logistica (C2), salvo la piccola logistica, il cui inserimento dovrà essere verificato con la certificazione Green Logistics richiamata nel PTM (Disciplina PUG - Azione 3.2b - 3059). L'insediamento del commercio in grandi e medio-grandi strutture (E1, E2) non è ammesso, mentre è da valutare attraverso valutazioni specifiche la previsione di medio-piccole strutture commerciali (Disciplina PUG - Azione 2.2c - 2110). È consentito l'inserimento di usi residenziali (A1) e di attrezzature e servizi alla popolazione (D2-D7) conseguentemente a valutazioni specifiche.
È consentito l'inserimento di usi ricettivi (B1), conseguentemente a valutazioni specifiche (Disciplina PUG - Azione 1.1a-1022)

Si riporta di seguito un elenco indicativo dei principali **vincoli progettuali**:

- Accesso carrabile per i mezzi di soccorso, oggi presente nella porzione Nord del compendio e servito da una viabilità temporanea modificabile, a garanzia dell'accesso alla galleria dell'Alta Velocità (cfr. *dataroom*).
- Mantenimento del sistema di pompaggio presente sull'area Nord o sua delocalizzazione (cfr. *dataroom*).

- Collegamento con la cosiddetta “Sussidiaria di Ponente”, viabilità in progetto a cura del Comune per lo scavalco del fiume Reno e l’attraversamento dello scalo Ravone con la realizzazione di una viabilità interna alla porzione Sud del progetto.
- Tunnel di sottoattraversamento stradale della ferrovia di Viale Vittorio Sabena.
- Nuova fermata SFM, in corso di progettazione, per la quale sarà richiesto il potenziamento dell’accessibilità e dell’intermodalità attraverso lo studio degli accessi al collegamento ciclopedonale tra area Nord e Sud ed il potenziamento dello scambio modale (cfr. *dataroom*).
- Vincolo di inedificabilità per rispetto ferroviario (DPR 753/80).
- Presenza di un corso d’acqua artificiale derivante dal Canale di Reno, cosiddetta “Canaletta Ghisiliera”, in parte con alveo attivo ed in parte con canali tombati, con sottoattraversamento della ferrovia affiancato da un ulteriore corso d’acqua “Rio Ravone”.

Si precisa che sono in corso di avvio le verifiche circa la sussistenza del vincolo culturale ai sensi del D.lgs. n.42/04 per i fabbricati ricadenti nel sito. Aggiornamenti relativi a tale iter verranno forniti ai partecipanti nel corso della procedura concorsuale.
Per una verifica completa e puntuale delle norme e vincoli urbanistici che insistono sul sito consultare il sistema di mappe online del Comune.

Priorità climatiche e sfide ambientali della città

Il Comune, con i suoi strumenti di governo del territorio ed in particolare con il PUG e il Regolamento Edilizio, impone la riduzione dei consumi energetici da fonti non rinnovabili e la produzione e autoconsumo di energia da fonti rinnovabili incentivando la rigenerazione del vasto patrimonio edilizio esistente, coinvolgendo, per quanto compatibile con la sua conservazione e tutela, anche il patrimonio edilizio storico di interesse. Nel territorio comunale sono da perseguirsi prestazioni energetiche migliorative rispetto ai requisiti richiesti dalla normativa regionale e nazionale.

Nel 2019 il Comune di Bologna ha aderito al "*Nuovo Patto dei Sindaci per il Clima e l’Energia*" con la quale le città firmatarie si sono impegnate a perseguire l’obiettivo di riduzione del 40% dei gas a effetto serra entro il 2030, e contestualmente ad affrontare il tema dell'adattamento ai cambiamenti climatici. In aprile 2021 il Consiglio Comunale ha approvato il "*PAESC - Piano d’Azione per l’Energia Sostenibile e il Clima*", la cui attuazione consentirà di raggiungere una riduzione delle emissioni rispetto al 2005 pari al 44% mantenendo invariato il fattore di emissione del mix energetico nazionale e pari al 60% considerando un fattore di emissione del mix energetico nazionale decrescente.
Con un obbiettivo ancora più ambizioso, l’Amministrazione ha deciso di candidarsi alla "*EU Mission - 100 Climate Neutral Cities by 2030*", impegnandosi a raggiungere al 2030 la neutralità climatica. Ad aprile 2022, il Comune di Bologna è stato selezionato tra le 100 città quindi i nuovi interventi devono farsi protagonisti per concorrere a questo importante risultato.

Il Comune di Bologna ha adottato una strategia di sviluppo dell'infrastruttura verde urbana (bilancio arboreo, aree verdi e rinverdimento degli involucri edilizi) sia come misura di mitigazione diretta delle emissioni sia per la riduzione dei consumi energetici derivanti dalla regolazione del microclima urbano e la calmierazione dei fenomeni estremi di calore estivo, garantiti dalle aree verdi e da quelle alberate attraverso l’evapotraspirazione, l’ombreggiamento e la creazione di brezze derivanti dallo scambio termico tra il verde e le superfici costruite.

Il PUG individua negli spazi aperti e negli edifici di proprietà e uso pubblico uno dei campi privilegiati per l’attuazione delle strategie di carattere ambientale e si fa promotore della sperimentazione di tecnologie e tecniche costruttive innovative in materia di **risparmio**

energetico ed idrico, di benessere microclimatico e regolazione dei cicli naturali. Le possibili tecniche includono soluzioni che favoriscano l'implementazione di sistemi naturali (Nature-based solutions - NBS) nonché di sicurezza sismica, privilegiando sempre i migliori livelli prestazionali di cui al Regolamento Edilizio e operando nella direzione della sperimentazione e dell'innovazione. Il disegno e la realizzazione di spazi ed edifici pubblici di qualità rappresenta oggi un'occasione imperdibile per contribuire ad affrontare il tema dell'adattamento della città ai cambiamenti climatici.

I team devono considerare le sfide per il clima identificate dal bando Reinventing Cities, con attenzione particolare alle seguenti tematiche:

- Il progetto deve prevedere soluzioni/caratteristiche che tendano alla realizzazione di un'**area urbana ad energia positiva**, in autoconsumo e ad emissioni negative, raggiungendo il livello prestazionale eccellente (Disciplina PUG - Azione 1.4a; RE - art.28 P3). Elementi per il soddisfacimento di tali requisiti possono essere a titolo di esempio: edificazione compatta; orientamento edifici per ottimizzare l'apporto energetico solare; realizzazione di Edifici ad Emissioni Zero (ZEB) ovvero con consumo di energia fossile diretto o indiretto pari a zero, di energia termica, elettrica e fabbisogno condominiale 100% da FER; impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili a livello di quartiere; rete distribuzione energia da FER di prossimità ed interconnessa con rete locale/nazionale; dotazioni elevate di postazioni di ricarica per veicoli elettrici da FER; presenza di servizi di bike sharing/car sharing.
- Tra le principali cause dell'effetto "*isola di calore*" in città si registrano l'elevata radiazione solare incidente e l'alto coefficiente di assorbimento delle radiazioni da parte dei materiali utilizzati nella città costruita. Il PUG prevede che gli interventi urbanistici ed edilizi tengano in considerazione questi fattori contribuendo a migliorare le condizioni di comfort termico durante il periodo estivo. Il territorio della città di Bologna è stato suddiviso secondo classi omogenee di morfologia climatica, ottenuta dalla combinazione lineare pesata di quattro macro-parametri: temperatura superficiale, determinata dalle proprietà ottiche ed emissive dei materiali superficiali, presenza di vegetazione, morfologia urbanistica (in termini di rapporto tra l'altezza degli edifici e larghezza strade adiacenti) e densità dell'edificato. Il sito in oggetto è stato identificato a **medio-alta fragilità microclimatica** e visto l'alto valore simbolico che si ritiene importante rappresentare con questo intervento si chiede di perseguire il miglioramento delle condizioni di **benessere microclimatico** presente nel tessuto urbano durante il periodo estivo in particolare attraverso (Disciplina PUG - Azione 1.3c; RE - art. 28 P1):
    - Miglioramento dell'indice di benessere microclimatico - BM di almeno il 15% rispetto allo stato di fatto. La valutazione del miglioramento del Benessere Microclimatico - BM deve essere effettuata applicando ex-ante ed ex-post il calcolo dell'indice PMV (Predicted Mean Vote), regolamentato dalla UNI-EN-ISO 7730, o di un indice equivalente (ad esempio PET, PPD) (Regolamento edilizio-Appendice).
    - Interventi sulle superfici esterne orizzontali con materiali che riducano l'effetto della radiazione solare incidente attraverso l'aumento del coefficiente di riflessione (albedo) delle superfici interessate dall'intervento fino a valori maggiori di 50% (RE-Appendice).
- Come indicato nell'Azione 1.3d della Disciplina PUG, al fine di ridurre l'esposizione della popolazione agli inquinamenti e rischi antropici e conseguire un clima acustico idoneo principalmente attraverso la corretta localizzazione degli usi e degli edifici, le funzioni residenziali e le attrezzature e spazi collettivi (pubblici o di uso pubblico) devono essere collocate nelle posizioni più schermate dal dalle infrastrutture di trasporto esistenti ed eventuali di progetto, in modo da limitare la realizzazione di barriere acustiche. Nella fascia di prospicienza dell'infrastruttura dovranno quindi

essere preferibilmente collocate le funzioni acusticamente meno sensibili e realizzate fasce piantumate per contribuire alla riduzione dei livelli sonori indotti sugli edifici.

- In quanto aree potenzialmente interessate da alluvioni, è necessario predisporre adeguate misure progettuali commisurate alla valutazione del rischio idraulico ai fini della riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte, di cui alla Tavola dei Vincoli e relative schede e al RE - art. 27 E18.

Requisiti Linguistici

I documenti richiesti per la prima fase – manifestazione di interesse – dovranno essere redatti in lingua italiana e dovranno considerare l'uso dell'euro come valuta. Sarà ammessa la presentazione anche di una versione della documentazione in lingua inglese, esclusivamente ai fini comunicativi; il documento in lingua inglese non sarà oggetto di valutazione.

Procedure concorsuali specifiche

In prima fase, le manifestazioni di interesse saranno giudicate sulla base dei seguenti criteri ai quali saranno attribuiti i seguenti punteggi:

- Pertinenza del progetto rispetto alle specificità del sito (40 punti);
- Strategia per ridurre al minimo le emissioni e soluzioni proposte per affrontare le 10 sfide per il Clima (30 punti);
- Idoneità del team (30 punti).

In particolare, le manifestazioni di interesse saranno valutate da una Commissione giudicatrice sulla base di un'istruttoria predisposta da una segreteria tecnica nei termini innanzi descritti:

a) la commissione giudicatrice assegnerà congiuntamente nella valutazione di ciascuna manifestazione di interesse per ognuno dei criteri sopra indicati un valore compreso tra 0 e 10, espresso senza il ricorso a cifre decimali.
b) la Commissione giudicatrice procederà quindi ad assegnare per ciascun criterio un punteggio definitivo (P_{DEF}) ottenuto applicando la seguente formula:

$$P_{DEF} = \frac{V_i}{V_{migliore}} P_{MAX}$$

dove:

V_i = valore assegnato per ciascun criterio alla manifestazione di interesse in esame;
$V_{migliore}$ = valore assegnato per ciascun criterio alla migliore manifestazione di interesse per il medesimo criterio;
P_{MAX} = punteggio massimo del singolo criterio.

N.B. Si precisa che ai fini dell'operazione di assegnazione dei punteggi definitivi, i quozienti ed i prodotti ottenuti verranno arrotondati alla prima cifra decimale per difetto, laddove la seconda risultasse compresa tra 0 e 4; per eccesso, nel caso la seconda cifra decimale risultasse compresa tra 5 e 9.

L'eventuale vendita del Complesso immobiliare sarà subordinata al mancato esercizio, da parte dei soggetti legittimati, della preferenza accordata dall'art. 24 comma 4 della legge n.210/85 ed a tal fine il presente avviso costituisce comunicazione in forma pubblica ai fini

dell'eventuale esercizio della facoltà prevista dalla citata norma in favore dell'Amministrazione dello Stato e, in subordine, delle Regioni e degli Enti locali territoriali.

La Proprietà all'avvio della seconda fase definirà a suo insindacabile giudizio le condizioni di vendita ("Condizioni contrattuali") che avranno ad oggetto, fra l'altro:

- tempi e modalità di vendita del sito;
- termini e condizioni connessi allo stato del sito;
- modalità di garanzia dell'offerta.

Maggiori informazioni sulle condizioni Contrattuali saranno comunicate nel Regolamento che regola seconda fase del concorso.

Calendario provvisorio

- Termine per la presentazione della manifestazione di interesse: 20 settembre 2022
- Data della proclamazione dei finalisti: novembre 2022
- Termine per la presentazione delle proposte finali: aprile 2023
- Data della proclamazione del progetto vincitore: giugno 2023