



- STAFF GOVERNANCE DEMANIALE, PIANI DI IMPRESA E SOCIETÀ PARTECIPATE -

COMUNICAZIONI

In relazione alle richieste di chiarimento ricevute si riporta quanto segue.

10. Si richiedono maggiori specifiche sulle modalità di consegna dell'istanza di concessione demaniale. La consegna avverrà in maniera telematica o cartacea? A quale indirizzo?

- Nel caso la consegna fosse telematica, in che formato sono richiesti i documenti? E' richiesta la firma digitale degli stessi? E' prevista una dimensione massima (MB) dei file di consegna?

- Nel caso la consegna fosse cartacea, ci sono indicazioni particolari per i plichi di consegna? I documenti dovranno essere firmati?

Le modalità di presentazione dell'istanza di concessione e dei documenti sono quelle indicate nell'Avviso e nei relativi allegati.

In caso di consegna cartacea le istanze e i relativi documenti, debitamente firmati, dovranno essere consegnate alla Segreteria Generale dell'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale presso Palazzo San Giorgio, Via della Mercanzia, 2, 16124 Genova.

In caso di consegna telematica le istanze e i relativi documenti, debitamente firmati digitalmente, dovranno essere trasmessi all'indirizzo di posta elettronica segreteria generale@pec.porto.genova.it.

11. Nell'Allegato 3 del Bando, vengono date istruzioni complete sulla redazione delle relazioni (punti 1.a / 1.b / 2). Mancano però indicazioni sulle modalità di presentazione del materiale grafico a corredo del progetto (punti 1.c / 1.d / 1.e).

Tale materiale dovrà essere organizzato in Tavole? In che numero? In che formato? Orientamento orizzontale/verticale?

Il materiale grafico a corredo del progetto potrà essere organizzato con un margine di discrezionalità dai soggetti proponenti a condizione che consenta una compiuta comprensione della proposta progettuale, a mero titolo esemplificativo si propone una rappresentazione grafica considerata idonea:

a) Planimetrie d'insieme in scala non inferiore a 1:500 che rappresentino le sistemazioni degli spazi pubblici con particolare riferimento alle connessioni pedonali e viabilistiche (Porto Antico - Lanterna e Commenda di Prè).

b) Piante significative dei vari livelli dell'edificio in scala non inferiore a 1:200, con l'indicazione delle destinazioni d'uso, delle quote planimetriche e altimetriche e delle strutture portanti.

c) Sezioni trasversali e longitudinali significative in scala non inferiore a 1:200 quotate.

d) Tutti i prospetti, a semplice contorno, in scala non inferiore a 1:200, completi di riferimenti alle altezze e ai distacchi dagli altri elementi circostanti.

e) Dettagli costruttivi e architettonici relativi alle soluzioni tecniche adottate in scala opportuna non inferiore 1:50.

f) Fotoinserimenti.

12. La complessità del progetto richiede una tempistica autorizzativa da parte di eventuali grandi investitori nazionali/esteri che non collima con la scadenza fissata al 31 ottobre pv. Si richiede pertanto una proroga del termine.



Secondo quanto previsto dall'art. 1, punto 12 dell'Avviso, eventuali rettifiche dell'Avviso medesimo verranno pubblicate sul sito web nella sezione dedicata alla presente procedura e gli interessati sono onerati della sua tempestiva consultazione.

13. La Superficie Lorda massima di Solaio ricavabile indicata a pag.4 della Scheda Tecnica (allegato 2 del Bando) corrisponde alla definizione di Superficie Lorda presente nel REC di Genova (26/10/2017) e che riportiamo di seguito?

La superficie lorda massima di solaio ricavabile indicata nella scheda tecnica si riferisce alla somma delle superfici lorde già disponibili ai diversi piani, con le superfici potenzialmente ottenibili inserendo nuovi orizzontamenti a seguito delle demolizioni dei silos.

14. Cosa si intende per SLA a pag. 3 del Bando di Concorso? Superficie Lorda Abitabile? Corrisponde alla SL di cui al quesito precedente?

Si definisce superficie lorda abitabile o utilizzabile (SLA o SLU espressa in mq.) la superficie lorda dei piani abitabili comprensiva, oltre che delle superfici nette abitabili, anche delle superfici a tali piani soltanto agibili, degli spessori dei muri perimetrali e interni, e degli spazi occupati dalle scale, dagli ascensori, dai passaggi comuni agli alloggi; con esclusione invece delle pertinenze, dei poggiali e delle logge esterne.

15. Con riferimento all'allegato 14 della Scheda Tecnica (Allegato 2 di Bando), perché è richiesta la conservazione delle celle granarie anche in corrispondenza dell'estremità dell'edificio? Risultano infatti periferiche rispetto al corpo centrale in cui verrà mantenuto l'impianto originario e di fatto si impedisce di utilizzare i prospetti laterali per incrementare la superficie areo-illuminante, data la profondità di manica dell'edificio.

L'allegato 14 ha valore di indicazione ed esemplificazione di quanto meglio dettagliato nella scheda tecnica Sezione 6 "Indicazioni per la valorizzazione conservazione e riuso" stabilite dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, nello specifico si riporta lo stralcio relativo alla conservazione delle facciate laterali e delle possibili modifiche delle stesse: "- i prospetti laterali, con possibilità di realizzare aperture e collegamenti con gli spazi esterni;"

E poi ancora: "dovranno essere preservate e adeguatamente valorizzate ... le celle granarie nella quantità minima indicata nello schema allegato 14, con la possibilità di modifiche funzionali ai collegamenti interni ed esterni;"

16. Il Contributo pubblico per la realizzazione può intendersi riferito alle opere di recupero dell'immobile? (rif. art.1 punto 6 dell'Invito)

Ai sensi dell'art. 1, punto 6 dell'Avviso, il contributo pubblico è previsto per la realizzazione delle opere di cui al piano di impresa.

17. Si richiede se come "successive fasi" si deve intendere esclusivamente la procedura di valutazione delle istanze oppure se è prevista una seconda fase di approfondimento del progetto. (rif. art.6 punto 1 dell'Invito)

Le fasi della procedura sono quelle indicate nell'Avviso.

18. Si richiede di precisare se l'istanza è vincolante e in che termini, laddove ad oggi nei documenti non vi è allegata alcuna bozza di convenzione. Risulta pertanto difficile poter fare delle valutazioni in merito.

L'istanza presentata è vincolante. Al riguardo, l'art. 7 dell'Avviso prevede che il soggetto istante dovrà costituire apposita garanzia "al fine di garantire la serietà dell'istanza e il rispetto delle obbligazioni della procedura, anche con particolare riferimento alla mancata sottoscrizione dell'atto di concessione per fatto a lui imputabile".

La convenzione verrà redatta, tra l'altro, nel rispetto della normativa vigente applicabile, del contenuto dell'avviso, di quanto previsto dall'istanza e dagli esiti della procedura.

19. *E' possibile ricevere una planimetria generale dell'area in formato editabile.dwg (inquadramento analogo all' Allegato 1 di Bando)?*

La planimetria generale dell'area in formato editabile è disponibile al seguente link <https://oc.portsofgenoa.com/index.php/s/aYINbuKlycF42W8>. Ai fini dell'accesso può essere utilizzata la password fornita per l'accesso alla documentazione allegata all'Avviso. Ove necessario può essere richiesta una nuova password al seguente indirizzo: governance@portsofgenoa.com.

20. *Quali sono le obbligazioni in capo al partecipante nel momento in cui presenta l'istanza?*

L'istante è obbligato a rispettare quanto contenuto nell'Avviso e, in caso di assegnazione, a dare seguito a quanto proposto.

21. *Quali pareri vengono acquisiti secondo il regolamento interno approvato con Decreto 19 del 24/01/2019? È possibile avere copia di tale regolamento?*

Vengono acquisiti i pareri delle strutture dell'Ente e di eventuali ulteriori Enti competenti. Il regolamento è reperibile al seguente link: http://ww2.gazzettaamministrativa.it/opencms/export/sites/default/gazzetta_amministrativa/amministrazione_trasparente/liguria/autorita_di_sistema_portuale_d_el_mar_ligure_occidentale/010_dis_gen/020_att_gen/2017/Documenti_14987201954_73/1548673699809_decreto_n.19_del_24.1.2019_-_regolamento_241.pdf

22. *La modifica del progetto presentato, a seguito dell'accoglimento da parte del Comitato di gestione di eventuali pareri, costituisce elemento vincolante per il soggetto titolare della istanza prima in graduatoria, ai fini della sottoscrizione della concessione?*

Ai fini della sottoscrizione della concessione dovranno essere recepite eventuali osservazioni e/o prescrizioni formulate dal Comitato di Gestione.

23. *Quali sono i casi di possibile escussione delle fideiussioni, nel caso di mancata sottoscrizione dell'atto di concessione?*

Ai sensi dell'art. 7 dell'Avviso la garanzia è costituita "al fine di garantire la serietà dell'istanza e il rispetto delle obbligazioni della procedura, anche con particolare riferimento alla mancata sottoscrizione dell'atto di concessione per fatto a lui imputabile".

24. *Quali sono i contenuti essenziali dell'atto di concessione del diritto di superficie?*

Le condizioni del diritto di superficie verranno stabilite nell'atto di concessione in conformità con quanto previsto dall'Avviso e dalla normativa vigente applicabile.

25. *E' prevista la stipula di una convenzione urbanistica? Se sì, quali sono i contenuti essenziali ?*

È meglio specificato nella normativa del PUC e, comunque, gli interventi previsti nel comparto saranno da attuarsi attraverso "Permesso a costruire convenzionato".

26. *E' possibili utilizzare in maniera diretta la superficie d'acqua antistante al prospetto principale e, in caso affermativo, l'intervento rientrerebbe nella concessione demaniale?*

Sono oggetto della concessione le aree oggetto dell'Avviso meglio rappresentate all'Allegato 1.

27. E' possibile utilizzare le aree limitrofe all'edificio (2 prospetti laterali e prospetto nord) con eventuali occupazioni di suolo (per esempio scale di sicurezza e rampe d'accesso) per garantire una corretta accessibilità all'intervento?

Fatte salve le norme di legge sull'accessibilità degli edifici, che dovranno comunque essere rispettate, sono oggetto della concessione solo le aree oggetto dell'Avviso meglio rappresentate all'Allegato 1. Ciononostante la proposta di riutilizzo del compendio dovrà comunque prevedere la riqualificazione/sistemazione delle aree esterne di connessione pedonale e veicolare con il contesto.

28. L'accessibilità carrabile all'area Hennebique è garantita dall'ex art. 58 della L.R. n. 36/1997 s.m.i (in particolare s'intende la connessione a Ponte Parodi) oppure deve essere oggetto del concorso?

L'accessibilità carrabile "sarà posta a carico dei soggetti attuatori degli interventi che utilizzano tale viabilità come accesso ai rispettivi edifici;" (Cfr. Accordo di programma: premessa lettera L punto 5)

Non si configura pertanto come oggetto dell'Avviso in quanto non ricompresa nel lotto messo a disposizione, ma come un onere urbanistico.

29. Tenuto conto del limitato tempo previsto per la presentazione dell'istanza di concessione, peraltro in buona parte coincidente con il periodo feriale estivo, si chiede se sia possibile la proroga dei termini di scadenza al fine di perfezionare ed ottimizzare la proposta.

Secondo quanto previsto dall'art. 1, punto 12 dell'Avviso, eventuali rettifiche dell'Avviso medesimo verranno pubblicate sul sito web nella sezione dedicata alla presente procedura e gli interessati sono onerati della sua tempestiva consultazione.

30. Se sia possibile riservarsi la facoltà di sub-concedere parti dell'immobile in fase successiva all'aggiudicazione, o se sia possibile cedere in parte o completamente il contratto di gestione a soggetti terzi.

Eventuali sub-concessioni di parti dell'immobile ovvero eventuali cessioni a terzi potranno avvenire nel rispetto di quanto previsto dall'Avviso e dalla normativa vigente applicabile.

31. Le modalità specifiche di presentazione dell'istanza di concessione (eventuali buste separate relativamente alla parte tecnica ed economica, numero di copie cartacee, digitali, marche da bollo, formato elaborati grafici...)

Le modalità di presentazione dell'istanza di concessione e dei documenti sono quelle indicate nell'Avviso e nei relativi allegati.

In caso di consegna cartacea le istanze e i relativi documenti, debitamente firmati, dovranno essere consegnate alla Segreteria Generale dell'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale presso Palazzo San Giorgio, Via della Mercanzia, 2, 16124 Genova.

In caso di consegna telematica le istanze e i relativi documenti, debitamente firmati digitalmente, dovranno essere trasmessi all'indirizzo di posta elettronica segreteria generale@pec.porto.genova.it.

32. Se ad oggi sia stata predisposta la bozza per il contratto di concessione e nel caso come sia possibile averne copia, in quanto anche richiesto da banche e fondi partecipanti al gruppo offerente.

Ad oggi non è stata predisposta una bozza di contratto di concessione.

Il contratto di concessione verrà redatto, tra l'altro, nel rispetto della normativa vigente applicabile, del contenuto dell'avviso, di quanto previsto dall'istanza e dagli esiti della procedura.

Il Responsabile del Procedimento

Dott. Paolo Piacenza