

COMUNE DI MONTEGROTTO TERME

Regione del Veneto

Provincia di Padova



**Concorso di progettazione a due gradi per la riqualificazione di Piazza Mercato
mediante la realizzazione di una struttura coperta polifunzionale**

Responsabile Unico di Progetto e di Procedimento: Arch. Andrea Rinaldo

DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE E PROGRAMMA DI CONCORSO

**Comune di Montegrotto Terme
Settore Servizi Tecnici**

Piazza Roma, 1 – 35036 Montegrotto Terme
P. IVA 01061470280 - C.F. 80009590284



Firma del progettista
Firma del RUP
Arch. Andrea Rinaldo



Giugno 2025



**CONCORSO DI PROGETTAZIONE A DUE GRADI
PER LA RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA MERCATO MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UNA
STRUTTURA COPERTA POLIFUNZIONALE**

SOMMARIO:

Nota introduttiva

1. Un'analisi del territorio urbano
2. Lo stato dei luoghi
3. Obiettivi generali e bisogni da soddisfare
4. Requisiti tecnici
5. Livelli della progettazione
6. Elaborati richiesti
7. Eventuali raccomandazioni per la progettazione
8. Limiti economici da rispettare
9. Indicazioni in ordine al sistema di realizzazione dell'intervento
10. Indicazione della procedura di scelta del contraente
11. Indicazione del criterio di aggiudicazione
12. Tipologia di contratto
13. Specifiche tecniche contenute nei criteri ambientali
14. Individuazione, laddove possibile e/o necessario, di lotti funzionali
15. Indirizzi generali per la progettazione
16. Specifiche tecniche per l'utilizzo di materiali
17. Scheda esigenziale degli spazi
18. Disposizioni finali

Conclusioni



**CONCORSO DI PROGETTAZIONE A DUE GRADI
PER LA RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA MERCATO MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UNA
STRUTTURA COPERTA POLIFUNZIONALE**

NOTA INTRODUTTIVA

Il Comune di Montegrotto Terme è dotato del Piano di Assetto del Territorio (PAT) e del Piano degli Interventi (PI), Variante Generale approvata con Delibera di Consiglio Comunale nr. 8 del 28-04-2025, strumenti di pianificazione che formano entrambi, sotto il profilo strategico e operativo, il Piano Regolatore Comunale (PRC) in conformità alle disposizioni della legge regionale n. 11/2004 e successive modificazioni e integrazioni.

Il Piano degli Interventi, in particolare, individua specifiche aree meritevoli di iniziative di riqualificazione, quali ambiti di rigenerazione urbana sostenibile, nelle quali promuovere la revisione organica dell'assetto e della destinazione delle aree pubbliche e private, al fine di sviluppare appieno le potenzialità del tessuto urbano e consentendo lo sviluppo armonioso delle iniziative di rinnovo del complessivo contesto.

Le intese raggiunte tra il Comune e il Consiglio dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova, hanno determinato nel corso del 2024 le premesse per l'avvio di una collaborazione volta alla promozione e gestione di un concorso di progettazione a due gradi per la realizzazione di una futura nuova Copertura nella Piazza Mercato, trasmettendo e perfezionando appositi schemi di Protocollo d'Intesa sia con l'Ordine stesso, sia con il Consiglio Nazionale degli Architetti, al fine di promuovere l'adozione di iniziative di ausilio e supporto finalizzate alla realizzazione del concorso di progettazione sotto il profilo tecnico ed amministrativo.

Successive deliberazioni della Giunta comunale hanno consentito di affinare ed approvare in linea di indirizzo gli schemi dei Protocolli d'intesa appena ricordati, atti che si connotano per l'elevato spessore non solo ai fini della auspicata collaborazione istituzionale, ma anche per aver promosso un'occasione di crescita della cultura collettiva sui temi dell'architettura e della trasformazione delle realtà urbane e territoriali, un'opportunità unica per ricercare qualità progettuale stimolando al tempo stesso l'Amministrazione comunale stessa verso un ruolo attivo nella ricerca del miglioramento della qualità degli interventi pubblici.

**CONCORSO DI PROGETTAZIONE A DUE GRADI
PER LA RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA MERCATO MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UNA
STRUTTURA COPERTA POLIFUNZIONALE**

Con la sottoscrizione dei Protocolli d'intesa si consolida l'avvio delle iniziative di collaborazione e di supporto volte a bandire il concorso di progettazione, aperto a tutte le necessarie figure professionali.





**CONCORSO DI PROGETTAZIONE A DUE GRADI
PER LA RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA MERCATO MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UNA
STRUTTURA COPERTA POLIFUNZIONALE**

1. UN'ANALISI DEL TERRITORIO URBANO

La Piazza Mercato come nuova “agorà”

La Città si trova inserita nel Bacino collinare e termale Euganeo.

È una destinazione di relax e benessere, che unisce storia, natura e salute.

La principale vocazione del territorio è di tipo turistico, dato dalla presenza della risorsa termale del sottosuolo. Sono presenti circa n. 30 stabilimenti termali che rappresentano la principale attività del territorio.

Il territorio comunale è per buona parte ricadente all'interno dell'ambito paesaggistico ed ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei, organismo di coordinamento dei territori compresi, di tutela e di promozione degli stessi.

La crescita economica che ha caratterizzato nel tempo questo territorio, ha potuto sempre fare riferimento ad un supporto concreto e disponibile, una maglia insediativa dispersa e diffusa, un territorio già minutamente abitato ed attrezzato.

Pur non essendo il risultato di un processo esclusivamente spontaneo, la città diffusa veneta è il prodotto di una trasformazione ampiamente condivisa e consolidata, anche grazie ad un apparato normativo che regolava (e regola ancora oggi) a livello regionale le iniziative edilizie sul territorio, una trasformazione realizzata e sostenuta a suo tempo da una mobilitazione talmente ampia, tanto da risultare collettiva. Questa connotazione e la considerazione che detto stesso fenomeno riguarda numerose altre realtà territoriali, determinano una riflessione sul tema della dispersione, interpretabile come “forma di città” innovativa che comprende sia la città diffusa che quella densa e compatta, i caratteri ambientali del territorio che le ospita e la popolazione che vi risiede e che lo trasforma costantemente.

È in questo clima che ha trovato regolazione urbanistica il territorio di Montegrotto. Dopo l'approvazione della variante generale al PRG avvenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 28-04-2025, l'Amministrazione comunale si è orientata nell'operare mediante più varianti urbanistiche di carattere parziale, finalizzate non solo ad aggiornare le norme tecniche di attuazione del PRG ma anche ad introdurre adeguamenti delle previsioni di sviluppo d'interesse generale, senza comunque apportare modifiche di sostanza al dimensionamento del Piano.



**CONCORSO DI PROGETTAZIONE A DUE GRADI
PER LA RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA MERCATO MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UNA
STRUTTURA COPERTA POLIFUNZIONALE**

Oltre a ciò, la sostanziale prospettiva verso la quale si orientano le politiche del territorio è quella di intendere i processi di sviluppo di una città correlata al principio della sostenibilità. Questo scenario assume particolare valore nel momento in cui si focalizzano i temi riguardanti le aree maggiormente urbanizzate e così intraprendere, come obiettivo di Piano, un programma che in questa visione affronti le questioni ancora aperte legate alla rivitalizzazione delle aree centrali, specie quei tessuti edilizi che abbisognano di iniziative di riordino e di riqualificazione urbana.

In questa prospettiva emerge quell'insieme di ambiti territoriali che, oltre a testimoniare il bisogno di rigenerazione, rappresentano autentiche opportunità di sviluppo socio-economico della città.

Il centro urbano di Montegrotto T. tuttavia, anche a seguito di queste trasformazioni territoriali, non è stato alleggerito di funzioni o svuotato di competenze, anzi si è via via incrementata la domanda di mobilità diretta al "centro", proprio per le funzioni e le attività insediate, soprattutto a carattere terziario e termale.

In questo quadro complesso il tema del rinnovamento e della rigenerazione urbana induce quindi a non poche riflessioni. La sostenibilità gioca un ruolo fondamentale sia a scala urbana, per dare forma alle strategie nel medio-lungo periodo, sia a scala di dettaglio, per dare una buona forma alle aree e alla composizione volumetrica, per ristabilire un contatto con lo spazio aperto legato al tempo libero. Il progetto del territorio è quindi la sede per organizzare e ricomporre le numerose e pressanti istanze ed in particolare per promuovere idonee politiche di riqualificazione a favore della città storica, degli ambiti densi e del nucleo urbano affinché Montegrotto Terme possa diventare una città da vivere a cominciare proprio dall'esemplare nucleo di Piazza Mercato.

La realtà che caratterizza l'area centrale rappresenta un elemento di rilevante interesse e assume un ruolo di primaria importanza per riflettere sui temi della qualità urbana e sul rapporto tra l'ambito di Piazza e gli aggregati edilizi a ridosso di quest'ultimo.

L'elevata qualità degli spazi centrali deve essere vista in stretto rapporto con le emergenze distribuite nel territorio e correlate agli elementi consolidati della città. Le considerazioni di carattere meramente tecnico legate al contesto in esame non possono non tener conto anche della particolare dinamicità che connota l'ambito a favore di iniziative di carattere socio-culturale. Anche con queste modalità il centro si esalta e si caratterizza come autentica agorà. Il centro è stato il cuore della città e, per essere davvero tale, dovrebbe diventare il perno su cui si aggregano e si sviluppano le funzioni rilevanti delle varie comunità costituite dagli abitanti durante il vivere quotidiano. La comunità "telematica e virtuale" tende decisamente a contenere la frequentazione



**CONCORSO DI PROGETTAZIONE A DUE GRADI
PER LA RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA MERCATO MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UNA
STRUTTURA COPERTA POLIFUNZIONALE**

della piazza e del centro, mortificando i contatti e relegandoli, per buona parte, alle occasioni di gaudente convivialità in ben determinate fasce orarie della giornata o in particolari occasioni ed eventi coinvolgenti l'intera città. Occorre un rinnovato interesse verso la cosiddetta "città pubblica" che deve riassumere nel termine "rigenerazione" non solo la declinazione urbana ma anche quella umana, assegnando un più elevato spessore alle scelte conferendone un significato ancora più pregnante e recuperando altresì quel contesto di "piazza" che già nei secoli scorsi rendeva evidente l'importanza dello spazio pubblico.

Gli spazi vuoti possono rappresentare la cifra connotativa del fenomeno. Anche se la comunità dei consumatori molto spesso si orienta verso le zone esterne, permane tuttavia la qualità e la tradizione del centro e dei locali che ne rappresentano la storicità, che della città sono un valore di tipicità e di elevato pregio.

Sono connotazioni che vanno sorrette, rafforzate, comunicate e rese adeguate ai tempi, proponendo risposte alle domande che riguardano la valorizzazione e lo sviluppo dell'area centrale

È opportuno considerare che tali obiettivi (ci riferiamo in particolare al progetto per Piazza Mercato) trovano collocazione anche nella programmazione triennale dei lavori pubblici. Pertanto, anche a fronte dell'espressa volontà dell'Amministrazione di promuovere iniziative e azioni concrete per realizzare la nuova Copertura polifunzionale in Piazza Mercato, non può sottacersi l'avvio di un'attenta ricognizione delle necessità dell'area centrale, confermando e implementando nella programmazione pluriennale quanto occorre per la rinascita e la valorizzazione di quest'ultima.

Questo pensiero ampio ed articolato, ha permesso di individuare Piazza Mercato come fulcro e punto di riferimento per il futuro assetto di altri spazi urbani. Non quindi uno spazio concluso e perimetrato, ma uno spazio aperto e di connessione ideale e materiale come cerniera per eccellenza con il complesso della centralità urbana e gli aggregati edilizi più contemporanei della cosiddetta città consolidata.

**CONCORSO DI PROGETTAZIONE A DUE GRADI
PER LA RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA MERCATO MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UNA
STRUTTURA COPERTA POLIFUNZIONALE**

2. LO STATO DEI LUOGHI

Indicazioni di tipo dimensionale



L'area di studio proposta a concorso, perimetrata in colore rosso nella immagine sopra riportata, costituisce un unico ambito di intervento piuttosto omogeneo e dalla figura regolare, caratterizzato da cortine edificate a nord, est e ovest. L'unico fronte che presenta una diretta edificazione attestata su Piazza Mercato è lungo il lato sud-est, ove, ai piani terra, prevalgono decisamente le destinazioni commerciali. Lo sviluppo in altezza dei fabbricati ha consentito di realizzare destinazioni d'uso ad indirizzo prevalentemente residenziale e direzionale. La pavimentazione dell'area di studio, in considerazione dell'uso più che consolidato, è sostanzialmente interessata da estese superfici asfaltate, con presenza di alcune limitate aiuole alberate, lungo il perimetro sussistono aree verdi ed



**CONCORSO DI PROGETTAZIONE A DUE GRADI
PER LA RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA MERCATO MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UNA
STRUTTURA COPERTA POLIFUNZIONALE**

alberature, principalmente pini domestici. L'area è delimitata da marciapiedi di idonea larghezza con pavimentazione in massello di calcestruzzo.

Piazza Mercato è uno spazio di proprietà comunale e di uso pubblico di superficie complessiva di mq 40.018, catastalmente identificata al foglio 1 mappali 103, 276, 977, 978, 979, 694, 948, 955, 95, 96, 98, 2145.

Lo spazio è distinto in due ambiti, il principale e più esteso adibito al mercato settimanale e ad altri eventi, mentre su via Siesalunga è attestata l'area adibita a parcheggio.

La Piazza è delimitata sui due lati lunghi da edificazione, mentre sui due lati corti da viabilità comunale, Corso Terme a sud e via Siesalunga a nord.

Lo stato di manutenzione, di fruibilità e di utilizzo dell'intero sistema Piazza Mercato è più che buono.



**CONCORSO DI PROGETTAZIONE A DUE GRADI
PER LA RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA MERCATO MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UNA
STRUTTURA COPERTA POLIFUNZIONALE**

3. OBIETTIVI GENERALI E BISOGNI DA SODDISFARE

Gli obiettivi da perseguire attraverso la realizzazione dell'intervento, le funzioni che dovranno essere svolte, i fabbisogni e le esigenze da soddisfare e, ove pertinenti, i livelli di servizio da conseguire e i requisiti prestazionali di progetto da raggiungere

L'Amministrazione comunale della Città di Montegrotto, facendo tesoro della realtà odierna e delle prospettive descritte, intende indire il concorso di progettazione con l'obiettivo di avviare un processo virtuoso di riqualificazione dello spazio pubblico, di ricucitura del tessuto urbano e di un pluriuso dell'area identificata come Piazza Mercato. L'esigenza di riqualificazione tende anche a soddisfare gli obiettivi che, nel vigente Piano Regolatore, concerne l'elevazione della qualità delle aree urbane e delle zone centrali. Questo rappresenta un impegno a realizzare, a favore della centralità urbana, un programma radicale di rigenerazione imperniato sulla qualità della vita quotidiana e sulla sostenibilità ambientale. Il suo significato deve essere ricercato nell'idea di una città policentrica e connessa al suo interno per mezzo di un idoneo metabolismo circolare che non può non tenere in attenta considerazione la prossimità spaziale tra persone, luoghi nei quali si produce valore e servizi di cittadinanza. In estrema sintesi, l'obiettivo è mettere al centro della politica urbana la vita quotidiana delle persone ed il principio che la stessa cittadinanza detiene un'importante dimensione spaziale.

I concorrenti, nelle diverse fasi del concorso, giungeranno a produrre elaborazioni progettuali atte a conseguire una ridefinizione morfologica del contesto destinato a Piazza Mercato, tale da consentire il riconoscimento in essa delle funzioni e dei valori caratteristici di uno spazio urbano integrato nel reticolo della città e in forte relazione anche percettiva con le aree contermini, senza che ne venga compromesso il ruolo di fondamentale cerniera tra il centro cittadino, le edificazioni più recenti e le prospettive di sviluppo rigenerativo riguardanti l'adiacente compendio immobiliare.

La valorizzazione dell'area con un nuovo spazio coperto, costituisce obiettivo prioritario dell'Amministrazione Comunale, da perseguirsi sulla base di due azioni volte a ridefinire la qualità e le caratteristiche tanto degli spazi inclusi che di quelli immediatamente adiacenti e contigui all'ambito di intervento:

- 1) Rifunzionalizzare. Una piazza non può però costituire mero elemento di connessione, deve coinvolgere la comunità quale luogo sensibile di relazione, di scambio, di aggregazione e, a tale scopo, è necessario che Piazza Mercato venga ricondotta tra gli spazi urbani nei quali si possa sviluppare l'attività di relazione sociale, culturale ed economica della città. I

**CONCORSO DI PROGETTAZIONE A DUE GRADI
PER LA RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA MERCATO MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UNA
STRUTTURA COPERTA POLIFUNZIONALE**

concorrenti potranno articolare la propria proposta progettuale integrando gli spazi e le strutture esistenti con il nuovo manufatto, nel rispetto delle ragioni di tutela e delle sensibilità del luogo, per accogliere sia l'attuale mercato settimanale, ma in una configurazione anche diversa dalla attuale, da intendersi come riferimento consolidato nel tempo di relazioni e di socializzazione, sia proponendo ex novo eventuali elementi – come connessioni tra aree pubbliche ricadenti nel contesto di studio.

2) Efficientare. Si considerano ineludibili e non più rinviabili azioni volte a perseguire interventi di sostenibilità ambientale che impattino positivamente sulla vivibilità degli spazi interni e sulle aree esterne anche con sistemi che favoriscano la termoregolazione naturale degli spazi e delle aree alberate, la produzione in loco di energia da fonti rinnovabili nonché l'uso di materiali e tecniche costruttive nel pieno rispetto dei criteri ambientali minimi.

Le due macro-azioni sopra enunciate vanno coordinate in una logica integrata e complementare degli interventi finalizzati ad un riuso consapevole che non alteri i caratteri ambientali del contesto, che si caratterizzi per flessibilità, appropriatezza e duttilità nell'uso anche temporaneo degli spazi.

In particolare, per punti la proposta progettuale dovrà sviluppare, nel segno delle due azioni sopra illustrate, i seguenti aspetti:

1) La riprogettazione architettonica e funzionale dello spazio da destinare a Piazza Coperta. Lo spazio dovrà assurgere al ruolo di polo attrattivo e fruibile da parte dei cittadini, dalle associazioni, dai giovani, dei visitatori e dei turisti termali, che possano incontrare un ambiente accogliente, attrattivo ed aggregante, tale da diventare emblema di "Città aperta", un luogo inclusivo che rende di fatto questo spazio pubblico un luogo dell'esperienza umana;

2) lo sviluppo del progetto dovrà ripensare anche ai cromatismi della nuova struttura, un aspetto che per la città di Montegrotto può determinare un passo in avanti per poter restituire ordine ed omogeneità di stile, coerenza con i toni prevalenti nell'ambito di spazi che devono dialogare anche a distanza con le emergenze del centro. Tutto ciò potrà agevolare azioni e iniziative tali da conferire alla Piazza una nuova immagine e importanza architettonica facendolo divenire il nuovo fulcro della città;

3) La ridefinizione della piazza come luogo che possa essere vissuto durante l'intero arco della giornata e quindi dotato di un moderno ed efficiente impianto di illuminazione e di tutti

**CONCORSO DI PROGETTAZIONE A DUE GRADI
PER LA RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA MERCATO MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UNA
STRUTTURA COPERTA POLIFUNZIONALE**

i servizi necessari per la fruizione dello spazio in relazione alle funzioni previste nel progetto presentato;

4) La definizione di una nuova modalità di connessione tra la piazza e gli spazi contermini per una migliore fruibilità dei medesimi e dei percorsi anche da persone con ridotte capacità motorie e comunque con ridotte abilità/sensibilità, e al fine di una migliore integrazione anche sul piano percettivo tra la piazza e gli assi viari a confine;

5) Il perseguimento del più generale obiettivo costituito dalla sostenibilità ambientale dell'intervento nel suo complesso.

Gli obiettivi che la stazione appaltante ritiene di perseguire sono comunque finalizzati ad implementare lo spazio pubblico della Piazza attraverso la realizzazione di una nuova struttura coperta, che interesserà una parte della Piazza medesima e che consenta di favorire e potenziare le attività e le funzioni già in essere.

Le funzioni attuali (mercato settimanale, attività pubbliche, ludico ricreative, manifestazioni, eventi di associazioni sportive, culturali, ecc.) potranno ricevere un significativo impulso in termini di maggior funzionalità e ospitalità rispetto alle attuali modalità gestionali di attività ed eventi.

In termini di fabbisogni e/o esigenze la nuova struttura coperta da progettare dovrà avere carattere tale da migliorare ed implementare significativamente i livelli e la qualità dei servizi già in essere.

La nuova struttura coperta da progettare deve, cioè, apportare alla Piazza Mercato implementazione tecnica e funzionale tale da potenziare le attività e le funzioni già in essere, oltre che avere caratteristiche tecniche e soluzioni progettuali tali da comportare l'inserimento di nuove attività e funzioni e divenire elemento attrattore di eventi, manifestazioni e funzioni comunque ad oggi non svolte, proprio per la mancanza di un'area coperta fissa.

I requisiti prestazionali da raggiungere attraverso il progetto in affidamento consistono nelle caratteristiche progettuali, tecniche, dimensionali (ampiezza, altezza, predisposizione per ampliamenti con stralci successivi, ecc.), e di predisposizioni permanenti sia a livello strutturale (palcoscenici o elementi simili), sia a livello impiantistico (audio, video, idraulico, ecc.), tali da favorire ed agevolare il potenziamento delle attività e delle funzioni già in essere, oltre che divenire elemento attrattore di eventi, manifestazioni e funzioni comunque ad oggi non svolte.



**CONCORSO DI PROGETTAZIONE A DUE GRADI
PER LA RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA MERCATO MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UNA
STRUTTURA COPERTA POLIFUNZIONALE**

4. I REQUISITI TECNICI che l'intervento deve soddisfare in relazione alla legislazione tecnica vigente e al soddisfacimento delle esigenze di cui al punto 3

La nuova struttura coperta da progettare dovrà, evidentemente, essere caratterizzata da soluzioni progettuali e realizzative nel pieno rispetto dei requisiti tecnici e delle vigenti normative in materia, oltre che delle relative norme tecniche e della regola d'arte.

Le discipline rispetto alle quali le normative e i requisiti tecnici del progetto e della realizzazione devono fare riferimento e soddisfare sono, in termini principali, ma non esaustivi:

- tecniche e tecnologie delle costruzioni,
- impiantistiche (elettriche, idrauliche, di approvvigionamento, di smaltimento, ecc.),
- strutturali (sia in termini statici che sismici, resistenza al vento, ecc.),
- sicurezza cantieri (sia in fase di progettazione che di esecuzione),
- prevenzione incendi,
- funzionali e gestionali delle attività e degli eventi programmabili,
- sicurezza in fase di esercizio (funzioni e attività ordinarie, eventi e manifestazioni non periodiche/occasionali, compresi raduni ed eventi motoristici).

**CONCORSO DI PROGETTAZIONE A DUE GRADI
PER LA RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA MERCATO MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UNA
STRUTTURA COPERTA POLIFUNZIONALE**

5. I LIVELLI DELLA PROGETTAZIONE da sviluppare, la documentazione da produrre e i relativi tempi di svolgimento, in rapporto alla specifica tipologia e alla dimensione dell'intervento

Nella tabella seguente si riportano tutte le scadenze per lo svolgimento del Concorso:

N°	Oggetto	Data
1	Pubblicazione	mercoledì 18 giugno 2025
2	Sopralluogo	non previsto
3a	Richiesta chiarimenti 1ª fase - Apertura periodo	giovedì 19 giugno 2025
3b	Richiesta chiarimenti 1ª fase - Chiusura periodo	lunedì 23 giugno 2025
3c	Richiesta chiarimenti 1ª fase - Pubblicazione verbale richieste/risposte	martedì 24 giugno 2025
4a	Invio elaborati e documentazione amministrativa 1ª fase - Apertura periodo	mercoledì 25 giugno 2025
4b	Invio elaborati e documentazione amministrativa 1ª fase - Chiusura periodo (ore 12:00)	venerdì 25 luglio 2025
5a	Commissione giudicatrice - Pubblicazione nominativi Componenti	mercoledì 30 luglio 2025
5b	Commissione giudicatrice - Termine lavori 1ª fase, con pubblicazione dei codici alfanumerici dei <i>concept</i> progettuali ammessi alla 2ª fase	lunedì 15 settembre 2025
6a	Richiesta chiarimenti 2ª fase - Apertura periodo	mercoledì 17 settembre 2025
6b	Richiesta chiarimenti 2ª fase - Chiusura periodo	lunedì 22 settembre 2025
6c	Richiesta chiarimenti 2ª fase - Pubblicazione verbale richieste/risposte	martedì 23 settembre 2025
7a	Invio elaborati e documentazione amministrativa 2ª fase - Apertura periodo	mercoledì 24 settembre 2025
7b	Invio elaborati e documentazione amministrativa 2ª fase - Chiusura periodo (ore 12:00)	giovedì 23 ottobre 2025
8	Commissione giudicatrice - Termine lavori 2ª fase	lunedì 10 novembre 2025
9	Proclamazione graduatoria provvisoria	martedì 11 novembre 2025
10	Verifica dei requisiti di ordine generale e di idoneità professionale, pubblicazione della graduatoria definitiva con la proclamazione del vincitore, unitamente ai verbali della Commissione giudicatrice	venerdì 5 dicembre 2025
11	Perfezionamento del PFTE da parte del soggetto vincitore	mercoledì 5 febbraio 2025
12	Pubblicazione dei progetti	data da definire
13	Mostra dei progetti, con eventuale pubblicazione	data da definire

N.B. Il cronoprogramma sopra riportato deve essere tenuto in considerazione limitatamente alla durata delle varie fasi.

**CONCORSO DI PROGETTAZIONE A DUE GRADI
PER LA RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA MERCATO MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UNA
STRUTTURA COPERTA POLIFUNZIONALE**

6. ELABORATI RICHIESTI

6.1 Elaborati progettuali richiesti per la 1^a fase

ELABORATI TESTUALI

Un unico file in formato PDF, di dimensione non superiore a 10 MB, composto da:

- Relazione illustrativa - massimo 2 facciate formato A4 - orientamento verticale – carattere ARIAL di dimensione 11, per un massimo di 8.000 battute spazi compresi. La relazione metterà in evidenza i concetti espressi graficamente, con particolare riferimento ai criteri di valutazione indicati nel bando. Non sono ammessi schemi grafici ed immagini;
- Verifica di coerenza con il programma funzionale allegato (che costituisce implicita verifica di coerenza con i limiti di costo delle opere).

ELABORATI GRAFICI

Un unico file in formato PDF, di dimensione non superiore a 20 MB, composto da:

- 1 tavola grafica - formato non superiore ad A1, come da fac-simile allegato - orientamento orizzontale - tecnica rappresentativa libera in bianco e nero e/o colori - stampa su una sola facciata, contenente la rappresentazione dell'idea progettuale che si intenderà sviluppare nella 2^a fase, mediante schema planimetrico, schemi funzionali dei diversi livelli e rappresentazioni tridimensionali delle volumetrie esterne nel numero massimo di due (realizzate mediante grafica e/o immagini di plastico di studio). Per la redazione della suddetta tavola il partecipante dovrà utilizzare il fac-simile allegato.

6.2 Elaborati progettuali richiesti per la 2^a fase

ELABORATI TESTUALI

Un unico file PDF della dimensione massima di 10 MB, contenente:

- Relazione illustrativa - massimo 4 facciate formato A4 - orientamento verticale - ARIAL di dimensione 11, per un massimo di 16.000 battute spazi compresi. La relazione metterà in evidenza i concetti espressi graficamente, con particolare riferimento ai criteri di valutazione indicati nel bando. Non sono ammessi schemi grafici ed immagini.



**CONCORSO DI PROGETTAZIONE A DUE GRADI
PER LA RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA MERCATO MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UNA
STRUTTURA COPERTA POLIFUNZIONALE**

- Verifica di coerenza con il programma funzionale allegato (che costituisce implicita verifica di coerenza con i limiti di costo delle opere).

ELABORATI GRAFICI

Un unico file PDF della dimensione massima di 100 MB, contenente:

- n. 3 Tavole grafiche (al massimo 3 - formato non superiore ad A1), come da fac-simile allegato- tecnica rappresentativa libera in bianco e nero o a colori; stampa su una sola facciata, contenenti i seguenti elementi:
- Planimetria generale (livello coperture) - scala 1:500. L'elaborato dovrà presentare lo stesso orientamento della planimetria di rilievo allegata ed indicare: le sistemazioni esterne, gli accessi all'area oggetto di intervento e ai fabbricati, le distanze di rispetto dai confini e/o dagli edifici;
- Piante di tutti i livelli - scala 1:200; le piante devono contenere: la numerazione di tutti gli spazi come da programma plano-volumetrico di cui al *programma di Concorso*, le principali quote altimetriche, nonché per il livello terreno, anche la sistemazione esterna delle aree in immediata vicinanza;
- Prospetti ed una sezione significativa - scala 1:200;
- Rappresentazioni tridimensionali (nel numero massimo di due). I suddetti files NON dovranno contenere riferimenti, palesi e/o occulti, all'autore. Si ricorda ai partecipanti di prestare particolare attenzione alle proprietà e ai metadati dei singoli file PDF.



**CONCORSO DI PROGETTAZIONE A DUE GRADI
PER LA RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA MERCATO MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UNA
STRUTTURA COPERTA POLIFUNZIONALE**

7. EVENTUALI RACCOMANDAZIONI PER LA PROGETTAZIONE, anche in relazione alla pianificazione urbanistica, territoriale e paesaggistica vigente e alle valutazioni ambientali strategiche (VAS), ove pertinenti, procedure tecniche integrative o specifici standard tecnici che si intendano porre a base della progettazione dell'intervento

In termini di destinazione urbanistica Piazza Mercato è classificata come *Aree per servizi pubblici e/o di interesse pubblico: Sc – Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione.*

Non sussistono vincoli di carattere paesaggistico.

Non si ritiene di porre a base della progettazione dell'intervento procedure tecniche integrative o specifici standard tecnici.

Per gli aspetti progettuali di tipo tecnico e funzionale si rimanda alle indicazioni riportate ai punti precedenti.



**CONCORSO DI PROGETTAZIONE A DUE GRADI
PER LA RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA MERCATO MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UNA
STRUTTURA COPERTA POLIFUNZIONALE**

8. LIMITI ECONOMICI DA RISPETTARE *ed eventuale indicazione delle coperture finanziarie dell'opera*

I limiti economici dell'opera sono identificati dall'importo complessivo del quadro economico di cui al triennale opere pubbliche comunali, pari ad Euro 2.000.000,00.

L'importo è interamente finanziato dal bilancio comunale.

Eventuali opportunità di accesso a contributi o finanziamenti saranno utilizzate.

9. INDICAZIONI IN ORDINE AL SISTEMA DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

I sistemi di realizzazione da impiegare saranno il risultato dell'attività svolta dagli aggiudicatari del servizio di progettazione sulla base dei risultati degli studi specialistici, indagini, verifiche, sondaggi, misurazioni, nonché di tutte le eventuali prescrizioni impartite dagli Enti preposti al rilascio delle autorizzazioni all'esecuzione delle opere.

10. INDICAZIONE DELLA PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE

La valutazione degli elaborati di Concorso avviene attraverso vagli critici successivi per ciascuno dei criteri assunti. Il risultato sarà motivato con l'assegnazione di punteggi. La commissione giudicatrice presterà particolare attenzione all'idoneità delle idee proposte allo sviluppo progettuale nella 2^a fase del Concorso ed alla possibilità di conseguire al termine del Concorso un risultato di alta qualità.

I partecipanti autori delle prime cinque proposte progettuali, individuate con il punteggio più alto, sono ammessi ex aequo, senza formazione di graduatoria, alla 2^a fase.

Sulla procedura di valutazione sarà redatto apposito verbale, che verrà pubblicato unitamente ai codici alfanumerici degli elaborati scelti per il passaggio al 2^a fase, entro il termine indicato nel calendario, sul sito web del concorso.

Al termine dei lavori della 1^a fase, la Commissione giudicatrice consegnerà al R.U.P. i codici alfanumerici relativi ai 5 (cinque) progetti ammessi alla 2^a fase del Concorso.



**CONCORSO DI PROGETTAZIONE A DUE GRADI
PER LA RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA MERCATO MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UNA
STRUTTURA COPERTA POLIFUNZIONALE**

Tali codici saranno pubblicati sul sito del Concorso, entro la data che sarà indicata.

I partecipanti ammessi alla 2^a fase dovranno trasmettere, per via telematica, con mezzi propri, gli **elaborati progettuali e la documentazione amministrativa** prevista dal bando.

La proposta di aggiudicazione è formulata dalla commissione giudicatrice in favore del concorrente che ha presentato la migliore proposta progettuale. Con tale adempimento, la commissione chiude le operazioni di gara e trasmette al RUP tutti gli atti e documenti della gara ai fini dei successivi adempimenti.

La stazione appaltante procede, entro cinque giorni, alle comunicazioni di cui all'art. 90, comma 1 lett. b) del D.Lgs. 36/2023.

Il vincitore, individuato in via provvisoria, gli altri soggetti ammessi alla 2^a fase ed i restanti autori delle proposte progettuali meritevoli dovranno fornire entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta dell'Ente banditore la documentazione probatoria a conferma delle dichiarazioni rese, in merito al possesso dei requisiti di ordine generale e di idoneità professionale oltre che dell'assenza dei motivi di esclusione di cui agli articoli 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023. Fermo restando che tali requisiti devono sussistere a far data dalla presentazione dell'Istanza di partecipazione, l'Ente banditore invita, se necessario, i partecipanti a completare o a fornire, entro un termine di 10 giorni, chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati e documenti presentati.

All'esito positivo della verifica del possesso dei requisiti in capo al vincitore, la stazione appaltante procede all'aggiudicazione (proclamazione del vincitore), che è immediatamente efficace, ai sensi dell'art. 17 comma 5 del D.Lgs. 36/2023. In caso di esito negativo delle verifiche, ovvero di mancata comprova dei requisiti, la stazione appaltante procederà alla revoca dell'aggiudicazione (in via provvisoria) ed alla segnalazione all'ANAC del vincitore. In tal caso, la stazione appaltante procederà, con le modalità sopra indicate, nei confronti del secondo in graduatoria. Nell'ipotesi in cui l'appalto non possa essere aggiudicato neppure a quest'ultimo, la stazione appaltante procederà, con le medesime modalità sopra citate, scorrendo la graduatoria.

Il vincitore del Concorso, entro 60 giorni dalla proclamazione, dovrà completare lo sviluppo degli elaborati concorsuali, raggiungendo il livello del *Progetto di fattibilità tecnica ed economica*.



**CONCORSO DI PROGETTAZIONE A DUE GRADI
PER LA RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA MERCATO MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UNA
STRUTTURA COPERTA POLIFUNZIONALE**

11. INDICAZIONE DEL CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Nella sua prima seduta, la commissione deciderà in merito all'ammissione dei partecipanti e definirà la metodologia dei propri lavori, nel rispetto delle modalità previste dall'art. 93 del Codice degli Appalti, riferendosi unicamente ai seguenti criteri, senza stabilire sub-criteri:

1. Soluzioni progettuali, tecniche e tecnologiche tali da implementare funzioni ed attività rispetto agli attuali usi di Piazza Mercato - fino 25 punti;
2. Qualità tecnica, costruttiva e realizzativa delle opere - fino 25 punti;
3. Originalità e innovazione nell'approccio progettuale, tenendo conto anche della vocazione storico-termale del territorio - fino 20 punti;
4. Costo globale di costruzione e di gestione lungo il ciclo di vita dell'opera - fino 20 punti;
5. Rispondenza del progetto agli obiettivi della Stazione Appaltante dal punto di vista funzionale e tecnologico - fino 10 punti.

12. LA TIPOLOGIA DI CONTRATTO individuata per la realizzazione dell'intervento, e in particolare se il contratto sarà stipulato a corpo o a misura, o parte a corpo e parte a misura

Il contratto per l'esecuzione dei lavori potrà essere stipulato a corpo o a misura, o in parte a corpo e in parte a misura in relazione alle conclusioni che produrrà l'attività di progettazione esecutiva.

**CONCORSO DI PROGETTAZIONE A DUE GRADI
PER LA RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA MERCATO MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UNA
STRUTTURA COPERTA POLIFUNZIONALE**

13. LE SPECIFICHE TECNICHE CONTENUTE NEI CRITERI AMBIENTALI MINIMI (CAM), adottati con decreto del ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica, per quanto materialmente applicabili; qualora la progettazione sia supportata dalla modellazione informativa tali specifiche, per quanto applicabili, possono essere introdotte all'interno dei modelli informativi

In osservanza dell'Articolo 57 del D.lgs 36/2023, costituiscono parte integrante della documentazione progettuale e di gara i Criteri Ambientali Minimi (CAM), emanati dal Ministero competente ed applicabili al progetto affidato.

L'Aggiudicatario – pertanto – dovrà porre in essere tutte le azioni e le opere necessarie per il rispetto dei requisiti ambientali minimi, del loro eventuale miglioramento e degli ulteriori impegni presi in sede contrattuale (ai sensi dell'art. 34, comma 2 del Codice degli Appalti), relativamente alla tematica ambientale.

In prima analisi, troveranno applicazione le seguenti normative:

- CAM Edilizia di cui DM 23 giugno 2022 n. 236 GURI n. 183 del 8 agosto 2022 in vigore dal 04/12/2022;
- CAM Illuminazione pubblica di cui DM 27 settembre 2017 GU n. 244 del 18 ottobre 2017;
- CAM Verde pubblico di cui DM 10 marzo 2020 n. 63 GU n. 90 del 4 aprile 2020.

Nell'applicazione dei criteri suddetti, si intendono fatte salve le normative ed i regolamenti più restrittivi.

Si precisa che la scelta dei requisiti ambientali minimi da adottare è demandata unicamente all'Aggiudicatario che redigerà un'apposita relazione tecnica, comprensiva degli allegati grafici in cui vengano esplicitate:

- le tematiche di impatto ambientale e sulla riduzione dei consumi relative al progetto;
- le modalità di selezione dei CAM da recepire nell'attività di progettazione;
- il confronto tra lo stato *ante operam* e *post operam* al fine di determinare l'impatto degli interventi previsti ed i risultati raggiungibili;

**CONCORSO DI PROGETTAZIONE A DUE GRADI
PER LA RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA MERCATO MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UNA
STRUTTURA COPERTA POLIFUNZIONALE**

- la verifica dei livelli prestazionali (qualitativi e quantitativi) in riferimento alle prestazioni ambientali di cui alle specifiche tecniche ed ai criteri premianti;
- gli obiettivi del piano di manutenzione dell'opera.

Al fine di agevolare l'attività di verifica da parte della Stazione Appaltante della conformità alle caratteristiche ambientali minime richieste, e di quelle migliorative offerte, oltre alla relazione appena descritta, l'Aggiudicatario dovrà sviluppare nei contenuti e dettagliare le modalità di attuazione e quelle di verifica, accompagnate da un cronoprogramma delle attività di misurazione, monitoraggio, verifica e rendicontazione dei livelli prestazionali raggiunti.

14. LA INDIVIDUAZIONE, LADDOVE POSSIBILE E/O NECESSARIO, DI LOTTI FUNZIONALI e/o di lotti prestazionali, articolati in strutture analitiche di progetto

La progettazione messa in gara contempla un unico lotto funzionale; la progettazione è unitaria dell'intera opera messa a bando.

Saranno valutate, nell'ambito della progettazione così come descritta al precedente capoverso, indicazioni progettuali di eventuali successivi stralci funzionali (da assoggettare a diverse procedure di affidamento e relative coperture finanziarie).

15. GLI INDIRIZZI GENERALI PER LA PROGETTAZIONE del monitoraggio ambientale, geotecnico e strutturale delle opere, ove ritenuto necessario

In considerazione della rilevanza dell'opera messa in gara, dell'utilizzo pubblico della stessa e della durabilità che la medesima dovrà garantire, il progetto dovrà prevedere il monitoraggio ambientale, geotecnico e strutturale delle opere.

**CONCORSO DI PROGETTAZIONE A DUE GRADI
PER LA RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA MERCATO MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UNA
STRUTTURA COPERTA POLIFUNZIONALE**

16. LE SPECIFICHE TECNICHE PER L'UTILIZZO DI MATERIALI, elementi e componenti ai fini:

1) del perseguimento dei requisiti di resistenza, durabilità, robustezza e resilienza delle opere;

2) della efficienza energetica e della sicurezza e funzionalità degli impianti

Atteso il carattere tecnico e tecnologico dell'opera la cui progettazione è messa in gara, dovranno essere prodotte in sede di elaborazione della progettazione esecutiva le "specifiche tecniche" relative ai materiali, elementi e componenti utilizzati, ai fini del perseguimento dei requisiti di resistenza, durabilità, robustezza e resilienza delle opere, oltre che della efficienza energetica e della sicurezza e funzionalità degli impianti.

17. SCHEDA ESIGENZIALE DEGLI SPAZI

Elenco possibili funzioni da collocare:

Attività culturali:

- Cinema e Teatro all'aperto
- Spettacoli e giochi di strada
- Manifestazioni culturali
- Didattica all'aperto
- Corsi di Yoga e ginnastica
- Attività musicali

Attività commerciali e ristorazione:

- Mercati e Mercatini
- Stand enogastronomici



**CONCORSO DI PROGETTAZIONE A DUE GRADI
PER LA RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA MERCATO MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UNA
STRUTTURA COPERTA POLIFUNZIONALE**

- Sagre e feste

Attività sportive:

- Attività sportive anche a carattere agonistico
- Manifestazioni ed eventi sportivi
- Raduni ed eventi anche motoristici, sia statici che in movimento

18. DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non regolamentato dal presente Documento, si rimanda al Codice degli Appalti n. 36/2023 e s.m.i., oltre alle normative e disposizioni ad esso collegate.



**CONCORSO DI PROGETTAZIONE A DUE GRADI
PER LA RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA MERCATO MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UNA
STRUTTURA COPERTA POLIFUNZIONALE**

CONCLUSIONI

Il presente concorso di progettazione si propone, tra gli obiettivi di fondo, la miglior fruizione e la valorizzazione per tutti i cittadini di uno spazio pubblico pienamente percepito quale luogo ove la comunità possa esercitare le proprie attività di relazione, un luogo urbano rinnovato ma nel contempo ancorato al contesto in cui si colloca, dotato di una coerente e peculiare connotazione architettonica, simbolica qualificante e connotante della città. Un nuovo organismo spaziale che risulti flessibile ed in grado di coniugare finalità sociali, economiche e culturali, che riesca quindi a fornire adeguato supporto, insieme all'intero organismo urbano di cui è parte, alla comunità cittadina e agli ospiti termali, e nelle sfide che è chiamato ad affrontare anche con riguardo agli eventi che ne hanno caratterizzato e caratterizzano l'attività umana, dalla crisi pandemica ai cambiamenti climatici indotti dal riscaldamento globale.

Proprio nella progettazione delle piazze gli architetti contemporanei devono affrontare alcuni nodi interessanti che possono contribuire alla definizione di una prospettiva generale nell'ambito della quale appare possibile ricercare soluzioni attuali dei problemi di natura pratica e simbolica che si pongono nella città contemporanea. Qui di seguito vogliamo richiamarne sinteticamente alcuni: la necessità di superare lo zoning inteso come segregazione e di categorie sociali e delle attività di parti della città, la ricerca di nuovi tipi di relazione da istituire tra l'edificazione e la rete stradale, lo studio di un equilibrio tra il tessuto edilizio e gli elementi gerarchicamente rilevanti che corrisponde alle esigenze della società contemporanea, la definizione delle possibili connessioni visive e di scambio tra gli spazi naturalistici, pedonali, quelli adibiti alla mobilità anche lenta, alla sosta e all'accessibilità, la soddisfacente risoluzione dei molti problemi che pongono la continuità fisica e di promiscuità funzionale, aspetti tuttavia qualificanti la nostra cultura della città.