© *Progetto di Mariano Schiavolini del 20/02/2019*

Titolo

Rigenerazione urbana centro/foce sul fiume Roya, lato sud est Ventimiglia alta, che prevede La ristrutturazione del mercato annonario senza l'abbattimento, con l'elevazione di nuovi piani, con self service, ristorante panoramico, diversi bar, particolare parco giochi, sala concerti, spazi espositivi, e utilizzo di tamponamento esteriore tramite particolari pannelli fotovoltaici, e rifacimento di palazzo Aprosio, con uffici, studio di registrazione audio/video collegato ai teatri, campus universitario di botanica, piscina e cinema all'aperto, e realizzazione di un centro fieristico, completo di tutti i servizi, galleria commerciale, con parcheggi interrati, la pedonalizzazione di Via Martiri della Libertà, con accesso mediante sottopasso stradale, a innovativo tipologia di tunnel ciclopedonale, posto sotto fiume, trasformato in lago artificiale, navigabile e balneabile, di natura ibrida, avente infatti uno sbarramento a diga, che forma una cascata, che genera elettricità, aventi spiagge, e una piccola isola per il ripopolamento degli uccelli migratori, e con una lunga Promenade alberata, che costeggia l'intero lago, e che termina in Via Tenda, dove verrà realizzata una grande statua con all'interno una fontana, e l'ecomuseo, con interventi di verde, che renderanno l'area al di sotto del cavalcavia autostradale di Via Europa, sostenibile. L'oasi SIC della foce, sarà estesa, e comprenderà i giardini pubblici di Ventimiglia, e le due strade adiacenti (Lungo Roia Gerolamo Rossi e piccolo tratto di Passeggiata G. Oberdan), la piazzetta dove sono collocate le tre statue de il bambino che piscia, l'aiuola del Putto, e il monumento ai Caduti per la Libertà, verrà ampliata, e il transito sarà deviato interamente su Via Vittorio Veneto, fino allo sbocco in Lungo Roia Gerolamo Rossi.

Presentato da:

Avviato da:

Promosso dal comitato cittadino

in 20MIGLIA TERAGISCI NOVI VENTI VESTI con *Insieme InVentimiglia* *S.c.a.r.l.* *(in fase di costituzione)* & ***Ventimiglia Fiere*** **s.r.l** (in fase di costituzione)

Inventi

Investi

Installi

Innovi

Interagisci

Incrementi

Influenzi

Internazionalizzi

Interscambi

Intrattieni

Intervieni

Ventimíglia *(futura)*

Albintimilium

fēriae

Dedicate to Sir Thomas Hanbury

(Ventimiglia Fiera (s.r.l) - Italy)

(padiglione fieristico permanente con annesso teatro dell'opera a supporto eventi)

"Vestri products in Scaena"

"I Tuoi prodotti sul Palco"

Prefazione:

Ventimiglia, pur non essendo una grande città, ha lasciato una traccia indelebile nel panorama italiano (e anche all'estero) per la sua posizione geografica, confinante con la costa azzurra, e nota per il suo clima, le sue spiagge ora ciottolose e sabbiose, ora rocciose e frastagliate, per i suoi siti storici e naturalistici (tra le 10 città al mondo, unica in Europa, dove si possono ammirare i più bei tramonti) come la famosa Villa dei Giardini Hanbury.

(Giardini Hanbury)

Ventimiglia ospita eventi di richiamo, quali l'Agosto Medioevale, nella sua incantevole città alta, ricca di storia e di bellezza, la battaglia di Fiori e il mercato settimanale del venerdì (secondo mercato cittadino, più grande in Europa) frequentato soprattutto da parte dei francesi, e meta turistica.

(Ventimiglia Alta)

Ventimiglia può contare anche tenendo conto della sua conurbazione di un numero considerevole di alberghi compreso a 5 stelle tra collina e mare come il Grand Hotel delle Terme di Pigna (attualmente in fase di ristrutturazione), il Grand Hotel del Mare di Bordighera, e ristoranti di ottimo livello come i Balzi Rossi situato alle pendici del rinomato museo preistorico nazionale dei balzi rossi, e il favoloso Grand Hotel Rocca Marina facente parte anch'esso della rigenerazione urbana lato ovest della città di Ventimiglia.

Grand Hotel del Mare di Bordighera

Ristorante Balzi Rossi Ventimiglia

Grand Hotel "Rocca Marina" - Ventimiglia (futura)

Grand Hotel Antiche Terme Di Pigna (futura)

in aggiunta al caratteristico b&b e agriturismo tipici, che possono garantire un elevato e qualitativo soggiorno, oltre ad un comodo servizio aeroportuale. A soli 50 km. Infatti, è presente l'aeroporto internazionale di Nizza, e a soli 70 km. Presso l'aeroporto di Albenga, è disponibile anche il noleggio di jet privati, (l'Aeroporto di Genova dista 150 km.) e Ventimiglia, avrà a breve il proprio porto turistico gemellato con quello di Montecarlo. Ventimiglia dista in linea d'aria soli 16 km. Da Montecarlo.

Villanova D'Albenga International Airport

Tutto quanto sopra, rappresenta l'ideale location per il progetto "Albintimilium Feriae" e la rigenerazione urbana cittadina.

Porto turistico di Ventimiglia "Cala Del Forte Marina"

Verrà fondata una società di capitali, formata da una cordata di investitori, nonché imprenditori di Ventimiglia (Ventimiglia fiere srl e la società consortile "Insieme InVentimiglia") e da fondi immobiliari, facente parte di una società primaria nazionale. Il comune potrà partecipare con una somma aggiuntiva in convenzione, messa a disposizione dal Ministero degli interni di circa 5 ml. di euro, e altri contributi ottenuti da altre forme di finanziamento pubblico, ottenute da Consulmarc Sviluppo srl che serviranno per la ristrutturazione, e messa in sicurezza della zona mercato.

Essendo stata rigettata da parte della Regione la variante principale della rigenerazione urbana, la nuova amministrazione pubblica, non appena sarà insediata, dovrà riproporre il nuovo progetto di rigenerazione urbana, dove verranno inserite le linee guida per la realizzazione del progetto del mercato.

Essendo stato il progetto di rigenerazione urbana riguardante il mercato coperto motivo di procedura di investimento da parte della vecchia amministrazione, tale progetto dovrà essere quindi concluso dall'amministrazione appena insediata, che proporrà un progetto analogo a quello sospeso.

L'Assieme edizioni insieme ai suoi partner, ha presentato un progetto di rigenerazione urbana, che include anche la rigenerazione urbana del mercato, finanziabile da privati, e chiede per questo, che venga per l'appunto riproposto il nuovo bando per manifestazione di interesse, che non potrà essere non accolto.

Ciò farà si, che si possa entro i prossimi 9 mesi, ottenere l'erogazione del contributo di 5 ml. da parte dello stato.

La scadenza del contributo sarà per settembre 2023, prorogabile per 6 mesi, nel caso venga aperto nel mentre un bando rivolto a privati, con procedura aperta, e a dialogo competitivo.

Questo toglierà qualsiasi dubbio circa il rifacimento della passerella, progetto non più realizzabile, in quanto non esiste allo stato dell'arte, metodologia alcuna che permetta in tutta sicurezza, di realizzare una tale opera in modo poco impattante, e soprattutto poco costoso, ed esclude interventi ridicoli di imbiancatura, e pavimentazione di un edificio di oltre 100 anni, che allo stato attuale ha bisogno di essere trattato in modalità idonee al caso di specie.

Trattandosi di un progetto da realizzarsi su suolo comunale, ed essendo di interesse pubblico, il comune potrà ottenere ulteriori fondi, sia regionali, che europei aderendo a bandi PNRR, onde poter facilitare gli investimenti, e perseguire il fine progettuale, in comunanza con gli investitori privati.

Il progetto è stato realizzato dalla società Sanremo Assieme sas di Sanremo, esperta nel diritto della proprietà intellettuale, e nella progettazione di opere dell'ingegno, e verrà presentato al Comune dalla Consulmarc Sviluppo S.R.L. e da importante general contractor con le modalità del project financing, sulla base delle norme del nuovo codice degli appalti.

Il polo fieristico, verrà costruito all'interno del noto mercato coperto attualmente della frutta e verdura, (in origine mercato dei fiori) prima struttura costruita in Europa a tale scopo veniva inaugurato L'8 ottobre 1922, con la presenza della Regina madre. Sorto su un terreno concesso dal comm. Thomas Hanbury, per il progetto dell'ingegner Enrico Carrera.

(antica stampa del Mercato dei Fiori di Ventimiglia)

Il mercato è collocato nel cuore della città, è di proprietà comunale, come lo è il teatro, facente parte della prestigiosa infrastruttura.

l Teatro Comunale, (adiacente al mercato), fu ultimato nel 1905 su progetto degli architetti sanremesi Antonio Capponi e Francesco Sappia su un sito donato dalla famiglia Hanbury**.**

Il Teatro, recentemente restaurato**;** con i suoi 252 posti in platea e 150 in galleria (stesso stile architettonico, e numero di posti del blasonato Teatro dell'Opera del Casinò di Sanremo che fu costruito anch'esso nel 1905) ospita un fitto calendario di manifestazioni, concerti, balletti, allestimento operistici, attività cinematografiche e una interessante stagione di prosa con la partecipazione di compagnie teatrali nazionali

Teatro Comunale di Ventimiglia

In scena dal Teatro Comunale di Ventimiglia "Il Barbiere di Siviglia"

(Orchestra Filarmonica Italiana)

Il Comune all'interno della pratica di convenzione del project financing si attiverà onde concedere le relative varianti, attualmente mancanti, per permettere agli investitori di poter meglio pianificare l'operazione.

Le fiere sono un grosso volano per l'economia, e la Liguria è all'ultimo posto in Italia, con una sola fiera internazionale, contro le ben 67 delle fiere lombarde.

I dati del fatturato fieristico italiano riguardo all'anno 2018 sono risultati in crescita. Durante la pandemia il settore ha subito una brusca frenata, ed alcune fiere non potendo sopportare i costi, hanno dovuto chiudere alcuni rami della loro attività, o cancellare all'interno del calendario fiere meno importanti.

Uno degli organizzatori del Midem di Cannes, mi ha riferito, che la famosa manifestazione non verrà più fatta, in quanto fiera di livello internazionale, che coinvolgeva gran parte dei paesi al mondo, e quindi maggiormente colpita dalle restrizioni relative ai viaggi.

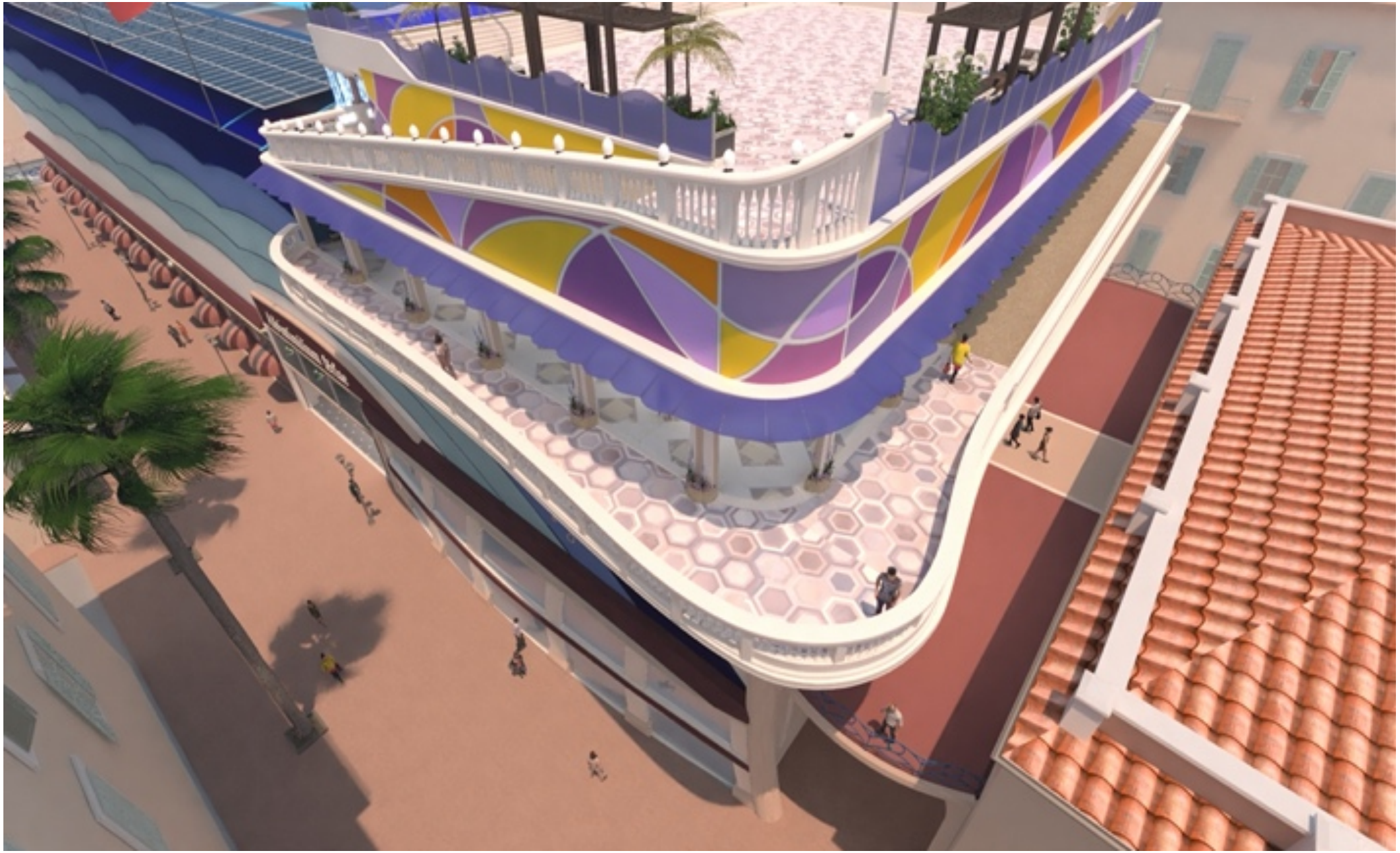
Esiste anche riguardo al mercato editoriale musicale, e discografico, un cambiamento radicale, dovuto al sopravvento del commercio digitale, che ha ridotto drasticamente il numero di contratti in licenza, per cui, gli operatori del show business non hanno più interesse a questo tipo di fiere. il settore fieristico, dopo la ripresa economica internazionale, prevista a seguito del conflitto, avrà un'ulteriore espansione, e le nuove realtà potranno essere maggiormente attrattive, essendo disegnate per il mercato futuro. Ventimiglia è anche in termini di popolazione una delle città più importanti della Liguria, e la più grande città di confine in Italia.

Ventimiglia, può essere considerata la vetrina della Liguria e dell'Italia. Ventimiglia è assai conosciuta per la sua rilevante propensione internazionale, e commerciale, e sia l'Italia che l'Europa dovrebbero sostenere il progetto in oggetto che prevede la riqualificazione di un'area centrale, della città, mediante l'insediamento di una infrastruttura di questa tipologia, che renderebbe Ventimiglia più moderna, e più in linea con lo standard attuale delle città di confine europee.

"Mediterraneo Palace Fiera del Ponente" (versione precedente , senza palazzina)

(vista notturna)

“Mediterraneo Palace Fiera del Ponente” progetto D (rifacimento palazzina)

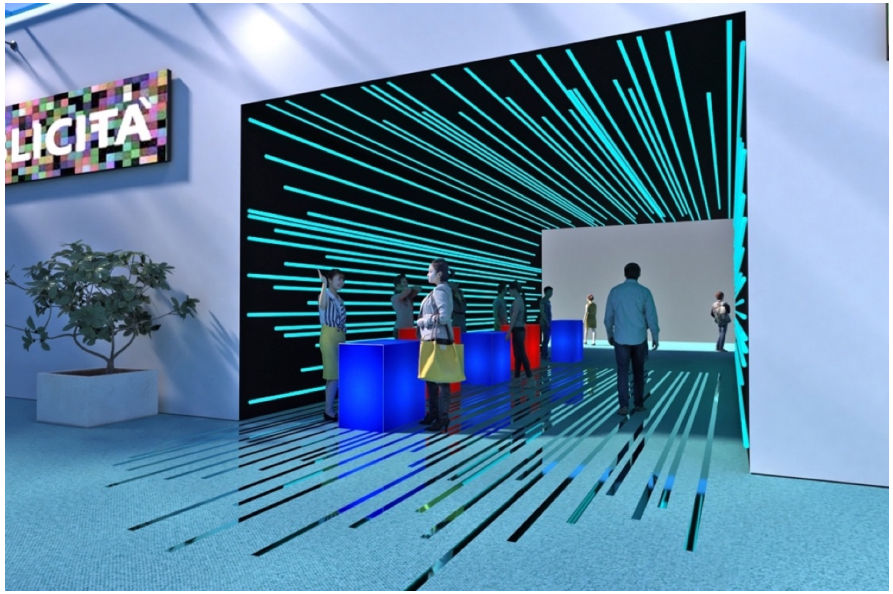


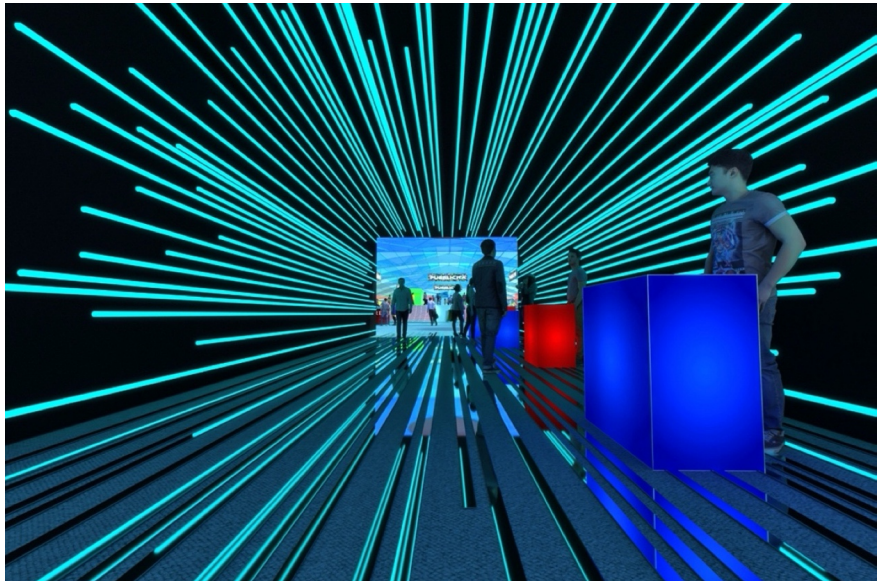
L’idea progettuale consiste nella realizzazione di un complesso fieristico, di 7 Hall così composte:

1)Teatro comunale (TEATRO) per le conferenze, e presentazioni dei prodotti delle aziende partecipanti, fiore all’occhiello del salone, che offre agli standisti un servizio unico di altissimo livello, per le presentazioni di prodotti tramite sistemi di avanguardia audiovisivi e conferenze stampa. Circa 600 mt. (completo ed operativo) + uffici e servizi.

2)a circa 8 metri dal suolo, sul lato esterno dello stesso, verrà realizzato un piano espositivo sopra via del mercato, di circa 230 mt. (hall A)

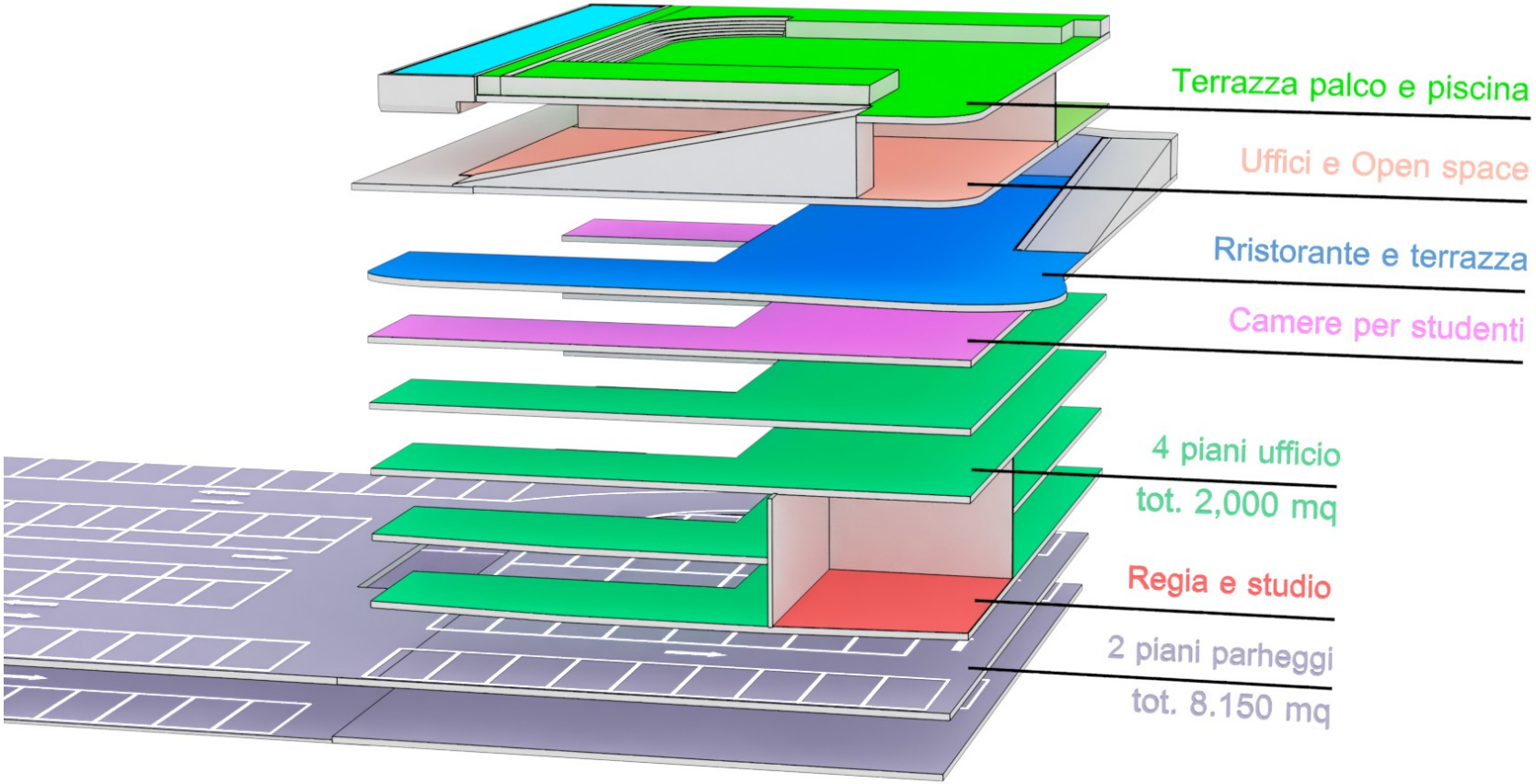
con un'apertura che congiunge il teatro con la struttura superiore del mercato dei fiori tramite un tunnel di accesso (N.B. onde permettere l'aderenza della soletta alla facciata interna del Teatro comunale, dovrà essere approvata la variante)



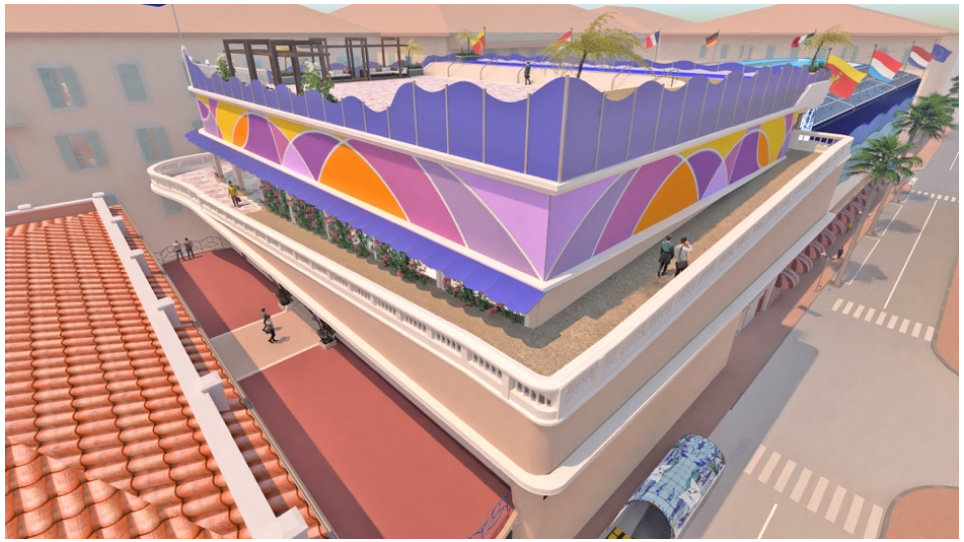


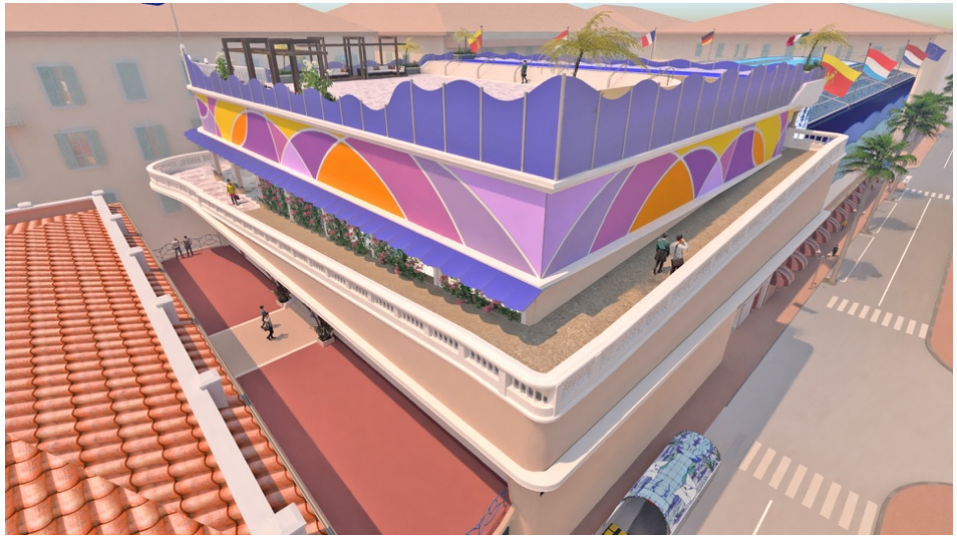
(Tunnel di collegamento tra Teatro All A esterna, e Padiglione fieristico)

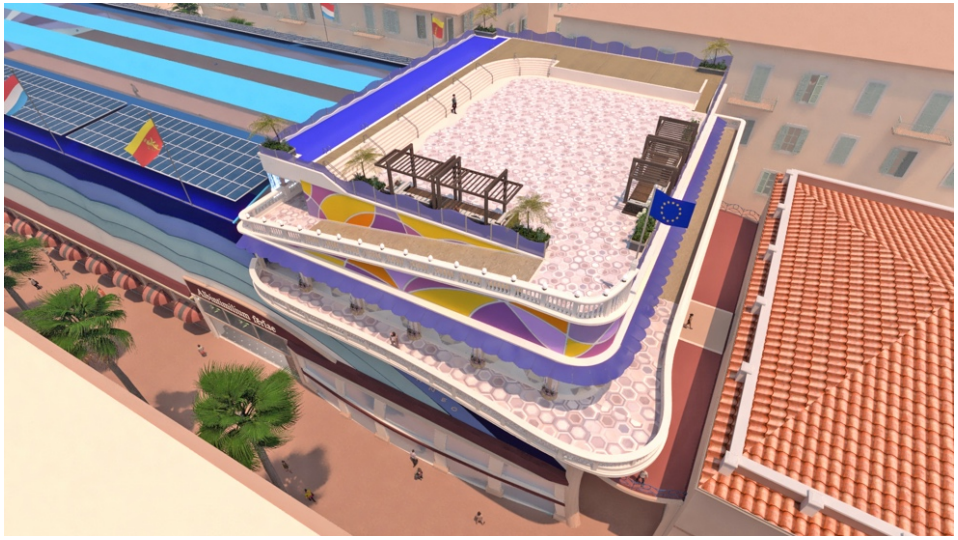
3) sul lato a ovest, del mercato è ubicata la palazzina ex pompieri (Palazzo Aprosio) a 4 piani, che come da volontà comunali, verrà demolita, e ricostruita, e rialzata a circa 21 metri. Ciò permetterà di ottenere due piani interrati che si aggiungeranno ai parcheggi del centro fieristico, e potremo ottenere ben 5 piani tra uffici e negozi, con un piano ristorante, e ulteriore piano dove verranno collocati una serie di uffici di rappresentanza, e un open space per il campus universitario di botanica (dipartimento di scienze dell'università degli studi di Genova-Giardini Botanici Hambury) Infine il lastrico solare, di circa 1000 m2 verrà impiegato come terrazza eventi, con piscina e solarium. (vedasi secondo video)



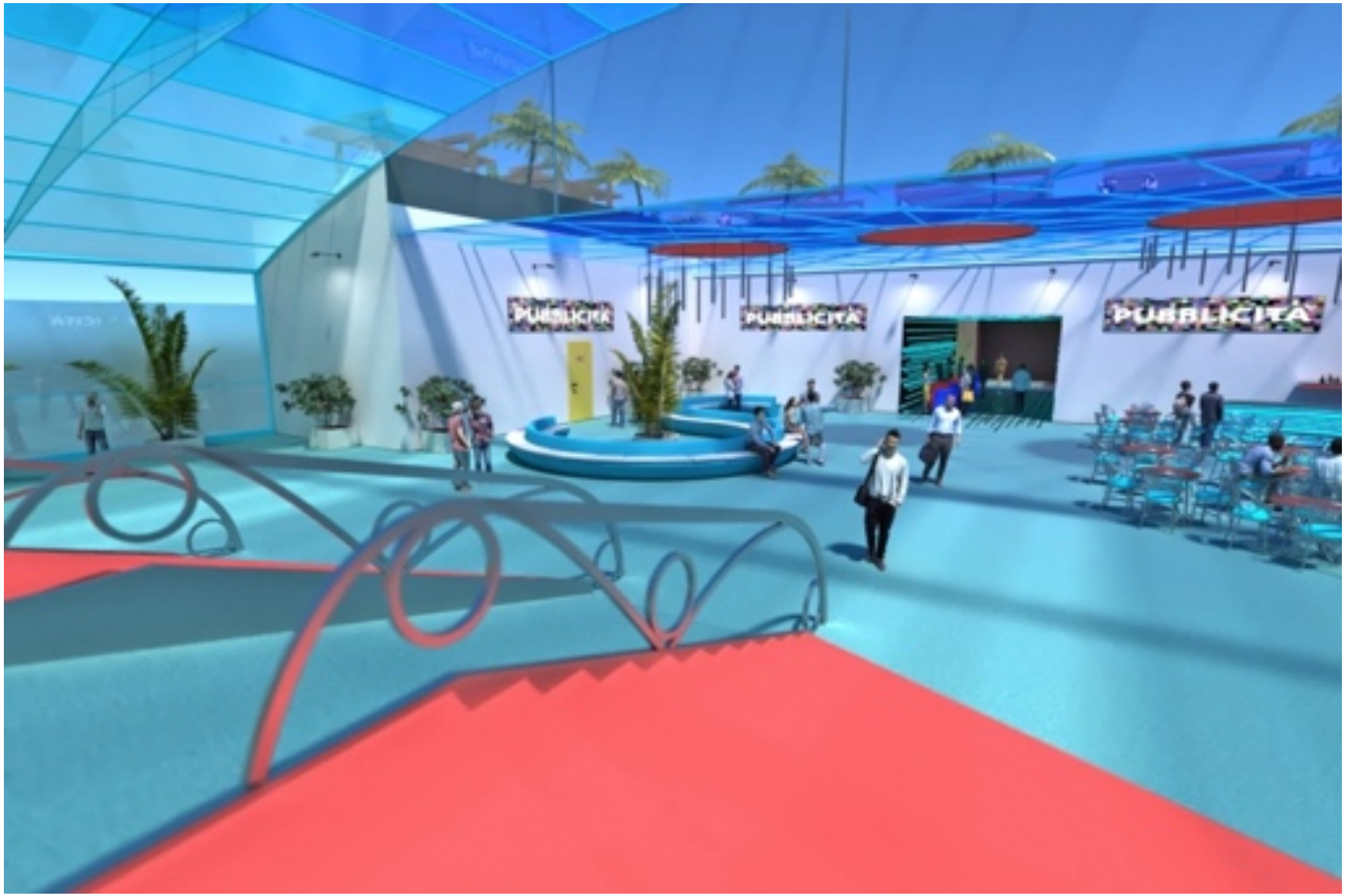
(disegni in sezione palazzina, piani parcheggi)







A grandi linee la parte interna della palazzina (lato est) verrà costruita, utilizzando gli stessi disegni già sviluppati nel precedente progetto, come da pubblicazione del primo video su YouTube, e quindi le due strutture (quella del mercato coperto che non verrà abbattuto) si uniranno, e verrà modificata a livello strutturale la parte lato ovest della palazzina, e le due parti laterali, onde permettere il rialzamento, e l'incremento del numero di piani. Sul lato sinistro della palazzina, terzo piano, verranno ricavati i servizi sanitari, con accesso per i disabili.



(Hall B)

Sul lato destro della palazzina (lato via Aprosio) al piano terreno dove sono presenti gli uffici della Confcommercio, saranno presenti negozi, come nella parte opposta, sarà ricostruita la pescheria, e la macelleria. Il lato via del Teatro, verrà anch'esso rigenerato, e reso pedonalizzabile, e la superficie piano terra, dove attualmente è presente la nettezza urbana, verrà utilizzata ad uso negozi, o uffici. Gli uffici attuali della Confcommercio, verranno utilizzati per il mercato, e la Confcommercio verrà ospitata insieme alle principali associazioni di categoria a servizio del mercato, e delle fiere, negli uffici direzionali del comune con ampie vetrate, che verranno ricavati al sesto piano della palazzina all'interno dello spazio di 1700 m2 (che comprende anche lo spazio al pian terreno) e all'interno dell'area commerciale, dove verranno ricavati oltre ai negozi show rooms anche uffici.

Come è già stato detto, è prevista la rimozione del servizio stabili di nettezza urbana, poco indicato in un centro fieristico, e lato Teatro, e la strada verrà liberata dai camion della nettezza urbana, diventando un'area rigenerata.

Il servizio di raccolta rifiuti non verrà meno, anzi verrà rinforzato, e verrà curata maggiormente la logistica.

Su un lato della via del teatro, verrà realizzato un piccolo scavo, dove verrà inserita una apposita cassaforma contenente 5 cassonetti a 4 ruote, che verranno quindi interrati, e l'utente avrà la possibilità in modo ben più ordinato di collocare la spazzatura all'interno di un tubo sporgente all'esterno, e basterà un piccolo furgone della spazzatura, non sostante, per poter prelevare e svuotare i cassonetti, mediante un sistema di alzamento idraulico.

Per i cartoni invece, verrà usato lo stesso sistema, mediante la collocazione di un compattatore.

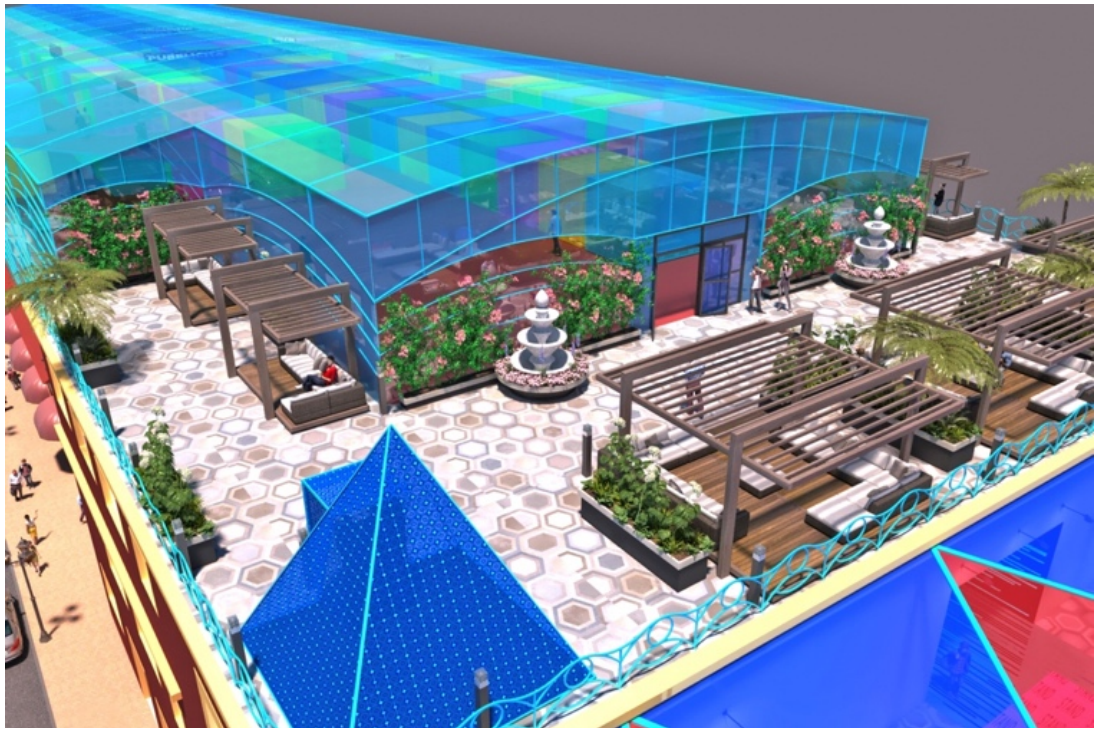
(Isola ecologica interrata per centri storici)

L'isola ecologica interrata, sarà costituita da 5 cassonetti rispettivamente di capienza 1700 litri (cassonetti 4 ruote caricamento posteriore) con torrette metalliche per la differenziata, che sostituirà i cassonetti su strada e il servizio permanente dei camion e compattatori.

Il mercato di frutta e verdura potrà beneficiare di tale servizio in quanto è prevista la collocazione di un secondo impianto in via Roma, a cavallo marciapiede, fronte ristorante Pani, liberando l'area sosta auto, utile per il camion di raccolta.

Al primo piano, sarà presente uno spazio libero, di circa 180 mt. per il meeting point, con annesso servizio bar/ristorante, e sul lato esterno (90 mt. circa), verranno ospitati gli uffici della fiera, ampliati da altra superficie 300 mt. circa di uffici comunali, ubicati nel fronte angolo teatro comunicanti al piano, tramite scale interne con entrata situata nella Hall A, e vano scala con ascensori da realizzare nella palazzina.

Dal piano della Hall A, si entrerebbe nella palazzina, dove la scala dovrà condurre ai piani della stessa. A circa 15 metri, (tetto dell'attuale "torretta") verrebbe realizzato un rooftop con ristorante, che potrebbe misurare 50 metri di lunghezza, e di 500 m2 dove verrebbero ricavati nella parte interna dell'edificio i servizi sanitari per le Hall F-G. Su Questa terrazza, verrebbe ricavato "il giardino", con un arredamento ricco di riproduzioni fotografiche degli scorci dei giardini Hanbury.



(da precedente progetto modificato)

(da primo progetto modificato)

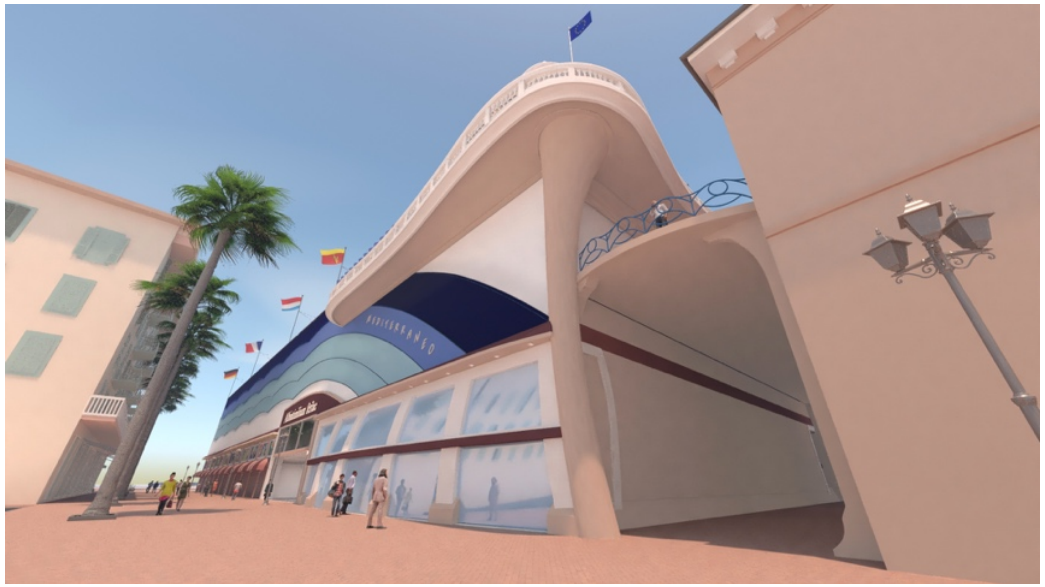
Sulla terrazza, verrebbe anche ricavato un piccolo orto che verrà utilizzato dai cuochi del ristorante della fiera.

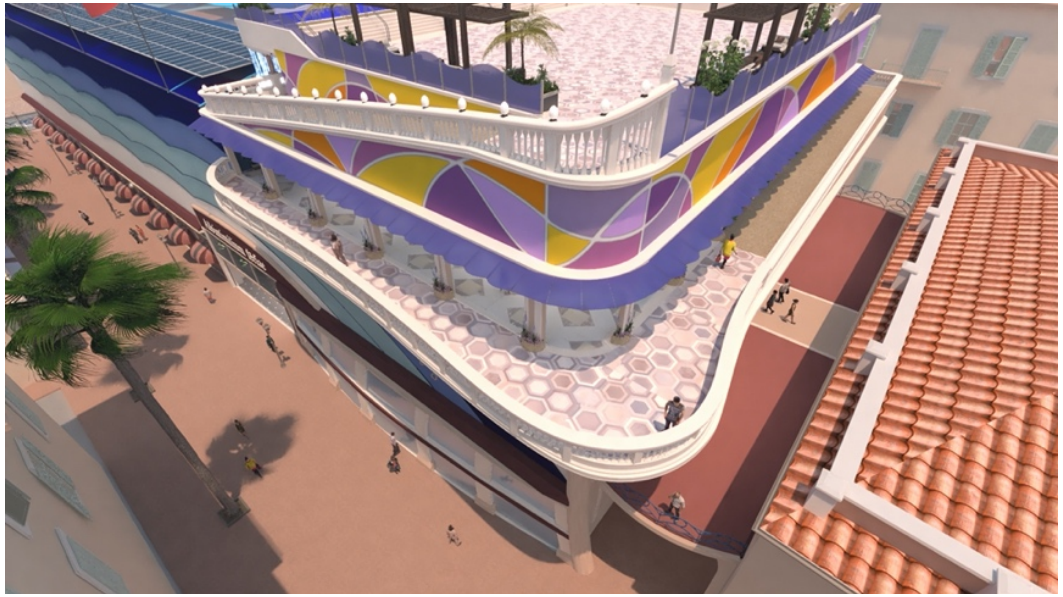
Il ristorante infatti verrà dedicato alla cucina ligure, ben apprezzata anche all'estero. Le fiere italiane si differenziano da quelle estere, offrendo un livello di ristorazione di maggior qualità, anche se ovviamente le fiere di lavoro utilizzano comunque una ristorazione semplice e veloce, ben espressa dal self service, e buffet. Il ristorante verrà offerto in gestione temporanea, a rotazione ai vari ristorantori di Ventimiglia, che potranno tra l'altro utilizzare i prodotti a kilometro "0" acquistati all'interno del palazzo fieristico nei box di frutta e verdura, e pescheria comunale.

La parte alta della palazzina, verrà dotata di particolari balconi, che avranno oltre alla loro funzione classica, un'innovazione architettonica aggiuntiva. Queste particolari terrazze/scale collocate a forma di spirale, * avranno il compito di poter accedere ai piani più alti, agli uffici, e alla terrazza sul lastrico solare, camminando sui lati della palazzina. Quindi devono essere intese come se fossero stradine, o meglio sentieri, dove verranno collocate panchine in plastica, un arredamento da giardino, con balaustre composte di colonne in cemento vuote all'interno, i classici ciottoli montani, e tanta vegetazione, con semina da parte degli studenti della scuola botanica Hanbury negli uffici ospitati.

Questi particolari balconi, sporgenti dalla palazzina, verranno realizzati con materiali leggeri, ma compatti, con finitura simile al cemento, ancorate su travi e armatura in acciaio, assai leggera, in modo da poter garantire una tenuta sicura anche con pesi rilevanti, e verranno svuotate le sezioni interne. Questa soluzione architettonica da la possibilità di aggiungere materiale calpestabile assai sporgente, e senza l'utilizzo di questa soluzione architettonica sui manufatti, non sarebbe possibile ottenere l'elevata sporgenza dei balconi.

(Vista balcone/scala a spirale)



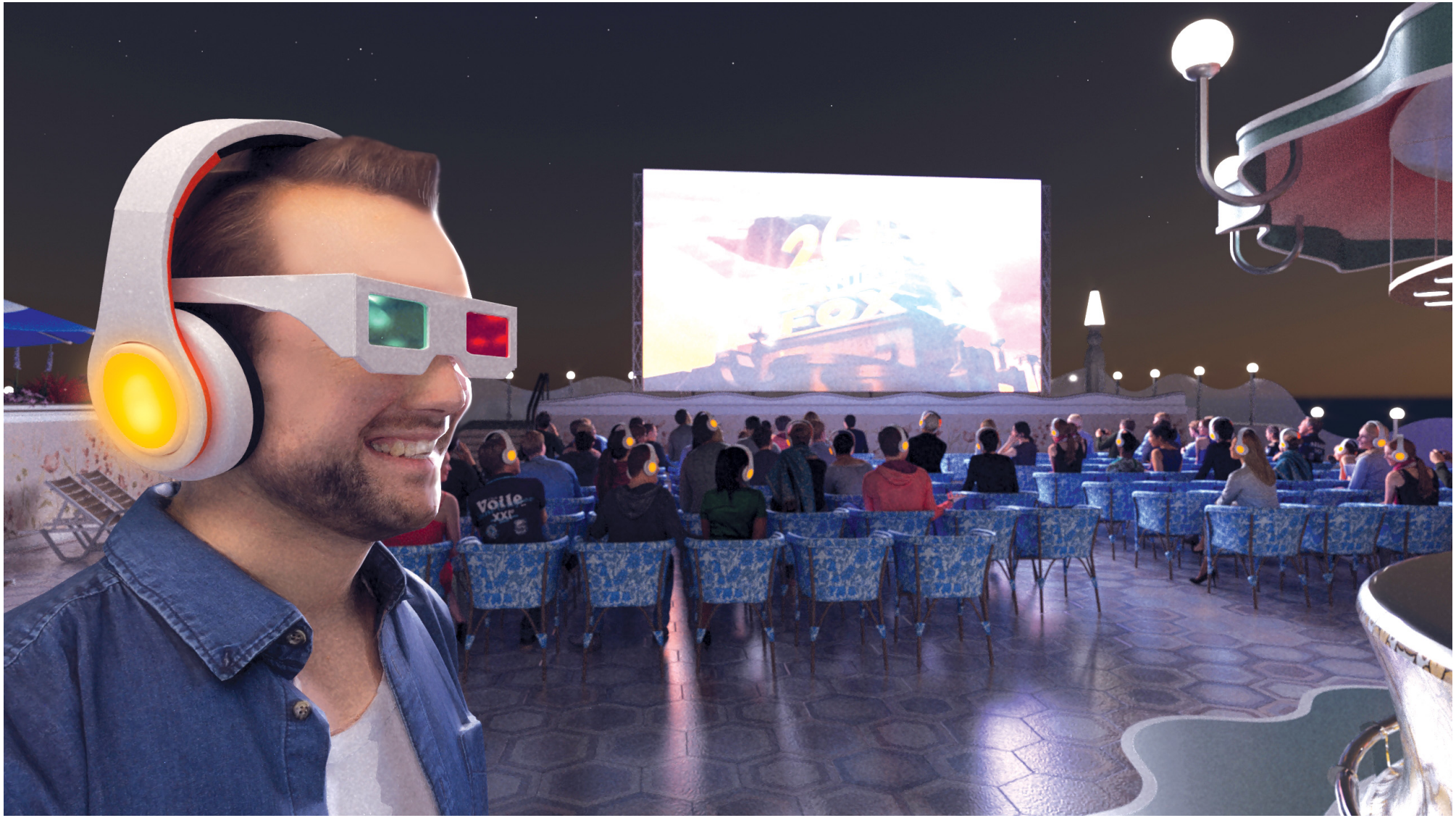


Gli allievi della scuola e gli impiegati degli uffici, si potranno recare al lavoro, muniti di monopattini elettrici, uscendo dagli ascensori dei piani inferiori della palazzina, ed è previsto anche l'uso di una piccola auto elettrica da giardino, che potrà salire e scendere liberamente, per il trasporto persone, e per la manutenzione dei giardini.

I visitatori dovranno fare molta strada per visitare l'intera struttura fieristica, e questo è positivo soprattutto nell'ambiente fieristico, dove i punti da raggiungere sono sempre molto lontani. Chi si recherà sulla Roof tope terrace, potrà beneficiare di un servizio piscina, di grandi dimensioni, dotata di acqua calda, con un solarium, molto discreto, essendo il lastrico solare al di sopra delle ultime finestre dei palazzi attigui, e dove è presente un palco per concerti di musica classica, e di cinema all'aperto, per un cinema di qualità con le cuffie.

(Piscina con solarium)

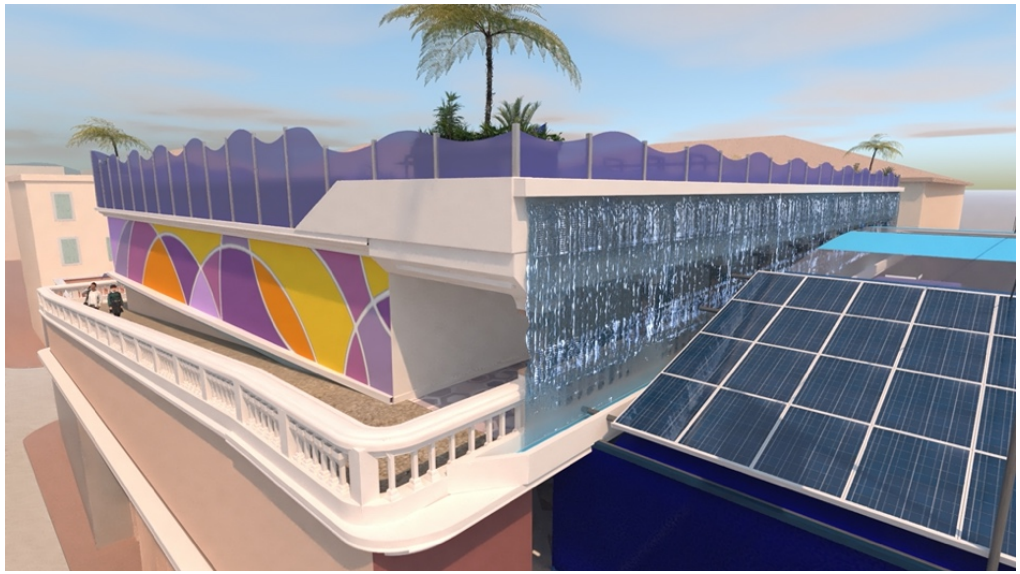
(Palco per piccoli concerti estivi)

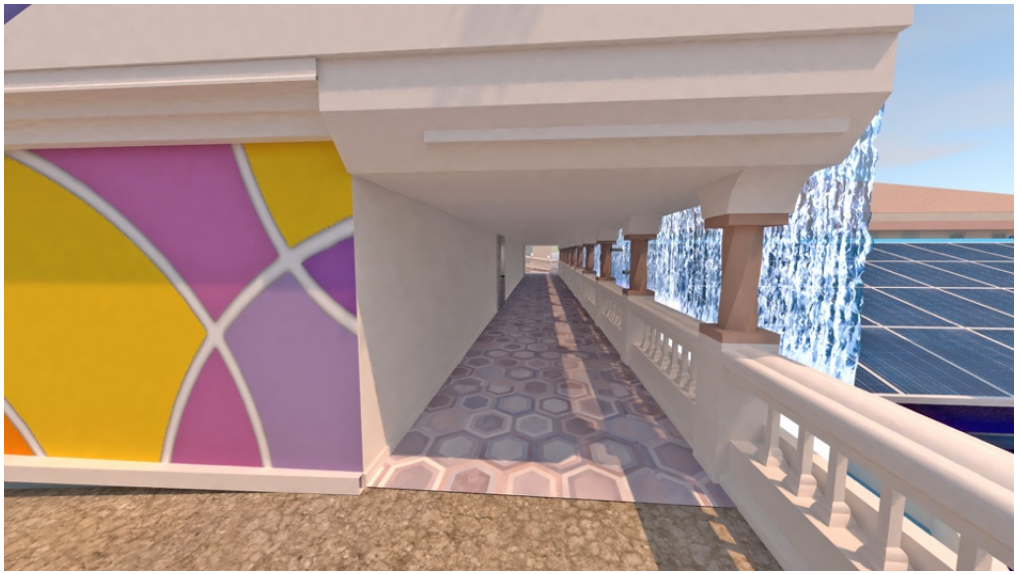


(Cinema all’aperto curato da Teatro Comunale)

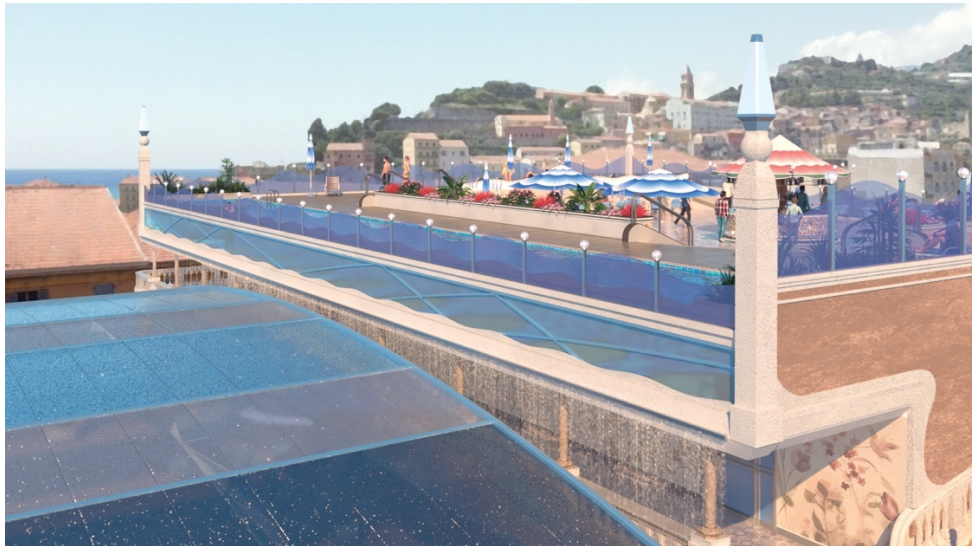
(Vista cascata all’interno della Hall F)

Nel lato interno fuori piscina, sarà collocata una cascata d’acqua, con ricircolo, ben visibile anche dal soffitto delle vetrate all’interno del centro fieristico dietro il grande palco, e nei canali dei lati stradina.



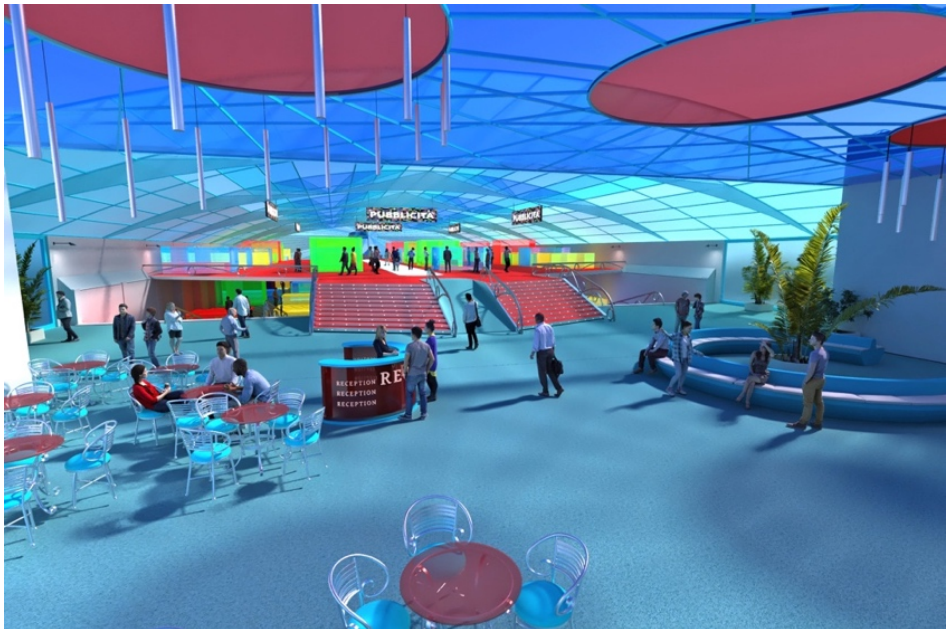


(vista fontana sotto piscina)



Vista centro fieristico nella versione precedente con Terrazza ristorante panoramico, presente in forma diversa

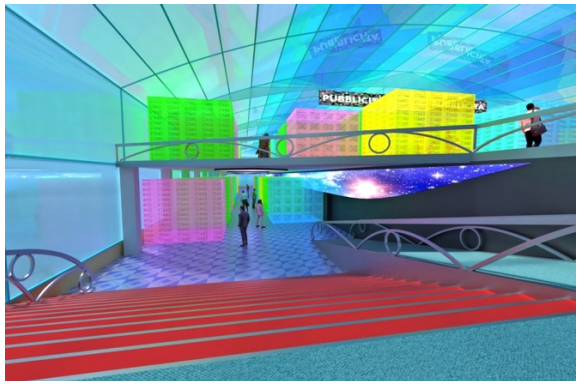
3) Nella (Hall B) verrà costruita una soletta all'interno del mercato, di circa 155 mq. Facente parte della palazzina ricostruita (oltre ai 90 mt. della soletta attigua, già citata) e il tutto verrebbe unito a quella centrale di circa 400 mt.

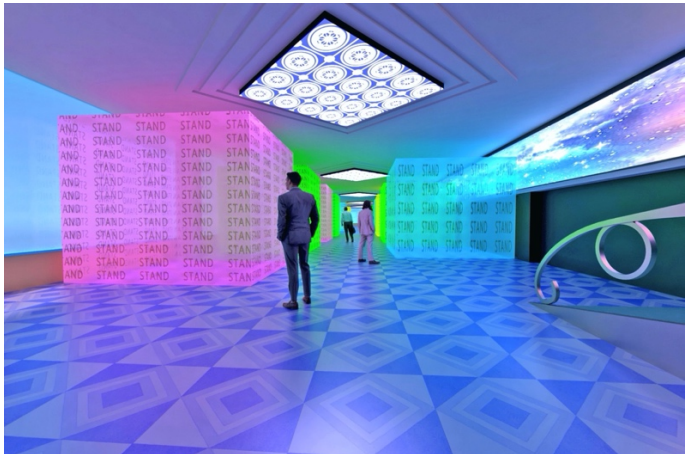


(Hall B)

4) Sulla superficie attuale del mercato, verranno ricavate 4 sale espositive per un totale di circa 5000 M2 (Hall C-D-E-G).

Le due sale laterali Hall C-D) aventi una superficie di circa 640 m2 cad. saranno raggiungibili tramite gradinate discendenti, e verranno ricoperte da soletta, o (meglio) da una struttura portante, leggera, e i soffitti delle due sale, verranno allineati al pavimento rialzato della (Hall E) avente una superficie di 1900 m2





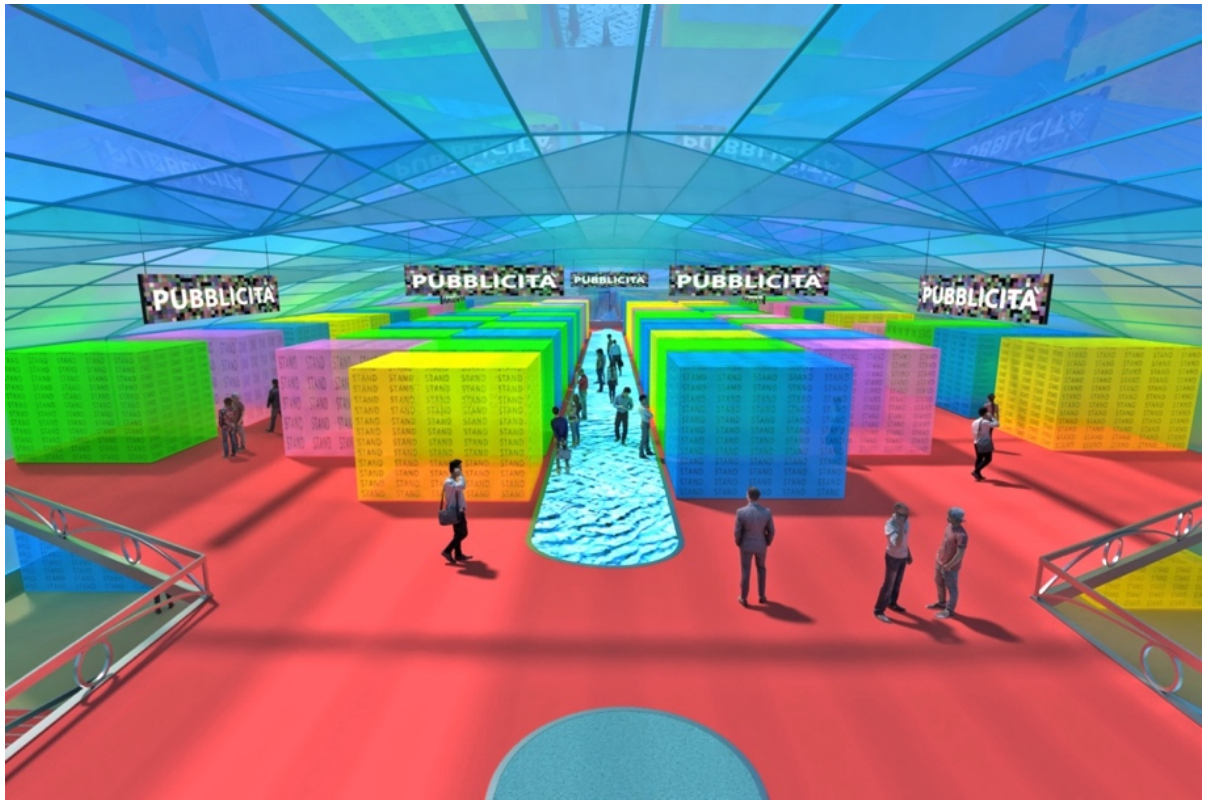
(Hall C-D come da solai già presenti nella struttura attuale)

La sala centrale, (Hall E) verrebbe quindi leggermente rialzata, (onde raggiungere i 3,50 mt. di altezza spazio utile per le due sale sottostanti) con accesso mediante unica gradinata centrale.

(Vista di Hall E in alto)

In rispetto della variante, approvata dal Comune, che non permette la demolizione dell'immobile, tra l'attuale soletta (struttura portante ancorata alla parte alta della facciata mercato) e il nuovo solaio, verrà ricavato una cassa vuota.

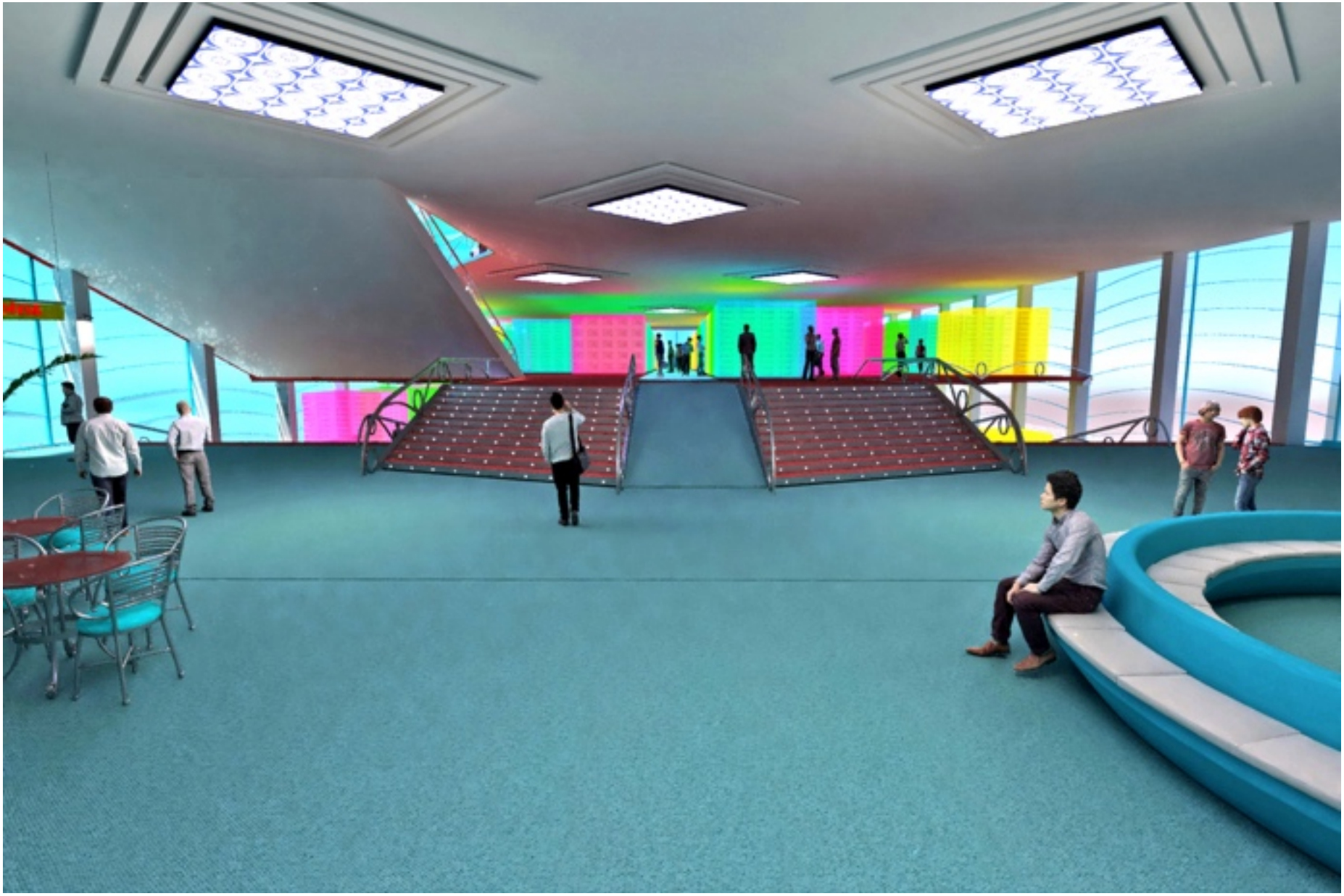
il pavimento frontale della Hall E (fronte scalinata), verrà realizzato con vetri strutturali, calpestabili* (vedi disegni tipo) e il fondo della soletta esistente servirà da sfondo per la creazione di effetti visivi generati da proiettori a temi varianti. I vetri strutturali, oltre ad essere elementi di arredamento, hanno il vantaggio di essere molto più leggeri rispetto alla classica muratura, e nello stesso tempo, garantiscono un elevato carico.

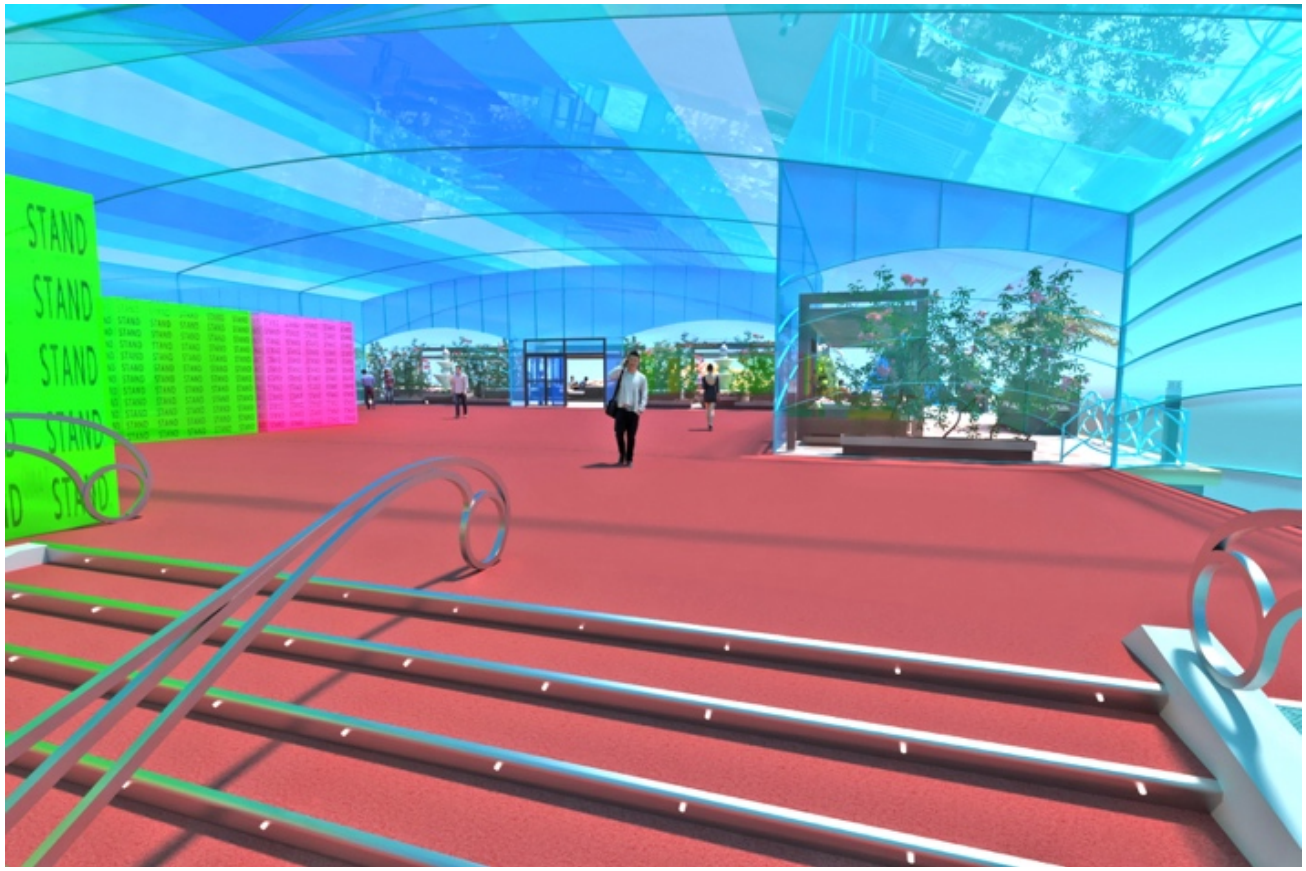


(Hall E con vista centrale di vetri calpestabili su cassa vuota)

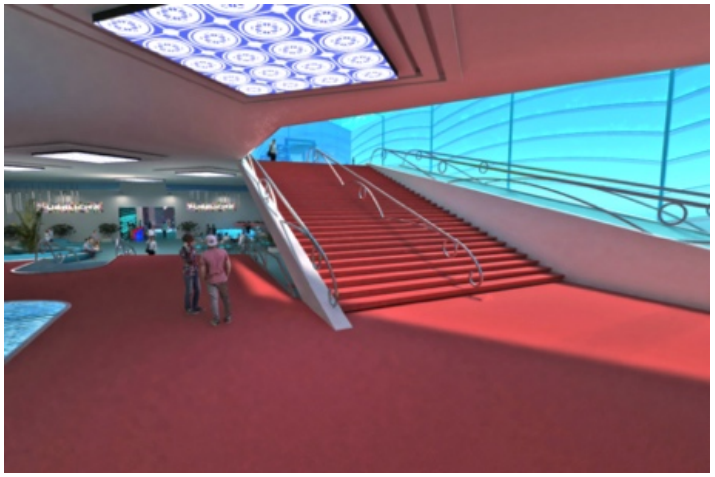
** esempio di vetri calpestabili*

Sul lato destro della Hall E, ai lati della grande scalinata, verrà realizzata una grande scala con direzione contraria alla scala principale, dell'altezza di 4 mt. (direzione Teatro) e collegata con un grande solaio (Hall F) da realizzarsi all'interno della nuova palazzina, sopra quello di 825 mt. al piano terzo, posizionato sopra il passaggio pedonale del mercato, e nell'area sopra il bar.





(vista Hall F)

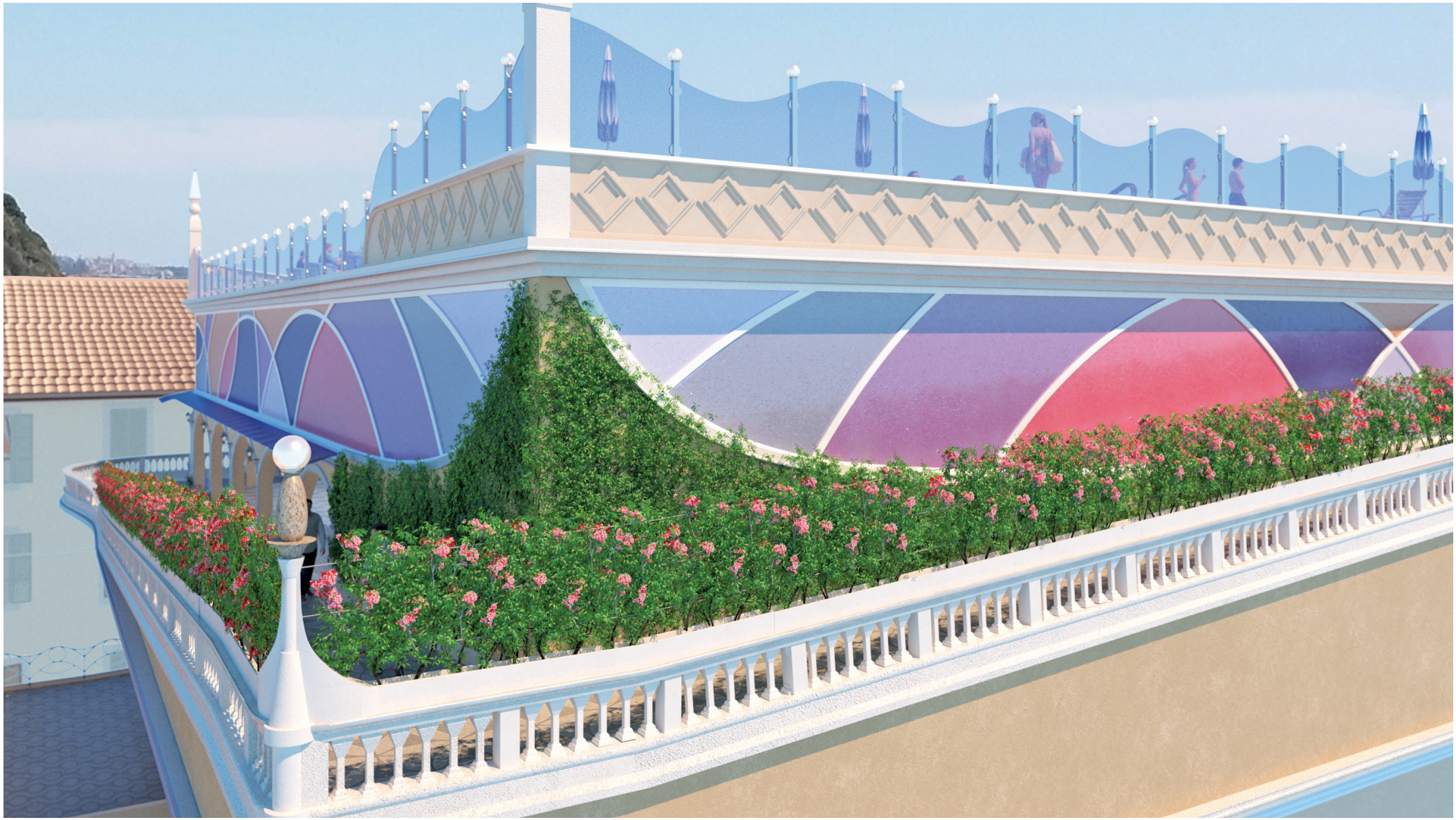


(vista Hall E con scalinata di accesso Hall F)

Il quarto piano della fiera (Hall G) coinciderebbe con le altezze correnti della palazzina dove attualmente è presente la torretta, (altezza di circa 14 mt.) e dovrà essere inserita in altezza la sola copertura, di 5 metri al di sopra del 5 piano della palazzina ricostruita.

Il terrazzo ristorante avrà un'altezza di circa 4 metri, e sulla sua superficie, la palazzina presenta ulteriore piano di circa 3 metri di altezza, dove verranno collocati due grandi padiglioni uso ufficio.

Uno dei due padiglioni ospiterà uffici direzionali di uso pubblico, e l'altro blocco, sarà formato da un grande open space ad uso scolastico, per l'università botanica suddiviso in due parti, didattica/ ricerca, e incubatore/internazionalizzazione per le aziende del settore.



Vista esterna locale open space universitario Hambury

La zona di Ventimiglia, compreso Bordighera ed Ospedaletti, rappresentano l'habitat ideale per la coltivazione di varie piante esotiche e rare, e l'esempio maggiore ci è stato fornito dal centro scientifico nato per lo studio della botanica e della floricoltura dei giardini Hanbury, a pochi passi dal palazzo mediterraneo. Tale tesoro naturalistico è sorto grazie alla passione di una famiglia inglese che ha creato questo giardino botanico per l'acclimatazione di piante provenienti dalle più diverse zone del mondo, sfruttando la felice posizione della zona e la particolare dolcezza del clima. Con la collaborazione di botanici, agronomi e paesaggisti per la maggior parte stranieri il grandioso giardino non trova eguali in Europa sia dal punto di vista botanico, con le 5800 specie di piante ornamentali, officinali e da frutto, che da quello paesaggistico, grazie alla felice armonia compositiva tra edifici, elementi ornamentali e terrazzamenti coltivati. L'università di botanica che dovrà essere ubicata nella parte superiore del palazzo fieristico, vorrebbe quindi mettere a disposizione il know how di questi noti botanici, trasferendolo agli studenti, che si vorranno iscrivere ai corsi di approfondimento e perfezionamento dell'Università di Genova, ma anche aperto alle altre università italiane, e straniere.

Si svilupperanno nuove varietà di fiori, e le tecniche di vendita.

Nella facoltà di botanica, avrà spazio anche la branca di agraria, e verrà inserita la olivicoltura, sulla base delle conoscenze della pianta di ulivo più importante e riconosciuta al mondo, l'ulivo taggiasco, il garofano, e la rosa, insieme al fiore più vibrante, la mimosa, e la viticultura, con i nostri vini più pregiati, con l'insegnamento delle scienze ambientali e naturali, dalla zoologia alla biosfera.

Questi uffici panoramici, saranno molto silenziosi, essendo dotati di vetri camera, con l'esterno colorato.

All'altezza di 21 mt. circa, verrà ricavato sul lastrico solare, i servizi già in precedenza presentati.

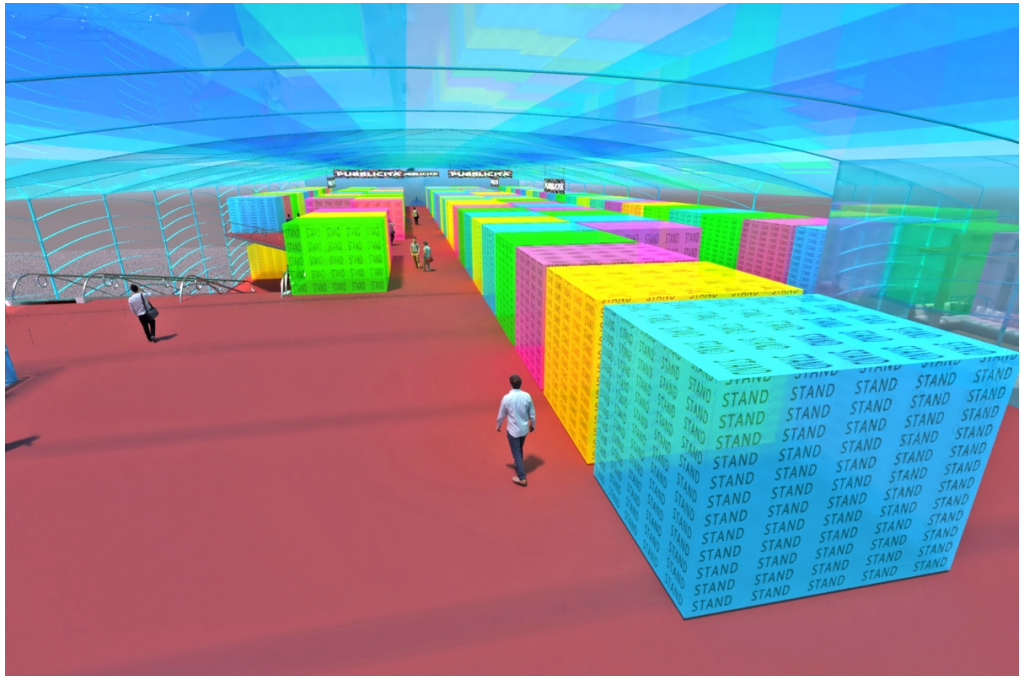
Il campus didattico sarà dotato di appartamenti non commerciali, e di foresteria (in linea con la variante del PUC comunale), da affittare agli studenti iscritti ai corsi.

l'effetto visivo sarà comunque omogeneo all'insieme del complesso, e in rispetto all'equilibrio *del* tessuto urbanistico *della città e al paesaggio. L'altezza dei palazzi attigui, si eleva in media tra i 20 e 24 mt. (vedi l'effetto visivo nel video ripreso con drone).*

(progetto precedente)

(Vista panoramica dall'alto)

Il solaio della palazzina, verrebbe collegato quindi con il quarto piano, da realizzarsi al di sopra della Hall E avente la stessa metratura, per cui, la fiera avrebbe un incremento di ben 2825 mt. interamente espositivi. La realizzazione della grande sala al piano superiore, credo sia assai interessante, in quanto offre più servizi per la città, anche in funzione sia dei costi che dei ricavi.



(Hall F-G)

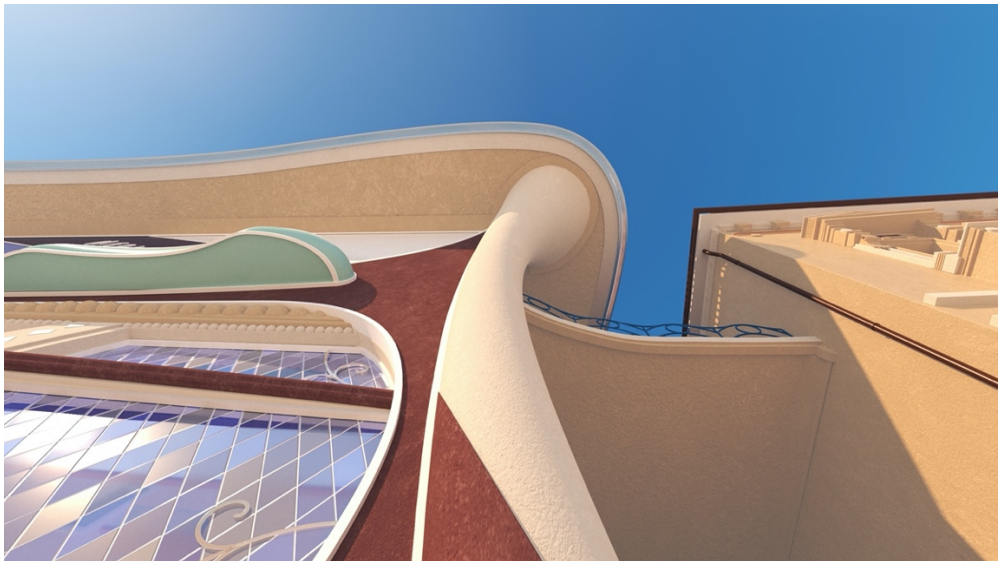
(Hall F)

Questa soluzione, da me proposta, è stata approvata dal consiglio comunale di Ventimiglia del mese di aprile 2022, che l'ha inserita in variante, incrementando l'altezza dell'edificio da 14 metri circa (in base ampliamento delle volumetrie) a 21/22 mt. max. e renderà possibile l'utilizzo della struttura non solo nell'ambito commerciale fieristico, ma anche in quello culturale, artistico, diventando quindi un punto di riferimento per le attività principali di Ventimiglia. Anche questa variante non è stata approvata dalla Regione, per difetti di procedura ed errori nella presentazione da parte della vecchia amministrazione, per cui, dovrà essere riproposta dalla nuova amministrazione.

Tra l'altro, questa soluzione, che porterebbe l'edificio mercato, ad essere sullo stesso piano della palazzina ex pompieri, e renderà anche più bilanciato l'intero progetto architettonico.

L'intera struttura del mercato verrebbe così accorpata con la palazzina ricostruita, e l'effetto della tamponatura con i vetri cattedrale, molto raffinati, che avvolgono a modo di onde, l'intero palazzo del mercato, proseguirebbero, sui lati della palazzina, e si tufferanno all'interno della stessa, creando un'unica struttura. I balconi stradine posizionati nella parte alta della palazzina, sembreranno essere sospesi nel nulla, in quanto sorretti dalla struttura interna della palazzina, da un lato, e da un enorme pilastro posto sull'angolo lato est, con funzione strutturale, ma soprattutto decorativa.

(Incorporamento delle due strutture il mercato con palazzo Aprosio ricostruito)



(vista suggestiva del particolare pilastro)

Lo stile liberty, è ben riconoscibile dalla tipologia della terrazza ristorante, dotata di arcate, e da vari particolari aggiunti, e il tutto sarà assimilabile anche allo stile del teatro adiacente (vedasi nuovo video) Per questo disegno mi sono ispirato a un bellissimo edificio storico, proprio della città di Ventimiglia, non più presente, l'ex casinò, situato nella località Balzi Rossi.

(ex casinò ai Balzi Rossi)

Per compensare la maestosità della parte superiore, della palazzina, formata dai balconi, innovativi, rientrante in parte nella scia dell'architettura della biodiversità, e dall'aumento di dimensione, abbiamo dovuto collocare alla base, un insieme di colonne, mostrando i piani, con vetrine, e finestre, dal momento che le finestre nella parte centrale della palazzina, non sono visibili dall'esterno. Per rompere la banalità dell'utilizzo di colonne classiche, e rendere più interessante il disegno della palazzina, abbiamo utilizzato un archetipo visionario, cercando di fondere al meglio il disegno del mercato coperto, nello stile liberty, con Palazzo Aprosio, ricostruito, e modificato, mediante questo studio architettonico innovativo, ed integrante, con il mercato coperto. Si potranno apprezzare le componenti stilistiche del futurismo e surrealismo degli anni 30, del grandissimo architetto Antonio San'Elia, ma anche del littorio, ben compatibile con la bellissima architettura del vicino palazzo comunale.

Non solo, si è evidenziata la forma materica, espressa con il bianco marmoreo, del bellissimo palazzo comunale, nello stile architettonico littorio, come da palazzina attuale, aggiungendo un elemento assai importante,

(Vista fronte Palazzo Comunale di Ventimiglia)

la deformazione strutturale, che esalta la prospettiva 2d, già vista nei fumetti degli anni 40 della Disney, per la città fantasy di Papero poli.

D'altronde, alcuni palazzi storici più significativi, facenti parte anche dello show business, e delle arti, non si allontana da questo principio architettonico, anzi, credo ci possa essere un filo conduttore, come si può anche vedere con il palazzo del cinema, di Hollywood e un palazzo fieristico, e polifunzionale, dovrebbe rientrare in questo concetto, ben accettato a livello internazionale da un pubblico acculturato del lusso, come lo è il pubblico fieristico, che non si aspetterebbe di trovare in una città storica come Ventimiglia, immersa in un contesto classico, come anche lo sono le città vicine Mentone, Bordighera, un edificio prettamente moderno, o commerciale, in acciaio (stile nord Europa) distante dalle nostre tradizioni, come era stato proposto nel progetto della vecchia amministrazione.

Il Dolby Theatre, autentico "tempio" sede permanente della notte degli Oscar a Hollywood

(architettura con rappresentazione e deformazione prospettica in 2d)

(vista frontale deformazione prospettica dei colonnati)

(vista laterale deformazione prospettica dei colonnati)

MEDITERRANEO

Al piano terreno a fianco dell'entrata del Teatro, in via Aprosio, è posta l'entrata principale dello studio di registrazione professionale, composto da sala ripresa collocata su un'altezza di 2 piani, e quindi di 54 metri di superficie, per un'altezza di 6 metri, dove sarà possibile data l'acustica registrare anche le orchestre di medie dimensioni. La sala di ripresa, è direttamente collegata con la regia audio e video, di circa 50 metri di superficie e di 3 metri, dell'altezza del piano terra, a servizio dei 3 palchi, compreso l'importante palcoscenico del teatro, oltre che allo studio. Al fondo di via del teatro, ci sarà l'accesso per l'ufficio, e una piccola foresteria per gli orchestrali. Il teatro comunale, potrà offrire un servizio in più, quello delle riprese audio e video, degli spettacoli, servizio assai interessante per gli artisti, ed esclusivo, in quanto lo studio di registrazione è presente in pochissimi teatri italiani, solitamente si trova nei teatri d'opera più importanti.

Lo studio di registrazione verrebbe gestito dai soci della società MMI, Industrie Musicali srl di Vallecrosia, che entreranno a far parte della società srl consortile, e dalla Assieme Edizioni, che avrà modo di richiamare artisti di livello internazionale.

L'ingegnere del suono delle MMI con diploma presso la scuola di alto perfezionamento musicale di Saluzzo, college italiano d'eccellenza, curerebbe tra l'altro la scuola di sound engineering, in collaborazione con alcuni suoi colleghi, aperta anche per il mercato francese.

La disposizione degli studi, collocati su diversi piani, e con teatro, favoriscono l'interesse di studio, potendo riprendere eventi dal vivo, e quindi, la scuola risulterà assai attrattiva.

Nelle fondamenta della palazzina, lato studio registrazione, a meno 3 piani, sull'angolo sotto magazzino di split e batterie, verranno ricavati dei piccoli locali con pareti in cemento armato, di circa 30 m2 totali, con funzione di Echo Chamber dotazione supplementare a disposizione per i clienti, e per gli studenti.

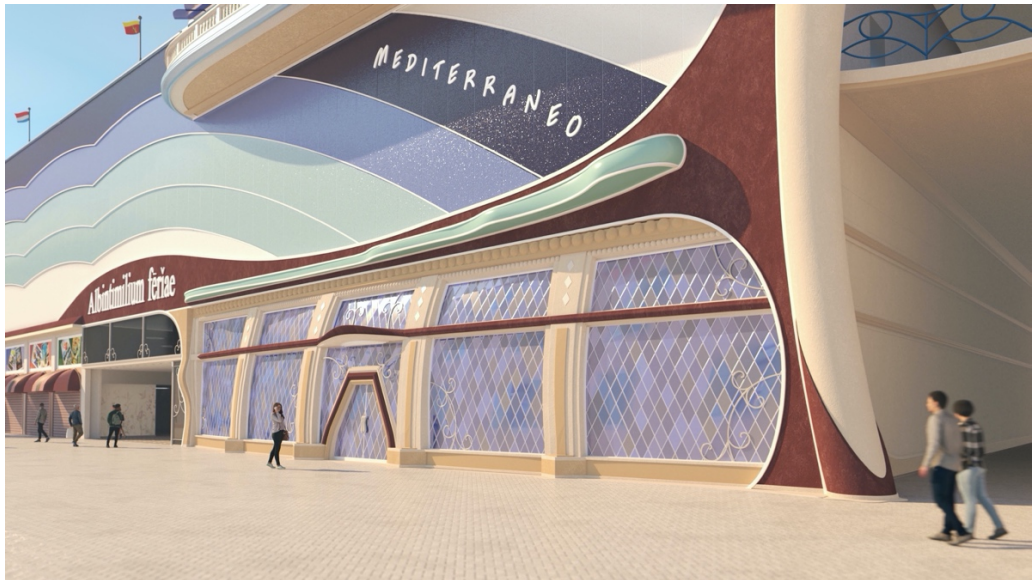
Lo studio avrà a disposizione i musicisti dell'orchestra sinfonica, che potranno offrire i propri turni per le registrazioni di dischi registrati nella sala di ripresa, o su palco del teatro, garantendo sonorità unica, anche con l'ausilio dei riverberi, che possono fornire un decadimento straordinario, lungo fino a 5 secondi. Gli Echo Chamber, saranno collocati a circa 9 metri dal suolo, come le camere del leggendario Capitol Studios della Emi di Hollywood, costruiti a 30 piedi sotto l'edificio storico. A fianco dei locali echo chamber, verrà collocata una camera anecoica, di medie dimensioni, che ha una funzione opposta a quella delle echo chamber.

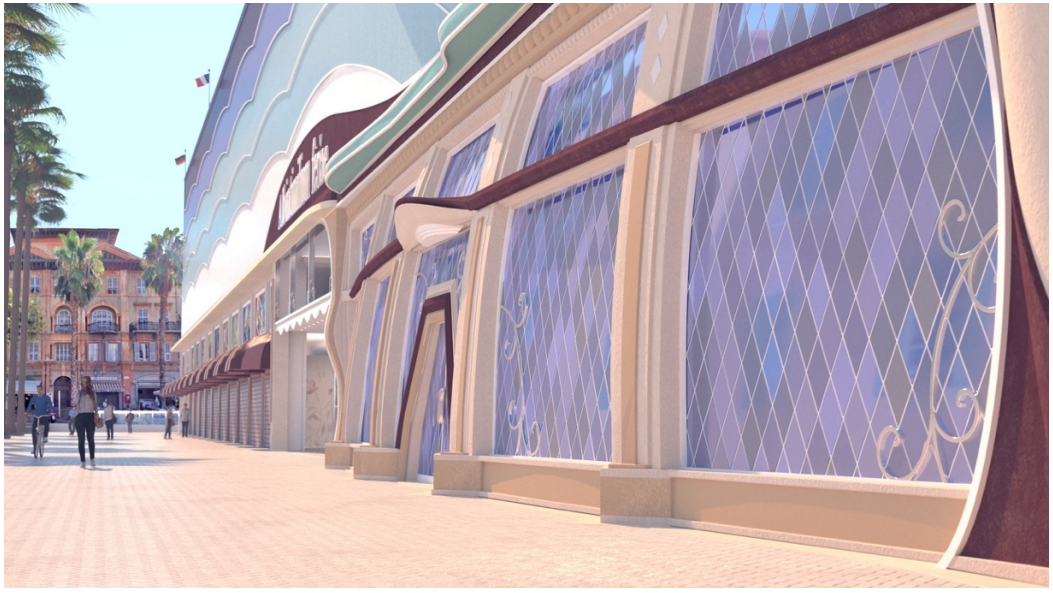
La camera anecoica (la stanza del silenzio) è un ambiente che ricrea un campo acustico libero, ovvero le onde sonore che incidono sulle pareti vengono totalmente assorbite dalle pareti. Esso è un ambiente ideale per poter eseguire misure su qualunque tipo di sorgente di suono, per studio , ottimizzazione e ricerca per non avere interferenze dei suoni esterni. Il rumore di fondo presente all'interno di una camera anecoica è di circa -15 dB (sufficiente per riuscire a sentire i rumori che produce il proprio corpo). Ci sono circa 10 camere

anecoiche in Italia, e procurano un giro d'affari assai importante, in quanto le aziende che lanciano qualsiasi prodotto sul mercato hanno necessità di testare i vari prodotti fabbricati. Le camere anecoiche sono laboratori acustici per l'esecuzione di misurazioni fonometriche di precisione in condizioni ottimali, per enti che effettuano ricerca di base sulle proprietà riflettenti e diffondenti dei materiali, industrie che fanno ricerca applicata e controlli sulle emissioni acustiche di macchine ed apparecchiature di propria produzione e per enti di certificazione pubblici e privati.

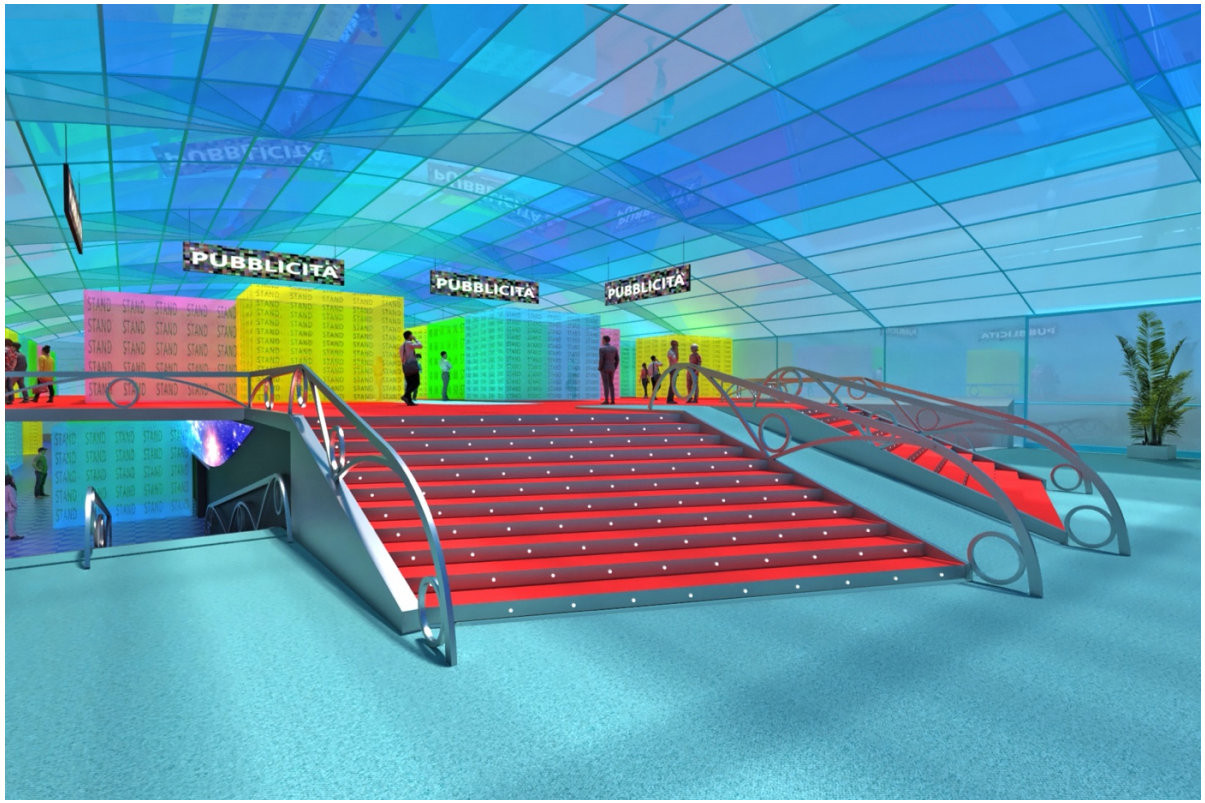
La camera anecoica in Ventimiglia sarebbe la sola in Liguria, e anche nella costa azzurra, cosicché da poter avere un grosso bacino di utenza. Essa rientra tra l'altro nello studio dell'acustica, e quindi di competenza della scuola di sound engineering. Queste camere sono tra l'altro anche molto attrattive anche come attrazione turistica, la più silenziosa del mondo, e si integra molto bene nel contesto fieristico, che si relazione con le aziende.
Gli studenti potranno condividere il proprio alloggio nello stesso piano dove risiederanno gli studenti universitari di botanica.

Entrata studio di registrazione audio/video

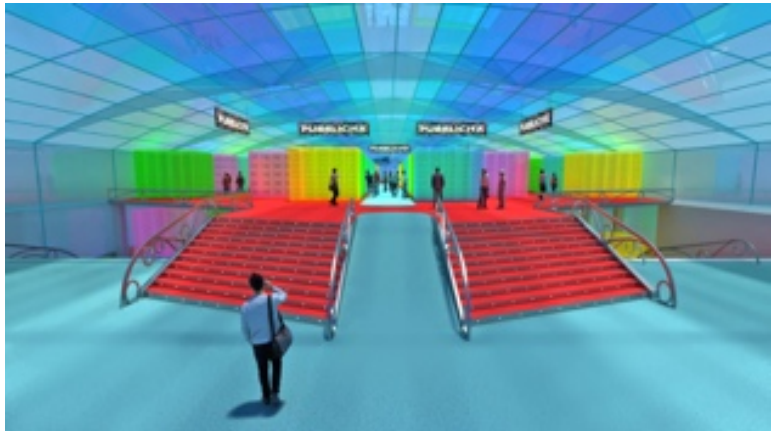




la Hall E verrebbe ricoperta dal solaio sovrastante, all'altezza di 4 mt. racchiuso dalle vetrate laterali,(stessa tipologia delle coperture laterali delle due Hall C e D)



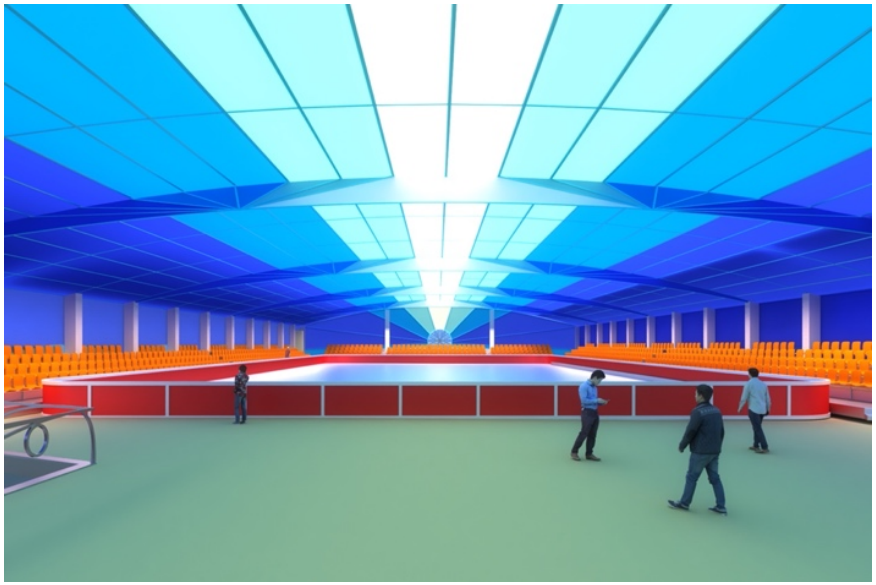
(Hall E con copertura raggiata, non prevista per progetto completo)



(Vista Hall E per padiglione fieristico ridotto)

D) mentre la Hall F di 825 mt. e la Hall G di circa 2000 mt. verrebbero coperte dal tetto di forma raggiata.

Hall F con copertura raggiata dell'ultimo piano



Possibilità di utilizzo futuro della hall G per eventi sportivi

Le Hall F e G potranno essere indipendenti rispetto all'intera struttura, essendo dotate di porta di accesso sul Rooftop, e verranno utilizzate anche per eventi autonomi a quelli fieristici, e a servizio del teatro. È una costante dei padiglioni fieristici, l'uso parziale delle proprie strutture, a seconda delle esigenze fieristiche.

Sul lato destro della Hall F verrà ricavato un vano per le cucine, che rimarrà stabile, con le vetrine riscaldate e refrigerate per il self service.

(Self service Hall F)

Sul lato sinistro della Hall F facente parte della palazzina ricostruita, verranno ricavati i servizi igienici, (circa 60 m2) comprensivi di bagni e docce, utili anche per eventuali eventi sportivi indoor, che si potranno realizzare nel futuro, ma che non faranno parte di questo progetto.

Servizi bagni e docce (60 m2 circa)

Avremmo previsto la possibilità di utilizzare la Hall G per concerti, per eventi culturali e artistici.

Vista di un palco per sala concerti, con capienza di 8000/10.000 spettatori con possibilità di riprese televisive

In questo periodo di feste, e per fine anno, in molte città sono presenti spettacoli musicali, sia all'aperto che al chiuso. Se Ventimiglia fosse dotata di una sala capiente da poter ospitare migliaia di persone, anche Ventimiglia potrebbe intrattenere i propri cittadini e ospiti, durante i mesi invernali, e festeggiare tra l'altro l'arrivo del nuovo anno insieme.

Potrà essere piazzato anche un palco per importanti eventi musicali, anche di dimensioni 20x12,5, (quello rappresentato nel disegno allegato, è di piccole dimensioni) e potremo avere una platea di 2.500 m2 per una capienza massima di 10.000 spettatori. La contiguità del teatro Comunale, con la sala G, permetterà tra l'altro di sviluppare sinergie tra i due palchi, di elevato interesse scenico, sfruttabile a livello televisivo. Sul retro del palco, sopra nella parte centrale del tetto in vetro, si potrà vedere l'effetto scenografico dell'acqua della cascata, che scende dalla terrazza a fianco della piscina collocata su terrazzo panoramico.

Il tetto di unica campata (32 mt.x 98,5mt.) sarà estremamente leggero, di facile tenuta, essendo formato da lastre, in policarbonato accoppiato trasparenti, e tra loro impermeabili, in modo da fornire una visuale del cielo assai suggestiva.

La luce che filtrerà dall'esterno, per mezzo della speciale tamponatura realizzata da lastre a forma di onde, illuminerà l'intero edificio denominato "Mediterraneo Palace" con riflessi di colore blu, come il mare.

La copertura avente grandi luci, priva quindi di pilastri interni *(a differenza di progetti analoghi che utilizzano grandi pilastri centrali, che tolgono spazio, espositivo)* ed innovativa per la sua tipologia di costruzione, renderà l'opera unica a livello nazionale e non solo. Il tetto verrà fissato sulla struttura laterale e i pilastri, tramite un cordolo, e trattenuto da una serie di elementi metallici reticolari, rafforzati ancora da piccoli elementi (travi) in metallo leggeri, che si intersecano tra di loro, formando quindi un'intera maglia, che garantirà una solida tenuta, che prevede anche (come da calcoli ingegneristici da parte del fabbricante) per legge eventuali carichi derivanti da nevicate, anche se rare per la zona.

Abbiamo deciso di utilizzare per il solo tetto le lastre in policarbonato, essendo ben 10 volte più leggere delle lastre in vetro. Le lastre accoppiate utilizzate avranno uno spessore di 6 mm. Per lato, e quindi avremo un'intera lastra di circa 12 mm. di spessore con un peso di circa 14 kg. Per ogni metro

Una ditta di livello internazionale, specializzata per grandi coperture di stadi e opere di grandi dimensioni, sta attualmente lavorando per offrirci il disegno esecutivo, realizzato da ingegneri dedicati a questo settore specifico.

La Hall H è l'attuale mercato permanente della frutta e verdura, a piano terra, ha una superficie di 2.480 m2.

Il mercato verrà rimodernato, (ma verranno mantenuti gli stessi posti a disposizione, e possibilmente anche le stesse strutture dei box e l'aspetto generale di mercato, non verrà alterato) e inserito quindi a livello logistico nel padiglione fieristico, anche se del tutto indipendente dalla fiera.

Idea sala piano terra, nello stile industrial/liberty superata dagli ultimi disegni progettuali visibili anche nell'ultimo video (n.b. la disposizione e tipologia di banchi non corrisponde a quelli presenti, ne sono visibili i box frighi, che verranno mantenuti, salvo lieve restai Ling)

Il progetto si arricchisce di ulteriore superficie commerciale, interna, all'edificio al piano terra, che verrà realizzato dalla nostra società, senza apportare modifiche alla struttura attuale.

Verrà ricavata nella hall H (il mercato della verdura) la Hall I

La hall I (vedi foto allegate) è costituita da un grande soppalco, prefabbricato (in modo da essere posato rapidamente, nel momento della ristrutturazione del piano terra del mercato) mediante l'utilizzo di solaio alleggerito di spessore massimo di 30 cm, nello stile di galleria free shop aeroportuale, che sfrutta in ampiezza, l'altezza della sala del piano terreno, utilizzando lo spazio perimetrale, del mercato, e il grande spazio sopra il passaggio pedonale.

La galleria si innesta allo stesso livello del primo piano della palazzina ex pompieri, ricostruita, per una metratura complessiva di circa 2.620 m2.

Questo nuovo intervento, non peserà sui pilastri della struttura esistente dell'edificio, non essendo solidale il solaio della galleria con tali pilastri. L'ingegnere strutturista, sulla base dei disegni concettuali da noi prodotti, realizzerà una struttura di pilastri in aggiunta, e quindi indipendenti agli esistenti (che non toglieranno spazio agli operatori del mercato, essendo posizionati nella zona perimetrale dell'edificio) in modo da poter creare ulteriore rinforzo per la struttura superiore.

La struttura (zona mercato) sarà prefabbricata, e quindi sarà realizzata esternamente in modo da permettere la posa in tempi rapidi. Il mercato di frutta e verdura sarà indipendente dalla Hall I per far si che i due ambienti mantengano le proprie caratteristiche intrinseche.

La hall I di ben 2.600 m2 potrà ospitare circa 40 negozi e uffici suddivisi in varie metrature. Verranno offerti spazi in affitto (preferibilmente non vendita) dai 20 mt. ai 200 mt. con contratti per 10 anni, rinnovabili con l'obbligo di cambio dell'allestimento ed arredi del locale.

Serie di disegni della Galleria commerciale aperta (con ringhiere)

Entrata galleria e mercato vista esterno (precedente progetto con palazzina ristrutturata)

La galleria sarà disponibile per negozianti quali per esempio un'edicola internazionale, ufficio informazioni e turismo, negozi moda mono marchi, negozi souvenir, con gli articoli più rappresentativi di Ventimiglia (es. merchandising del corsaro nero, emblema di Ventimiglia) e d'Italia, store di computer (es. Apple non presente a Ventimiglia) e telefoni, showroom, vetrine di negozi moda di Ventimiglia, negozio Algida o simili, uno sportello bancario e della camera di commercio, spedizioniere, uffici di rappresentanza per fitto e vendite barche, etc. Verrà offerto il solo spazio, e sarà compito dell'azienda affittuaria a riempire come di norma lo spazio mediante la collocazione della struttura del negozio, e di personalizzarlo in base alle loro esigenze, salvo accordi da definirsi durante la trattativa di affitto.

Uno dei requisiti importanti richiesti dalle società che avranno interesse nell'affittare gli spazi commerciali collocati nella galleria, è la climatizzazione.
Sarebbe impensabile infatti poter interessare questo settore, senza che questo servizio sia garantito, in quanto la tipologia di acquisto nei negozi,
si differenzia da quella del mercato.
Nel mercato gli acquisti sono veloci, mentre i clienti nelle gallerie commerciali, hanno più tempo da dedicare agli acquisti, per cui, bisognerà fornire loro
maggior confort. L'impianto di climatizzazione non potrà essere escluso neppure per un centro fieristico. Per ovviare a ciò ho previsto due tipi di soluzioni
diverse.

La prima, sarebbe anche quella più soddisfacente, prevede una chiusura del lato frontale del mercato, e dei lati sotto passaggio pedonale, tramite delle porte di accesso, che permetterebbero di conservare il calco e il freddo all'interno di tutto l'ambiente compreso anche il piano terra dove sono presenti i box di frutta e verdura. Orbene questa soluzione, sarebbe gradita a tanti operatori del mercato, potendo lavorare in un modo più confortevole. Il lavoro dei commercianti di frutta e verdura è assai duro, e nelle prime ore del mattino, specialmente nei periodi invernali, il tepore prodotto dal condizionamento dell'aria, sarebbe sicuramente ben apprezzato dai più.
Ovviamente dovremo tenere molto basso il riscaldamento, in quell'area, in modo da non compromettere qualità della frutta e verdura, mentre nelle giornate estive, potremo usare il condizionamento dell'aria fredda senza nessun problema.

Essendo comunque posizionati i bocchettoni dell'impianto dell'aria condizionata nei locali della galleria commerciale, il problema non sussisterebbe comunque, in quanto l'effetto del riscaldamento sarebbe comunque attenuato, e questa a nostro avviso sarebbe la migliore soluzione, anche perché gli operatori sotto il mercato, non apprezzerebbero l'impiego di vetrate, anche se visibili a piano superiore, in quanto potrebbe snaturare il loro ambiente, rendendolo troppo vicino a quello di un supermercato, e neppure in armonia con i mercati annonari.
Il nostro progetto infatti, a differenza di altri progetti simili, vuole separare il più possibile i due ambienti, in modo che il mercato di frutta e verdura rimanga assai simile a quello attuale.

Crediamo che la soluzione di climatizzare l'intera area, sia quella migliore, anche in considerazione del fatto che essendo l'intero edificio alimentato tramite l'energia solare, sia il comune, con le sue proprietà (compreso uffici) che gli operatori del mercato potranno beneficiare di questo servizio gratuitamente.
È infatti impensabile che un progetto di riqualificazione di un edificio come il mercato di frutta e verdura, di migliaia di m2 con circa 100 operatori, e con attività aggiuntive, poste su uno o più piani, e con annessa palazzina con all'interno servizi, non preveda un impianto di energia rinnovabile.

Ovviamente, in base alle regole ambientali, non sarebbe possibile utilizzare specialmente nel centro di una città una serie di pannelli solari standard, ed è anche per questo motivo, che il nostro progetto, acquisisce importanza, avendo superato tale problema, in quanto vengono utilizzate delle vetrate artistiche, conforme allo stile architettonico della città, che generano energia elettrica solare. Anche per questo motivo Albintimilium feriae, ha i requisiti e può rientrare nel novero dei progetti sostenuti dal PNRR per Innovazione sostenibile e la transizione energetica.

I disegni della galleria sopra esposti, sono stati pensati in funzione del condizionamento dell'intera sala, infatti la galleria risulta essere aperta, come evidenziato anche dall'utilizzo di ringhiere.

La seconda soluzione invece prevede la separazione tra i due ambienti, e quindi il condizionamento dell'aria sarebbe a servizio della sola galleria commerciale.

Si possono vedere di seguito alcune immagini dove è visibile la chiusura della galleria tramite vetrate, creando un ambiente totalmente separato dal mercato sottostante.

Disegno dove si evidenzia il lato estetico nello stile Tiffany. Si può tra l'altro apprezzare nelle vetrate a forma di raggi, che si intersecano nella parte superiore con il luninoso e caratteristico rosone, il tipo di finitura sabbiata, insolita per le vetrate esterne. N.B. I disegni dei box non coincidono erroneamente con quelli del mercato

Serie di disegni della Galleria commerciale chiusa con vetrate

L’utilizzo della galleria espositiva, è assai bilanciato, e poco invasivo, se riportato all’insieme di opere contenute nel progetto di riqualificazione dell’intera area, e non crea concorrenza nei confronti dei commercianti, sia quelli che operano all’interno del mercato della frutta e verdura, che quelli esterni al mercato, ma posti nelle vicinanze.
Ovviamente all’interno di un edificio polivalente, centrale per la città, e di tali dimensioni, è utile includere un certo numero di negozi.

Sarebbe bilanciata, in quanto la superficie che verrà utilizzata (2.600 m2) non è così rilevante in proporzione dell’intero edificio di oltre 20.000 m2 e alle attività in esso contenute, in quanto si cercherà di reperire articoli di vendita possibilmente di altra natura rispetto a quelli venduti dagli operatori del mercato, e saranno preferiti gli showroom o negozi monomarca, rispetto ad altre tipologie di prodotti, oltre a servizi ed uffici.
E’ infatti sbagliato pensare che trattasi di un centro commerciale, come alcune persone hanno dichiarato, con l’intento forse di sola critica, senza invece apprezzare il fatto che trattasi di una struttura polivalente, al cui interno è pure presente un centro commerciale, ma dove sono presenti moltissime altre realtà, tra le quali risulterebbe sempre preminente il mercato di frutta e verdura, la cui location al piano terreno verrà mantenuta tale, oltre che migliorata nei servizi.

Il comitato InVentimiglia, formato dalla maggioranza di operatori del mercato (31 iscritti) che ha accettato quindi questo inserimento, avrà il compito di sorveglianza, e avrà così modo di indirizzare le scelte per l’assegnazione della tipologia di negozi, e di articoli in essi venduti.
I commercianti del mercato della frutta e verdura, ed altre attività similari, avranno invece un beneficio da ciò, in quanto la zona operativa, se pur su altro piano, così ampliata di articoli nuovi, e da marchi noti, aumenterà la circolazione della clientela in generale.

Nei periodi fieristici poi gli stessi beneficeranno dell’affluenza degli operatori della fiera, e dai visitatori che risiederanno in loco.

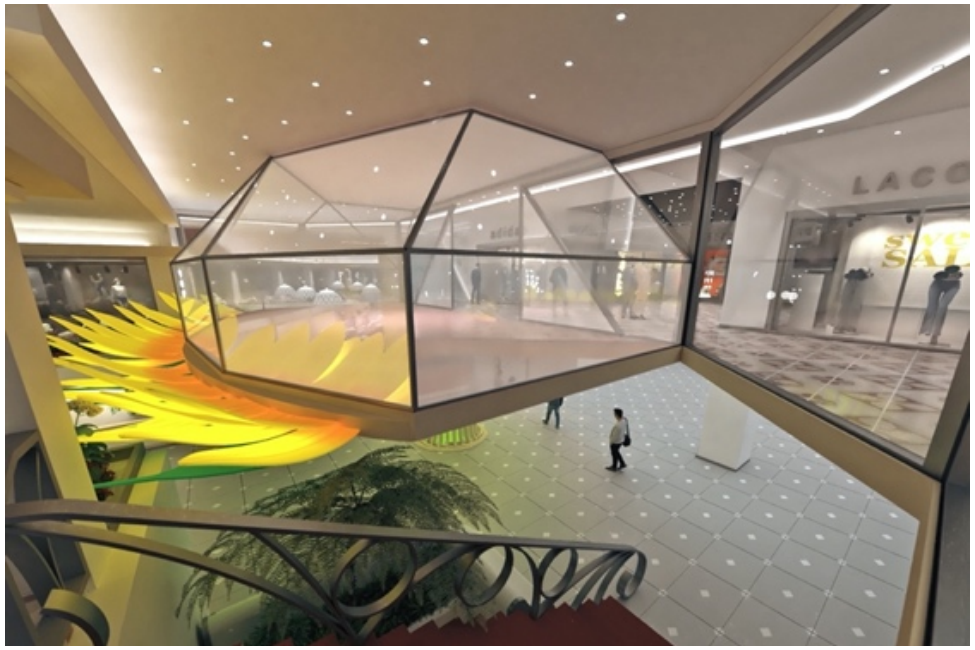
Anche gli operatori del mercato del venerdì potranno beneficiare dall’aumento di clientela della fiera. Sono abbastanza note le lamentele da parte degli operatori del mercato del venerdì, circa la riduzione di clientela durante gli ultimi anni.

Molti di loro sono residenti in località distanti da Ventimiglia, per cui i costi spesso sono superiori ai ricavi. Gli eventi fieristici infatti pur essendo programmati dal sabato al giovedì di ogni mese, tuttavia, molti stendisti, e visitatori, saranno presenti in città sia nei giorni precedenti che nel giorno successivo la chiusura della fiera, ed alcuni di loro, saranno sicuramente interessati a rimanere, per visitare il nostro mercato.

Tra la zona del mercato e la sua galleria commerciale al piano terra, verrà posizionata una struttura piramidale, con forma di fantasia, raffigurante un fiore, di un’altezza di circa 6 metri, con una piattaforma che potrà ospitare un parco giochi, coperto da una struttura in vetro, ed assistito da un’insegnante maestra, che accudirà i bimbi che si recano con le famiglie presso i negozi attuali di frutta e verdura, e presso i negozi della galleria commerciale al piano superiore.

(Torre Kinderheim)

AREA
BIMBI



La struttura sarà disponibile anche nei periodi fieristici, e dai piani della fiera si potrà accedere tramite gli ascensori laterali. L'esigenza di avere un parco giochi è stata suggerita da parte di alcuni esponenti del mercato coperto, e in particolare dal sig. Cristian La Fata, appartenente al comitato, in quanto tale servizio sembrerebbe essere di grande utilità per molti dei loro clienti.

Praticamente il palazzo expo sarà composto da:

-Un teatro, (disponibile per i soli periodi fieristici, e che continuerà ad esercitare la propria programmazione da teatro e cinema, secondo calendario);

- Un grande salone di 3000 mt. (Hall Con adiacente il roof garden, indipendenti dalle altre hall. utilizzabili quindi anche separatamente alle fiere, in quanto fruibili per iniziative culturali ed artistiche, concerti, auditorium, eventi sportivi, etc.;

- Le varie hall della fiera suddivise su più piani, utilizzabili solamente durante le fiere (Hall A,B,C,D,E,F,

- il mercato coperto di frutta e verdura, mercato annonario, operativo quotidianamente;

- la galleria commerciale, stabilmente operativa;

- un parco giochi;

- il grande parking sotterraneo, custodito, realizzato su due piani, operativo quotidianamente giorno e notte, con magazzini comunali;

- Uno studio di registrazione audio/video professionale, con pertinenze;

- Un ristorante panoramico;

- Uffici di varie metrature;

- Il Campus di botanica Hanbury, con oltre le classi, il convitto, formato da servizi di soggiorno per gli allievi, camere personali, e foresteria

- Una piscina su roooftop con solarium e cinema all'aperto

La infrastruttura nel suo totale potrà superare i 25.000 mt.

Per la tamponatura laterale dell'edificio verrà utilizzata una struttura di tipologia leggera, ma molto efficiente, realizzata in parte con vetri laminati temperati, tra loro accoppiati, e a una struttura realizzata in modalità eco sostenibile, in accordo con le nuove direttive che promuovono il 'green' per tagliare l'inquinamento e ridurre i consumi energetici.

Questo tipo di struttura oltre ad essere leggera, avrà un impatto visivo molto suggestivo, decorativo, con aspetto neutrale rispetto alla struttura inferiore, che verrà mantenuta intatta, mantenendo così la propria veste originaria, mentre dalla palazzina che verrà demolita, sorgerà un nuovo edificio, che si integrerà a livello stilistico all'interno della struttura attuale, ciò per non creare un distacco architettonico ben difficilmente colmabile non sussistendo più l'edificio precedente.

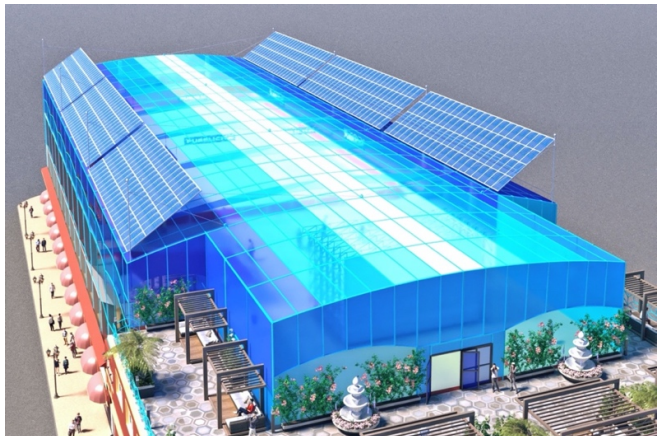
Come si potrà notare nella parte alta della foto allegata, le lastre avranno una finitura, e colorazione traslucida, (pur mantenendo al proprio interno le celle fotovoltaiche) utilizzando colori pastello, e un tipo di sabbiatura, simili ai colori satinati delle lastre di vetro artistico di un tempo, nello style Tiffany (Spectrum, Saint-Just etc.)

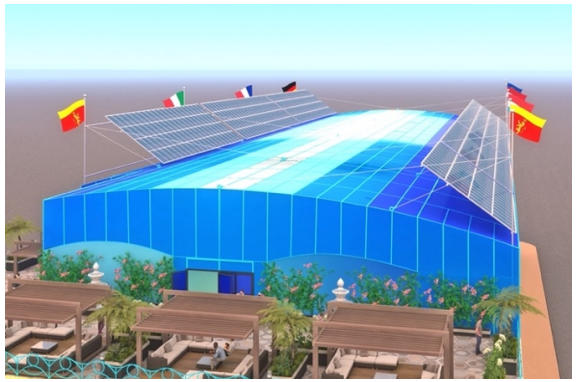
Trattandosi di un'innovazione assoluta (questa tipologia di vetrate verrà realizzata per la prima volta a livello mondiale) è in fase di studio e sperimentazione, ma Mariano è uno esperto in questo settore, avendo ottenuto brevetti internazionali PCT, EUROPEI etc. utilizzanti già vetri di questa tipologia a scopo decorativo.

(Particolare) vetrate Tiffany di tipologia cattedrale del palazzo fieristico “Mediterraneo”

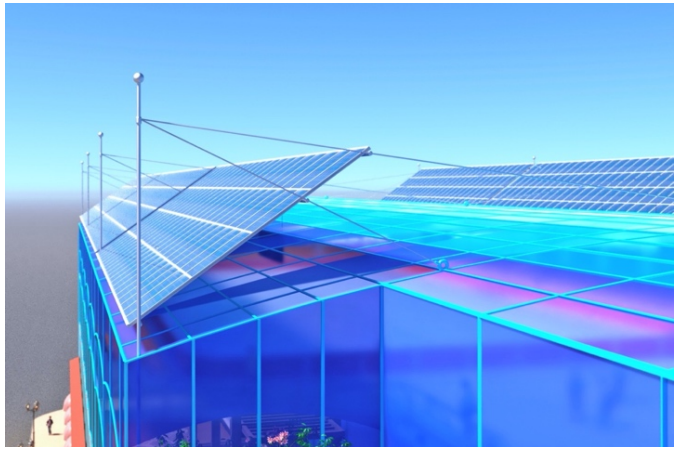
Al loro interno verrà inserita un gel di silicio amorfo, per rendere l’intera struttura di vetro fotovoltaica. Tale soluzione verrà anche utilizzata nell’area centrale del tetto, all’interno delle due lastre in policarbonato.

La zona perimetrale dello stesso, ne sarà priva, in quanto verranno invece montati pannelli fotovoltaici tradizionali monocristallini, di alto rendimento, di colorazione blu (intonata con la colorazione dei vetri laterali) posizionati uno accanto all’altro, con un’altezza totale di circa 5 metri, che uniti tra di loro copriranno l’intera lunghezza del perimetro del tetto, per una superficie di circa 1000 m2. Tali pannelli non saranno visibili da terra.





(vista dall’alto versione progetto precedente senza palazzina a 5 piani, ricostruita, con pannelli fotovoltaici)



(sistema di tenuta e movimento dei moduli di pannelli solari)

Il peso di questi pannelli, non si sommeranno al peso del tetto, in quanto posizionati nella zona perimetrale dello stesso, trattenuti quindi dalla struttura laterale, e da un cordolo rinforzato. La tecnologia dei pannelli fotovoltaici, garantisce un rendimento maggiore rispetto all'utilizzo del gel di silicio amorfo, anche se è possibile aumentare comunque la resa in potenza, mediante l'utilizzo di più passaggi di gel, e con l'ausilio di ottimizzatori. L'intera energia elettrica verrebbe poi trasferita e immagazzinata all'interno di batterie, per poi poterla utilizzare in base alle esigenze.

Avendo ideato questa struttura prevalentemente in vetro, possiamo quindi usufruire di questa grande opportunità, in quanto un impianto di queste dimensioni, potrà essere più che sufficiente a coprire l'intero fabbisogno di energia elettrica sia del centro fieristico, che del mercato del piano terra, ma anche per un numero rilevante di interi condomini ed abitazioni posti nel centro di Ventimiglia, riducendo in modo consistente la spesa di tale fornitura. Utilizzando dei convertitori, l'energia residua, potrebbe essere impiegata per alimentare dei motori elettrici.

Come ben sappiamo, all'interno del progetto è stato inserita la realizzazione del parcheggio interrato, che potrà ospitare circa 430 veicoli, (numero di posti variabile in rapporto a quanti magazzini e garage si vorranno costruire) e un parcheggio nell'estrema vicinanza di una fiera, è uno dei punti da ritenersi essenziale per l'attuazione di un programma di questo tipo. Tuttavia, bisognerà considerare che un certo numero di posti verrà impiegato dagli addetti ai lavori, che avranno necessità di caricare e scaricare le loro attrezzature, ed altri posti, dovranno essere disponibili per le autorità, e i direttori delle società partecipanti, come avviene in tutte le fiere del mondo. Riguardo ai visitatori, bisognerà pensare a dei parcheggi, di grandi superfici, che potranno essere ubicati anche in posti lontani dalla fiera. Per i visitatori infatti questo non sarebbe un problema, essendo un uso costante fieristico, il dover posteggiare lontani dal palazzo fieristico, spesso ubicato nella zona centrale delle città. Tra l'altro, nei centri delle città anche per ragioni di inquinamento, si preferisce lasciare le auto al di fuori della stessa. Il comune sta realizzando una serie di parcheggi, tra i quali un grande parcheggio di circa 1500 auto all'entrata di Ventimiglia, in Corso Genova, che sarà certamente di grande utilità anche per lo scopo fieristico internazionale, anche se decentrato riguardo invece all'uso quotidiano. La società, si occuperà quindi di acquistare un certo numero di navette (10/20) con motore elettrico, a servizio dei visitatori della fiera della stessa tipologia di quelli rappresentati nelle foto. (questo investimento verrà realizzato successivamente a seguito del lancio della prima fiera).

Fac simile parcheggio pensilina alimentato da pannelli fotovoltaici

Queste navette, verranno quindi alimentate sia dalla corrente generata dal centro fieristico, mediante l'utilizzo di un converter, e da altri piccoli convertitori, posizionati nelle aree di parcheggio esterne alla fiera. Il terreno che verrà reperito dallo scavo del parking sotto il mercato, potrà essere utile (nel caso di esigenza) per ricavare nuovi eventuali parcheggi esterni, per poter soddisfare maggiori flussi di visitatori.

Questi parcheggi supplementari esterni, verranno dotati di piccole coperture di pannelli fotovoltaici a modo di pensiline, di tipo standard, ma ad alto rendimento, da calcolarsi in base alle esigenze.

I costi di mantenimento di questo servizio verrebbero diminuiti di molto, in quanto l'energia elettrica del sole, è gratuita, a differenza degli alti costi derivanti dall'uso dei carburanti. Questo progetto, potrebbe portare lavoro a giovani autisti, e le uniche spese addizionali sarebbero quelle assicurative, e di manutenzione.

Il servizio potrebbe essere esteso anche nei periodi non fieristici, incrementando il turismo locale, e le navette potrebbero collegare la vicina Francia con la nostra Riviera, utilizzando per esempio un itinerario che preveda la bellissima tratta costiera di Ventimiglia, e il passaggio presso gli alberghi della vicina Costa Azzurra, e Aeroporto di Nizza, e ovviamente anche presso i nostri Hotel. Questo servizio innovativo, che faciliterebbe gli interscambi transfrontalieri, potrebbe essere oggetto di un finanziamento Interreg, che verrà da noi proposto. Ventimiglia acquisirebbe da tutto ciò quell'immagine di città moderna d'avanguardia, e ben amministrata. La mobilità sostenibile offerta all'interno di questo progetto, viene incrementata dalla seconda parte del progetto di rigenerazione urbana, che prevede infatti la realizzazione e la continuazione della pista ciclabile, che da Imperia si protrae fino alla vicina Francia.

Le lastre in Policarbonato Compatto, sono trasparenti come il vetro minerale, pesano la metà e sono 250 volte più resistenti agli urti.

Sono praticamente indistruttibili e presentano, inoltre, migliori proprietà di isolamento termico ed acustico rispetto allo stesso, riducendo notevolmente i costi della climatizzazione, che come risaputo per le strutture fieristiche è forse quello più considerevole. Il vetro per contro, oltre ad avere un costo minore rispetto al policarbonato, non ingiallisce, e non si deteriora nel tempo, ed è più facile montarlo. Scegliendo poi la tipologia di vetro temperato, e laminato stratificato, avremo la garanzia di un'ottima sicurezza, con un elevato grado di isolamento termoacustico, e dal peso di circa 10 volte più leggero della muratura.

Si potrà notare nel disegno indicato *, una cupola di vetro, e altri lavori prodotti, ed eseguiti dalla ditta da noi contattata, che potrebbe realizzare le coperture, e montarle in tempi assai ridotti.

Essendo tale progetto ideato e promosso dal presidente del comitato cittadino InVentimiglia, è stato creato in rispetto della stessa collettività, compresa degli operatori del mercato di frutta e verdura, per cui, verrà garantita loro una rapida esecuzione dei lavori, oltre che il rispetto della concorrenza.

(esempi di strutture realizzate dal nostro fornitore di vetrate)

L'edificio, in passato risultava sotto vincolo dalla Soprintendenza alle belle arti e dalla regione, ma attualmente è stato liberato, per cui è possibile modificarne più sostanzialmente la veste, mediante interventi di restyling, e modifiche strutturali. Tuttavia, anche per ragioni storiche, (che legano anche l'edificio adiacente di stile littorio, conforme allo stile del palazzo comunale, che dista solamente 100 mt.) anche se il PUC lo permette, è auspicabile che l'edificio subisca solamente interventi di risanamento e di ampliamento, nel rispetto quindi di quella antica struttura, apprezzata e "vissuta" nei decenni dai cittadini di Ventimiglia, e compatibilmente al carattere architettonico degli edifici limitrofi, realizzati nello stile liberty e art déco, e in special modo accostabile alla linea del Teatro Comunale, parte integrante della infrastruttura fieristica.

Nel nostro progetto è facilmente riscontrabile la perfetta neutralità generata dall'utilizzo delle vetrate, che rispetta e non interferisce a livello architettonico con la struttura sottostante, in cemento armato, che anzi, la impreziosisce. A maggior ragione, è stato previsto un restauro della facciata, in modo che venga riportata allo stato originale.
L'amministrazione pubblica ha invitato alcuni gruppi di investitori, tra i quali la mia società, a presentare manifestazioni di interesse e quindi a proporre il proprio progetto sulla base delle linee guida decise dal comune, ma generate da questo progetto, che era già stato proposto al Comune nel 2019. Tuttavia, come è già stato detto il progetto non è più in corso, ma se venisse nuovamente considerato, il mantenimento e conservazione di un'estetica conforme alla nostra tradizione e al paesaggio che la circonda, sia uno dei parametri principali che dovrebbero essere considerati in modo prioritario.

Alcuni pilastri posti nel fronte del mercato, presentavano dei fregi che verranno riproposti. La parte superiore della facciata è stata privata del simbolo in bassorilievo del gonfalone della città, e verrà quindi ricostruita in modo preciso.

(vista tipologia vetrate con sabbiatura stile vetrate cattedrale/tiffany)

Per ragioni anche di costi, a detta di tecnici specializzati in questo settore, riconosciuti a livello internazionale, è preferibile realizzare le opere edilizie, con l'utilizzo di micropali che garantiranno la tenuta dell'edificio esistente.

(vedasi disegno ingegneristico allegato, e relazione Ingegnere Prof. Cinuzzi dell'Università dell'Aquila, e studio di fattibilità strutturale).

L'amministrazione pubblica precedente credva non realizzabile il progetto salvo l'intera demolizione dell'edificio. Il direttore generale dott. Prestileo, quando ha appreso dello studio da parte dell'ingegnere Cinuzzi, che garantiva il mantenimento dello stabile in essere, con la realizzazione dei parcheggi, e la ristrutturazione, si è meravigliato, ritenendo lo studio assai interessante, e dopo pochi giorni, l'ufficio comunale, invitava la mia società alla manifestazione di interesse.

Sarebbe quindi poco opportuno dover abbattere l'edificio del mercato per costruirvene uno nuovo, anche per ragioni di tempi di intervento. L'abbattimento dovrebbe prevedere quindi un tempo per la demolizione, che per lo smaltimento dei detriti, e il cantiere sarebbe a vista per molto tempo. Il tempo di ricostruzione, a detta degli ingegneri, durerebbe minimo 3 anni.

La soluzione invece di trattenere l'edificio in essere, ci permette in soli 6 mesi, con la garanzia della ditta costruttrice, di realizzare il piano terra, consolidando i vari pilastri, di iniziare lo scavo per i parcheggi, e di lavorare contestualmente nella parte inferiore e piano terra, realizzando i piani superiori in tempi successivi al nuovo insediamento degli operatori di frutta e verdura. Tra l'altro il progettista permetterà ai commercianti di poter scegliere la soluzione che loro riterranno più soddisfacente.

Il nuovo progetto di rigenerazione urbana prevede una rapida realizzazione dei nuovi argini, con sottopasso e lago, che dovrà assicurare alla città e alla Regione la totale impermeabilità, e quindi **l'esclusione dell'acqua nello strato alto del sottosuolo**, con annesso il progetto di messa in sicurezza e quindi ristrutturazione del mercato coperto con i relativi servizi, posti nel sottosuolo.

Cercheremo un accordo con la Regione che conceda a titolo provvisorio ed anticipatamente la modifica del piano di bacino, per permettere che il Comune possa inserire all'interno del nuovo programma di rigenerazione urbana, anche la rigenerazione del mercato.

Alla Regione verranno forniti i vari studi e prove tecniche dal nostro studio di ingegneria idraulica, di Milano, garantendo loro che i problemi idrici verranno risolti.

Sulla base di ciò il progetto di rigenerazione generale, composto dalle opere su Roya e successivamente del mercato, potrà essere finanziabile. Verranno quindi realizzate con urgenza nella prima fase le opere su fiume Roya, e a seguito della conferma definitiva da parte della Regione, a seguito dei test di sicurezza, verrà ristrutturato il mercato. Questo sarebbe la soluzione ideale, anche se rappresenta un punto di criticità. Nel caso ciò non sia possibile, si potrà comunque realizzare un unico progetto, di rigenerazione urbana, che preveda anche l'intervento di ristrutturazione del mercato, e i parcheggi in tempi successivi, da iniziarsi, non appena verrà concesso il cambio di bacino dalla Regione.

Per poter realizzare questo progetto,

I box laterali con Frighi e fioristi, avranno la possibilità di essere ospitati tutti in via Aprosio zona pedonale, mentre quelli di frutta e verdura e contadini verranno ospitati in Via Martiri.

Entrambi le vie potranno ospitare tutte le 90 imprese, senza dover spostare l'attività in altri luoghi distanti dall'area mercato. (vedasi video https://www.youtube.com/watch?v=qZnn8GYadC4&t=327s) https://www.albintimiliumferiae.it

Per far si che i commercianti sotto il mercato possano ritornare al lavoro in tempi molto rapidi, è essenziale secondo il progettista ingegnere, che vengano realizzati i parcheggi, o comunque che si realizzi lo scavo predisponendolo per un futuro completamento.

E' anche dalle fondamenta infatti che si può sostenere meglio l'edificio, mediante la collocazione dei micropali, e la realizzazione della soletta del piano terra, che tratterrà i pilastri attuali, in modo che l'intero edificio possa essere imbrigliato in tutta sicurezza.

Ingegnere Cinuzzi:

"Le operazioni strutturali prevedono la realizzazione di micropali che hanno lo scopo di trasferire il carico del manufatto attualmente affidato a fondazioni superficiali agli strati più profondi del terreno.

Alla luce delle risultanze geologiche sarà possibile effettuare questo tipo di intervento in estrema sicurezza e la scelta della lunghezza dei micropali consentirà di evitare cedimenti differenziali nella fase di trasferimento dei carichi."

Se non venissero realizzati i parcheggi, non avrebbe senso costruire dei piani superiori, in quanto, si allungherebbero i tempi di esecuzione, con un enorme spreco di denaro, e la sicurezza di stabilità non sarebbe totalmente garantita.

Con la realizzazione dei parcheggi (tempi esecutivi 6 mesi) contestualmente verrebbe ristrutturato il piano terreno, ristrutturato il primo piano, e verrebbero posati gli elementi prefabbricati (fabbricati esternamente) per la realizzazione della galleria commerciale. Nello stesso momento, verrebbe demolita la palazzina, e i lavori riguardanti i piani interrati, e i due piani inferiori, verrebbero di pari passo eseguiti per entrambi gli edifici. A seguito dell'avviamento del mercato, tutti i lavori, compreso tinteggiatura, posa vetrate tamponamenti, verranno eseguiti successivamente dall'esterno, senza disturbo per i lavoratori sotto mercato, mediante accesso tramite l'uso dei montacarichi del parcheggio, e l'uso di ponteggi sospesi. A seguito di tali opere che dureranno non più di 6 mesi, i lavoratori potranno ritornare sul luogo di lavoro.

È impossibile qualsiasi intervento, anche se pur minimo, se non si considera lo spostamento momentaneo dei box, (come pitturare, o la posa di un nuovo pavimento, essendo quello attuale obsoleto e scivoloso) e questa operazione nel momento che verrà effettuata, sarà libera da cronoprogramma, trattandosi a quel punto di interventi dovuti alla sicurezza. Questo tipo di opere non saranno in ogni caso finanziabili, ne dal pubblico ne dal privato, in quanto, da ritenersi interventi difformi e incompleti rispetto al progetto di rigenerazione urbana.

La seconda soluzione prevede invece il lavoro a zone, per cui una parte dei lavoratori, potrà rimanere sul posto di lavoro e verranno cambiati a rotazione.
Verranno utilizzati dei macchinari di piccole dimensioni, a basso impatto ambientale. Verrà divisa l'area del mercato in 2/3 parti, e nelle parti dove i lavori non verranno ancora effettuati, potrà continuare il lavoro da parte dei commercianti sotto il mercato.
Tale soluzione a detta del nostro ingegnere, non sarebbe da preferire, in quanto permette si che una parte di lavoratori possano rimanere sul loro posto di lavoro, ma purtroppo, in questo caso, anche per motivi di sicurezza, i tempi di esecuzione saranno assai più lenti.
Secondo il suo parere, è preferibile entrare con determinazione, ed eseguire i lavori in modo libero, con la totale assenza di persone e di cose sul luogo.
La soluzione del mantenimento dell'edificio antico, permetterà un semplice e piccolo scavo che verrà realizzato sul marciapiede fronte mercato, e da lì, mediante la tecnica del top down, di cui il nostro ingegnere prof. Cinuzzi è un illustre rappresentante a livello nazionale,

https://marmox.to.it/pdf/top-down.pdf

verrà rafforzato l'intero edificio, in modo antisismico, e verranno realizzati i due parcheggi, con una semplicità e
velocità assai maggiore rispetto a qualsiasi altra soluzione da ritenersi maggiormente invasiva. (vedasi allegato)

La demolizione di un grande manufatto di questa tipologia, diffonderebbe polveri nell'ambiente, tra l'altro di natura non del tutto conosciuta, (non sembrano esserci analisi chimiche effettuate sui materiali) a danno del vicinato e dell'intera città. Essendo il mantenimento della struttura esistente, parte integrante del progetto, che è uno dei punti di maggiore interesse per il pubblico, incontrerebbe il favore da parte della Regione, e della Provincia, rispetto ad altri progetti di vecchia scuola ingegneristica, che preferiscono la soluzione dell'abbattimento, con tutte le conseguenze del caso.
Fortunatamente il consiglio comunale ha deliberato le nuove varianti, dove viene ben indicato che il mercato della frutta e verdura non verrà demolito, ma potrà essere ristrutturato.
Siamo al corrente però, che l'amministrazione pubblica precedente, abbia proceduto senza tener conto di questa volontà, realizzando un nuovo progetto, mai pubblicato, che presentava una nuova costruzione in metallo, che prevede ovviamente la sostituzione dei pilastri, e quindi di fatto la demolizione praticamente totale dell'edificio.
Il posizionamento di una struttura monoblocco in ferro, all'interno di un'area circoscritta da pareti, che tra l'altro dovrebbero essere anch'esse demolite, in quanto solidali con alcuni piani dell'edificio attuale, risulterebbe essere incompatibile con questa decisione.
A differenza di molti stabili costruiti nel passato a scopo residenziale, il disegno di questa struttura sovradimensionata, è stata già predisposto alla funzione commerciale, che ha permesso la realizzazione di un mercato.
Lo stesso ingegnere Enrico Carrera, aveva già sicuramente predisposto nel suo disegno di alto spessore architettonico, la possibilità di sopraelevare. Bastava quindi seguire le tracce di questo grande Ingegnere dei primi del 900, per poter ottenere un progetto di alta qualità, senza dover necessariamente modificare completamente l'intero disegno, architettonico.
Credo che un intervento di consolidamento e lieve espansione molto discreta, non possa che essere di utilità per il fabbricato.

Come è già stato detto, il PUC permette la sovra elevazione di un ulteriore piano, per cui l'elevazione è già prevista, e i palazzi vicini all'area mercato sono divisi da una strada provinciale (Via Roma) e da una strada comunale (ora area pedonale) La prima, dista da confine a confine circa 16 mt. e quindi non rappresenta alcun problema dal punto di vista del distacco dalle fronti, ma anche la seconda, avendo un distacco di 13 mt. oltre la misura minima così come indicato dall'articolo 9 D.M 19444/1968 che prevede una distanza minima di 10 mt.

Il distacco dalle fronti tra gli edifici siti in via della repubblica è ancora maggiore, e dista circa 25 mt. Tra l'altro, l'utilizzo delle vetrate di tamponamento, al posto del solito cemento armato, modifica la percezione visiva, assai luminosa, rendendo l'impatto della visuale esterna, meno invasivo. La realizzazione del Mediterraneo Palace, oltre che apportare un alto valore stilistico architettonico alla zona e ai palazzi vicini, ne apprezza il loro valore.

Il rialzamento fino a 21 metri è stato comunque approvato dal consiglio, e non ci risultano opposizioni, o osservazioni.

Il progetto prevede la realizzazione di una sala stampa/convegni di circa 150 m2 e di uno studio di registrazione commerciale (100 m2) posto su piano strada sul lato di via del Teatro (come già proposto all'Assessorato alle Manifestazioni e turismo e al sindaco mediante lettera raccomandata) completo di sala regia audio e video, e sala ripresa (per le riprese dell'orchestra o grandi band potremo utilizzare il palco del Teatro) con cablaggi indirizzati sia sul palco del teatro, che nella sala concerti, in modo da poter creare sinergia tra i vari palchi.

Il Mediterraneo Palace, è espressione del nostro mare, e ne è simbolo. L'incontro tra l'acqua limpida, e il cielo blu, e i colori dei fiori e dell'arte, in perfetta armonia con il progetto allegato su Roya.

L'acqua delle fontane, e della cascata, con la piscina, si innesta in un ambiente colmo di fiori, e delle bellissime vetrate artistiche di colore azzurro, proiettate verso il cielo. Il tutto, si propaga nel "Roya Lago" con le sue acque chiare, e una quantità di fiori e piante, esotiche, e la sua maestosa cascata che consegna l'acqua del suo fiume al mare.

E' importante precisare che si è diversificata a livello stilistico l'area del mercato, che non subirà interventi sostanziali, per motivi di opportunità commerciale, mentre, nella parte più alta (la galleria) abbiamo realizzato un arredo, più contemporaneo, e verrebbe utilizzato il condizionamento dell'aria, per i negozi mono marchio, e showroom, con articoli non presenti in Ventimiglia

Chi viene per acquistare la frutta e verdura, quindi non necessariamente si recherà nella galleria, per cui, alla fine i cambiamenti apportati nel mercato, sarebbero ben accetti sia dagli operatori commerciali che dai clienti fissi, che ritornerebbero ad acquistare in un ambiente rinnovato, ma del tutto simile al precedente, inquanto **la struttura rimane la stessa, e anche i posti dei box, e le superfici rimarranno invariate, e il mercato non perderebbe il carattere di mercato annonario, anzi, la parte inferiore dell'edificio, ben restaurata, riporterebbe il mercato agli albori**.

Il centro fieristico è indipendente sia dalla sala del mercato, che dalla galleria, ma l'intero edificio avrebbe come superficie circa 14.000 mt. senza considerare l'utilizzo del teatro, e degli uffici di pertinenza fiere, e a questo verrà aggiunta la superficie di parcheggi.

Il nostro progetto, prevede come è già stato detto la conservazione del mercato coperto risalente ai primi del 900, con interventi di consolidamento e di ristrutturazione, volti al mantenimento e salvaguardia della struttura stessa, compatibili con stile originario art déco dell'epoca, ricco ancora di ornamenti liberty.

Il progetto prevede infatti il recupero delle parti mancanti della facciata frontale del mercato, che nel tempo si sono perse, quali lo stemma centrale in pietra, con i tre supporti per i pennoni delle bandiere, alcuni fregi sui pilastri centrali, e verranno aggiunti nei lati due pilastri/colonne, con lo scopo di trattenere due capitelli, a supporto di due grandi leoni rampanti, realizzati in sculture 3d e placcati di colore "oro".

Il leone rampante, oltre che rappresentare il simbolo di Ventimiglia, trattandosi dell'animale "fiera" per eccellenza, rappresenterà contestualmente anche la fiera di Ventimiglia.

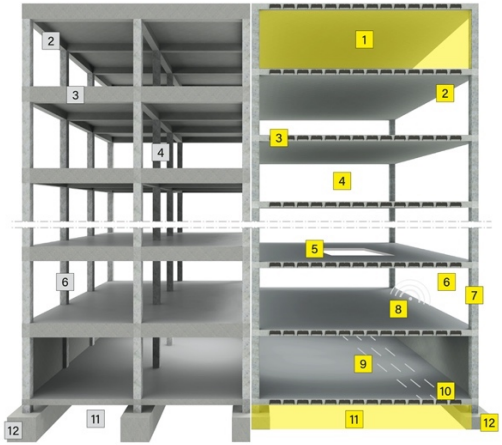
(Restauro esterno facciata con stucchi, e statue leone rampante)

Questo immobile, con funzione di mercato, dovrà garantire al proprio interno un certo decoro, e la vivibilità di chi vi lavora, oltre la sicurezza dei clienti che lo utilizzano.

Sarebbe interessante, per esempio usare una controsoffittatura, realizzata con stucchi, o vetrate Tiffany, e illuminazione richiamante l'arte dell'epoca, e intervenire sulla struttura, rafforzando i pilastri esistenti.

A detta dei nostri ingegneri, usando la soluzione antisismica alleggerendo quindi i solai mediante l'utilizzo di nuovi solai a piastra, e le pareti in vetro, i pilastri esistenti dovranno subire un'armatura perimetrale di soli pochi centimetri, con il rinforzo di fibra di carbonio.

I solai alleggeriti di tipologia a piastra, utilizzano dei casseri composti di materiali plastici, che uniti tra loro formano sia il solaio che le stesse travi in modo semplice, garantendo tra l'altro un risparmio nei tempi esecutivi per la realizzazione della struttura, essendo gran parte dei prodotti già prefabbricati, e da posare sul posto.



1. AUMENTO DEL NUMERO DEI PIANI
Possibilità di guadagnare piani a parità di altezza dell'edificio (torri) e del volume edificabile.
2. ASSENZA DI TRAVI EMERGENTI
Intradosso piano per una maggiore flessibilità nell'installazione di impianti.
3. SPESSORE RIDOTTO DEL SOLAIO
Spessori del solaio inferiori a parità di carichi e di luci, oppure luci più ampie a parità di spessore.
4. AMPIE LUCI E GRANDE LIBERTÀ ARCHITETTONICA
Vani più spaziosi. Minori vincoli architettonici.
Libertà di riconversione futura degli ambienti sotto il profilo architettonico-funzionale.
5. FLESSIBILITÀ NELLA REALIZZAZIONE DI APERTURE DOPO L'ESECUZIONE DELLA LASTRA
6. RIDUZIONE DEL NUMERO DEI PILASTRI
Campate più ampie. Ridestinazione d'uso facilitata.
7. OTTIMIZZAZIONE DELLA SEZIONE DEI PILASTRI
8 . MIGLIORE COMPORTAMENTO ACUSTICO
Maggior abbattimento della trasmittanza acustica nell'installazione di impianti.
9. POSSIBILITÀ DI PASSAGGIO DI UTENZE NELLO SPESSORE DEL SOLAIO
10. POSSIBILITÀ DI UTILIZZO ANCHE CON POST-TENSIONE
11. FONDAZIONI RIDOTTE
Meno scavi. Minori costi di sbancamento per le fondazioni.
12. RIDUZIONE CARICO COMPLESSIVO DELLA STRUTTURA GRAVANTE SUI PILASTRI E SULLE FONDAZIONI.

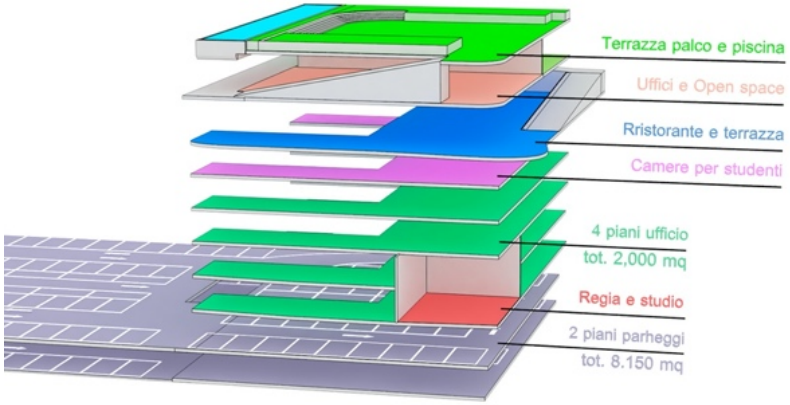
(comparazione tra un progetto costruttivo con solai tradizionali, previsti nel progetto del Comune, e costruzione piani solai alleggeriti)

Progetto City Life a Milano della società Daliform con solai U-boot beton

Centro commerciale Vulcano Buono di Nola (NA) progettato **dall'Architetto Renzo Piano**

L'unica controindicazione, che dovrà essere valutata sono le grandi luci di circa 13 metri esistenti nella struttura del mercato, meno compatibile con questa tecnologia, che potrà essere impiegata sicuramente per la palazzina, fornendo un piano in più oltre quello previsto nel progetto del Comune, a parità di altezze, oltre al piano terrazza calpestabile, su lastrico solare.

Comparazione tra i due tipi di costruzione, tradizionale: 5 piani progetto comune



7 piani con solai alleggeriti, nostro progetto

L'edificio principale del mercato di 1890 mt. di superficie è dotata di ben 52 pilastri, di un'altezza che varia dai 6 agli 8 metri, per cui, questo elevato numero di elementi portanti, e la bassa altezza degli stessi, crediamo possa essere un'ottima base di partenza per ottenere il massimo della stabilità.

L'edificio verrà assicurato maggiormente dal sistema di costruzione antisismico, obbligatorio a norma di legge.

Benefici del progetto;

Il progetto nella sua fase iniziale, è stato oggetto di uno studio di marketing, riguardante ipotesi alternative rispetto a un centro fieristico. (analisi della concorrenza)

Lo studio ha praticamente escluso (come si può ben notare, nelle righe successive) tutte le possibili opzioni e idee alternative e si è proceduto con la messa a punto del progetto del centro fieristico, e centro polifunzionale ad oggetto la rigenerazione e ristrutturazione del mercato di frutta e verdura, proseguendo con la proposta allo stesso al comune, che lo ha elaborato attraverso altri soggetti, anche se attualmente il progetto del Comune è stato abbandonato.

Ventimiglia, come già spiegato, è una città improntata sul commercio, ma in forte regressione. Molti negozi, negli ultimi anni hanno chiuso la propria attività per mancanza di clientela, e tanti sono stati acquistati da commercianti stranieri. l'ipotesi di utilizzare un edificio pubblico, per ospitare un grande centro commerciale, o un outlet, sarebbe sconveniente, per tali attività, che a nostro avviso, non potrebbero contare su un numero sufficiente di visitatori. A nostro parare, oltre che essere un investimento del tutto privatistico, non sarebbe neppure indicato per la nostra città.

Non dimentichiamo che Ventimiglia è già assai coperta da un numero di negozi più che sufficiente a soddisfare le esigenze di prodotti solitamente venduti nei grossi centri commerciali, e riguardo invece a un grosso outlet, possiamo solo dire, che esperienze di Outlet locali, come a Sanremo, hanno dato risultati non del tutto entusiasmanti, e non vediamo il motivo per cui Ventimiglia dovrebbe far meglio di Sanremo in questo settore.

Anche la costruzione di un grande albergo sarebbe sconsigliata, sia per la posizione inadatta, essendo Ventimiglia una città di mare, e per l'incompatibilità con il mercato della frutta e verdura, che dovrebbe rimanere presente. Lo stesso discorso nel caso si volessero realizzare appartamenti, data la complessità costruttiva, dovuta al sito esistente, e alla posizione inappropriata, che non consentirebbe un appropriato profitto, e per l'incompatibilità con il settore mercato.

Tra l'altro questa tipologia di edifici, richiede ovviamente l'uso del calcestruzzo, in un modo ben più massiccio, con un forte aumento dei pesi sulle strutture, e sulle fondamenta, con costi assai ingenti, e un elevato aumento dei tempi di costruzione. Non solo, gli appartamenti al termine di un certo periodo (che potrà essere anche di 100 anni) dovranno ritornare alla collettività. Allora, dal momento che la volontà del comune riguarderà la riqualificazione dell'edificio del mercato, crediamo che non ci possano essere alternative migliori rispetto alla scelta di un centro fieristico, e attività similari, che sono compatibili tra l'altro con l'attività di vendita di frutta e verdura, vendita di fiori, praticata a piano terra, e con l'idea di Sir. Thomas Hanbury che avrebbe voluto un grande mercato per la vendita dei fiori della provincia di Imperia. Altre tipologie di progetti, non crediamo possano coesistere in modo appropriato.

Ventimiglia dovrebbe ricercare nuove strategie per poter aumentare il bacino di utenza mirata all'acquisizione di nuovi visitatori. Anche il famoso mercato del venerdì ha subito un rilavante calo di presenze.

Ventimiglia è una città di confine, una delle più note a livello europeo, e per la sua ubicazione nella riviera ligure, sia per il suo clima e la sua storia può essere attrattiva anche dal punto di vista turistico, e le fiere come è noto, possono soddisfare entrambi le esigenze.
La vecchia amministrazione pubblica si era resa disponibile a collaborazioni con privati, che hanno avuto l'intenzione di investire in Ventimiglia, in progetti idonei al proprio rilancio. E' stato conclusa la costruzione del porto turistico, di proprietà del governo monegasco, e sembra potersi concretizzare anche la realizzazione di un grande albergo, di proprietà di un facoltoso uomo d'affari olandese, correlato di negozi, in un'area molto piacevole, il tutto rivolto ad un target di visitatori di qualità, e il comune si sta adoperando per realizzare alcuni parcheggi, anche se purtroppo in zone periferiche.
L'essersi dotati di un porto turistico e di un albergo di qualità, compreso la realizzazione di parcheggi, è cosa ottima per una città marittima, trattandosi di servizi utili, ma come ben si sa, sono gli eventi esclusivi offerti dalla stessa città che possono attrarre turismo.
I visitatori attuali di Ventimiglia, sono perlopiù pensionati provenienti dai paesi vicini della Francia, o famiglie che vengono da noi principalmente per approfittare dei prezzi più economici rispetto a quelli francesi, per cui i consumi ne risentono. Non crediamo, a nostro avviso, che la realizzazione del porto turistico, e di un grande albergo possa essere determinante per indurre un'affluenza turistica, anche se interventi di notevole pregio.
Sono già trascorsi quasi 2 anni dall'apertura del Porto di Ventimiglia, e le barche oltre ad essere poche, sembrano non attrarre movimento in termini di affluenza di persone. Sembrerebbe di più un porto di ormeggio e rimessaggio.
Anche la realizzazione di un Hotel a 5 stelle, pur essendo una grande opportunità per Ventimiglia che ne è priva, tuttavia, non potrà garantire un'affluenza adeguata alla città, quando lo stesso Grand Hotel del Mare, hotel storico di Bordighera, anch'esso hotel di lusso, non supera i 3 ml. di € l'anno di fatturato. Io conosco bene quell'albergo, che viene riempito da personaggi vip durante il Festival di Sanremo, e poi durante l'anno, però, cala purtroppo le sue presenze, anche se Bordighera rispetto a Ventimiglia, risulta essere maggiormente attrattiva.

Ventimiglia negli anni ha sempre approfittato del mercato turistico, della vicina Costa Azzurra, "lucrando" da una realtà presa a prestito, ottenendo quindi un riscontro di visitatori "mordi e fuggi", di natura quindi effimera. La costruzione del centro fieristico, basato su eventi esclusivi di carattere internazionale, sia di natura commerciale che sportiva e culturale, incentrerebbe un'affluenza diretta sulla nostra città, promotrice dell'evento, con l'opportunità di attrarre svariate migliaia di visitatori. l'evento stesso porterebbe benefici anche nei paesi limitrofi, compreso quelli della vicina Francia, e le infrastrutture come il porto, e il grande albergo, potrebbero essere utili per accogliere ed ospitare parte degli espositori e visitatori, creando un'ottima sinergia tra le due realtà progettuali. Il centro fieristico di Ventimiglia sarà una vetrina di rappresentanza anche delle esigenze economiche e culturali dei paesi limitrofi, e dell'intera Comunità Montana. Ogni paese potrà offrire quindi il proprio contributo mediante progetti da attuare all'interno del centro fieristico.
Ha poca importanza quindi se Ventimiglia per il momento è priva di un certo numero di Alberghi, o se la viabilità non è delle migliori. Il nostro progetto prevede comunque delle infrastrutture per una mobilità sostenibile, e rinnovo parco rotabile, che renderà Ventimiglia una città moderna, e più sicura.
l'interesse fieristico non verrà meno per la carenza di questi due elementi, dal momento che possiamo comunque contare su altre strutture ubicate nelle vicinanze, e la viabilità non verrebbe limitata se alcune strade cittadine (in numero limitato) saranno pedonalizzate. Il comune è in fase di realizzare, proprio ora la pedonalizzazione dell'intera via Aprosio, (via tra l'altro adiacente al palazzo fieristico) dando maggior importanza ai servizi e all'accoglienza offerta dai pubblici esercizi e quando i parcheggi interni alla città saranno esauriti, i visitatori verranno accompagnati nel centro con un avanzato sistema di navette, facente parte anche del nostro progetto.
Le zone pedonali che dovrà realizzare il comune dovranno a nostro avviso essere in numero assai contenuto, in modo da garantire una buona circolazione interna alla città, ed accesso all'area mercato, che è la realtà commerciale più antica, e di maggior rilievo per la città.
Come ben si sa, le aziende espositori nelle fiere, dedicano dei budget consistenti per la promozione dei loro prodotti. Tali budget vengono gestiti direttamente dagli international manager, in molti casi dagli stessi titolari delle aziende, (che spesso invitano pure i loro famigliari, essendo la nostra una zona ben nota a livello internazionale anche per il proprio clima) e dal personale che lavora all'interno degli stand, e questo facilita ovviamente i consumi sul luogo. L'affluenza poi dei visitatori, sarà di incremento a ciò.

La costruzione di una fiera permanente a Ventimiglia, nel cuore della città (non sarebbe appropriata la scelta di una struttura simile a nostro avviso, per esempio nell'area decentrata della zona franca, o zona ferrovia a Nervia, ma potrebbero essere realizzati in futuro padiglioni distaccati per esposizioni di prodotti o macchinari di grandi dimensioni) risolverebbe il grande problema della recessione, portando a Ventimiglia migliaia di persone durante i periodi fieristici, che incrementerebbero i consumi, a favore dell'intera città, con costi e benefici aventi un surplus assai rilevante.
Si immagina che le fiere portino durante i vari giorni della settimana un'affluenza perlomeno simile a quella del mercato del venerdì nelle giornate di maggiore partecipazione.

Le fiere tra l'altro creerebbero numerosi posti di lavoro, impiegando giovani nel settore dell'accoglimento, ed esperti nelle lingue straniere. Tanti giovani della nostra zona preparati, con un buon livello culturale, devono purtroppo emigrare nelle città che possono fornire loro maggiori opportunità, e molti di essi, potranno così trovare occupazione in loco, in un settore assai interessante per la loro carriera.
Gli stessi commercianti che operano sotto il mercato, avrebbero una grosso beneficio, da questo progetto, e le limitazioni derivanti dai lavori, come anche le momentanee diminuzioni di guadagni, sarebbero subito superati dai vantaggi di avere un posto più sicuro, pulito, e meglio climatizzato, e soprattutto, aumenterebbero i propri guadagni dall'aumento della clientela, che soggiornerebbe in loco.
Per ovviare comunque a questo problema, il comune, proprietario e concedente delle licenze dei box dei commercianti del mercato, potrebbe offrire nel periodo della ristrutturazione del piano terra, e dei parcheggi sotterranei, la sospensione di pagamento delle quote licenze, offrendo la sistemazione gratuita su suolo pubblico alternativo. I commercianti potrebbero quindi utilizzare lo spazio su parte della strada in via Martiri (che verrebbe parzialmente chiusa, con rispetto delle due vie di accesso privato) e come già detto sulla via pedonale Aprosio, entrambi coperte con tensostrutture, ancorate su pedane in legno. (**vedasi primo video su YouTube**) Essendo il nostro progetto realizzato in tempi assai ridotti rispetto a progetti analoghi che il comune aveva in precedenza considerato, è anche possibile che un certo numero di commercianti decidano di sospendere il loro lavoro, per i 6/9 mesi (come è stato sospeso da parte dei lavoratori della pescheria, nel periodo della ristrutturazione, durata circa 4 mesi), e i lavori verranno eseguiti nel periodo di bassa stagione. Tali commercianti, che preferiscono sospendere la loro attività per il periodo dei lavori, potranno beneficiare di un voucher da stabilire.
Il general contractor responsabile del progetto, assicura che i lavori verranno eseguiti nei tempi prestabiliti, e nel caso di sforamento dei tempi di esecuzione, le aziende del mercato, avranno diritto a un compenso derivante dal pagamento di una penale, che verrà coperta dall'assicurazione del general contractor.

Il progetto prevede lo smontaggio/montaggio, spostamento e restyling dei loro box, la cui struttura rimarrà tale, I box dovrebbero essere momentaneamente rimossi, per permettere tra l'altro una nuova pavimentazione. Anche la semplice pavimentazione infatti, obbliga lo spostamento anche dei box con Frighi, per cui, sarebbe inutile pensare alla soluzione di semplice pittura e pavimentazione.
Il progetto in oggetto, è anche utile per l'occupazione, in quanto necessiterebbero molte competenze sia dirigenziale (deve essere previsto un bando per l'individuazione di un general manager esperto nel settore fieristico) che esecutive, e la società, concederebbe al comune l'uso gratuito dello stesso durante i periodi non operativi a livello fieristico. Anche la società avrà la possibilità di utilizzare le strutture, oltre che per le fiere, anche per meeting, conferenze e seminari pagati da privati, concerti, ed altre iniziative culturali, sportive, e commerciali. Il comune potrebbe usare il grande salone per esempio per manifestazioni, congressi, seminari, premiazioni, incontri con i cittadini, e le piccole sale per esposizioni artistiche di artisti locali, e per quant'altro necessario alla collettività.
Sarebbe sicuramente assai utile per la cittadinanza dotarsi di una struttura così centrale di prestigio.
Molti comuni italiani sono dotati di un padiglione fieristico. Il Comune di Verona, per esempio ha incentrato molto la propria attività locale, investendo su questo tipo di struttura. Pensiamo che Ventimiglia, che ha già sviluppato nel tempo l'attività del mercato del venerdì, e il desbaratu, manifestazione commerciale che ha festeggiato l'ultima edizione 100+1non possa fare a meno di una struttura di questo tipo, anche se ci vorranno anni ovviamente per portare Ventimiglia nel novero delle città fieristiche.

Ventimiglia come è risaputo, è comunque carente di parcheggi, e il padiglione fieristico avrebbe necessità di uno o più parcheggi nelle vicinanze, sia per gli ospiti che per gli standisti.

La morfologia del territorio del nostro comune, come la maggioranza dei comuni della Liguria, hanno una esigua disponibilità *di* spazi e *di terreni, per cui, Ventimiglia dovrà individuare delle aree, dove poter realizzare parcheggi, e la vecchia amministrazione sembra aver risolto questo problema, realizzando dei micro parcheggi in aree semicentrali, tuttavia, una delle condizioni indispensabili per la realizzazione di un padiglione fieristico è quello di avere almeno un parcheggio capiente presso lo stesso centro fieristico, e anche utile per la zona centrale.*

E' impensabile tra l'altro realizzare un progetto di rigenerazione urbana, nella parte più importante della città, dove è presente un sito edificabile di elevata metratura, senza che vengano previsti i parcheggi. La negazione dei parcheggi per il centro della città, procurerebbe un grave danno all'intera comunità, e soprattutto alle attività economiche, che sono sprovviste di parcheggi già da oltre 10 anni, quando la regione per motivi di sicurezza, ha chiuso il parcheggio sul fiume roia, fronte giardini pubblici.

Da quel momento, il centro della città ha perso decide di milioni di euro, in termini di fatturato.

Il comune quindi dovrebbe accettare un progetto che preveda tale opera, anche se il parcheggio diventerebbe operativo a seguito dell'esecuzione dei lavori di arginatura rientranti nel nostro progetto, del fiume Roya, e successivo svincolo del piano di bacino. Ecco l'esigenza di presentare un unico progetto di rigenerazione urbana, che preveda in tempi differenti gli interventi necessari.

La realizzazione della zona parcheggi, tra l'altro è d'obbligo per il comune, in quanto non realizzarla, non sarebbe coerente con lo stesso progetto, in quanto di assoluta Utilità sia per i commercianti di Ventimiglia, che avrebbero direttamente maggiori servizi, per il carico e scarico, e sosta dei furgoni, e l'utilizzo di montacarichi, e i loro clienti, che avrebbero la possibilità di acquistare i loro prodotti in modo assai più comodo. I commercianti avrebbero la possibilità di usufruire del loro magazzino.

La realizzazione dei piani parcheggi, sarebbe di grande utilità anche perché fornirebbe ai commercianti un aumento di valore della loro azienda, avendo la possibilità di acquistare o affittare il loro magazzino, cantina, posto furgone, e servizi vari tra i quali montacarichi etc. che creerebbe una stabile organizzazione, che li metterebbe al riparo anche da eventuali vendite future, dovute alla direttiva dell'Unione Europea conosciuta come Direttiva Bolkestein. il nuovo centro, fondato su più piani, fornirebbe loro, tra l'altro, un aumento di clientela, rendendo le loro attività maggiormente redditizie, incrementando il valore dell'azienda.

Abbiamo trovato molta resistenza da parte di alcuni proprietari di attività che operano sotto il mercato, restii a qualsiasi tipo di sviluppo nel loro luogo di lavoro, che hanno cercato di condizionare le scelte del comune. Secondo le loro tesi, sarebbe meglio non fare nulla, e lasciare lo stabile così com'è, in modo che la loro impresa non venga disturbata, in quanto assicura loro un ottimo reddito, e questo sarà così anche per il futuro. Fortunatamente tutti non hanno pensato così, comprendendo l'importanza del progetto, aderendo al comitato InVentimiglia.

Peccato però, che per molti di coloro che stanno impedendo il progetto, tanto da essere stato fermato, non siano state rinnovate le licenze da parte del comune. Credo sia alquanto probabile che nel futuro prossimo, per motivi di sicurezza, e di forza maggiore, il mercato dovrà essere comunque ristrutturato, in modo serio. Se ciò dovesse accadere nel periodo meno indicato, e cioè quando la direttiva europea sarà funzionante, saranno guai, in quanto non potranno neppure dimostrare di avere un'attività, essendo i loro piccoli impianti non più presenti, e perderebbero tutto. Proprio per questo motivo, la prossima amministrazione si dovrà far carico di inserire nuovamente nel programma triennale dei lavori pubblici, 2022/2025 il nuovo programma di rigenerazione urbana, che ripresenti quindi il recente progetto da noi realizzato che prevede la ristrutturazione dello stabile, cercando di realizzarlo con la massima tempestività, a tutela dei lavoratori.

Non possiamo ovviamente ignorare l'interesse di ciò nell'intero comparto commerciale del centro città, che verrebbe penalizzato nel caso di mancanza di tale servizio. Anche la viabilità ne gioverebbe, in quanto si libererebbero molti posti auto stradali, la circolazione dei mezzi di soccorso e autoambulanze, verrebbero favoriti, e parcheggiare in un parcheggio sotterraneo centrale, direttamente sotto i negozi del mercato, favorirebbero anche gli interessi dei loro clienti provenienti dalla nostra provincia, e dalla vicina Francia, che non dovrebbero perdere tempo nella ricerca di parcheggio, e avrebbero un servizio di consegna immediato, e protetto anche dalle interperie.

I vari negozi e grandi supermercati presenti a Ventimiglia, e nelle zone limitrofe, tra i quali la nuova coop, che verrà realizzata in un area non centrale, tuttavia sarà dotata di parcheggi, e quindi questo potrà fare la differenza sulle scelte dei clienti. Il mercato, trattandosi di un bene pubblico dovrà essere quindi tutelato anche dalla concorrenza privata.

Le aziende che accetteranno di partecipare a una delle fiere che verranno da noi organizzate, avranno la necessità di poter montare il proprio stand, portando i propri campioni, per cui, è fondamentale offrire loro questo servizio. Il parcheggio all'interno della fiera, sarà utile anche per una parte di importanti visitatori, che avranno questa comodità, senza dover parcheggiare a troppa distanza dalla fiera.

Sarebbe quindi possibile e in tutta sicurezza (sfruttando circa 6 metri in altezza) realizzare proprio sotto l'edificio fieristico, e sotto la palazzina, due piani di parcheggio avente dimensioni totali di circa 9.000 mt. che potrebbe ospitare circa 300/350 autoveicoli (350 con l'utilizzo di parte sotto strada Via Aprosio, con il cambio delle rampe).

In passato sono state fatte delle proposte per la realizzazione di parking, su più piani, usando la sola superficie del mercato che è di 2.000 mt.

Esiste però un vincolo regionale, riguardante il piano di bacino dell'area in oggetto. Il Comune, trattandosi ora di fascia A non permette di costruire. Le nuove tecnologie che verranno adoperate dai nostri tecnici, che sono dei maggiori esperti nel settore a livello nazionale ed europeo, potranno garantire la massima sicurezza durante la fase di costruzione, tuttavia, il parcheggio verrà costruito a seguito della realizzazione degli argini del fiume Roya, e del "lago Roya", i cui lavori dovrebbero iniziare a seguito di approvazione del nostro progetto infrastrutturale, che verrà realizzato in stretta collaborazione con la Regione, implicando il progetto aspetti erariali. Il nostro progetto riguardante la rigenerazione urbana su fiume Roya, non potrà essere realizzato, nel caso non venga incluso nel piano generale di rigenerazione urbana centrale, che riguarda il mercato coperto, trattandosi di "opera fredda" di solo interesse pubblico.

Essendosi manifestate gravi esondazione negli ultimi mesi, a Ventimiglia, che hanno interessato anche l'area in oggetto, verranno aggiunte alcune garanzie, quali per esempio il rialzo dal suolo di circa 50 cm. delle rampe di accesso ed uscita, e la messa in sicurezza, mediante isolamento impermeabile del Canale Lorenzi, posto sotto la palazzina, dove nasce il flusso, tramite il lavoro di arginatura da parte del comune, e impermeabilizzazione del lago, interventi a detta dei nostri ingegneri, di facile esecuzione, soprattutto per l'assenza della palazzina, che verrebbe ricostruita.

Per questo scopo e non solo, abbiamo ideato una soluzione assai articolata, ma di semplice realizzazione, che troverete nel progetto allegato B.

Nel nostro progetto, Il parcheggio avrebbe dimensioni più ampie dell'area mercato, in quanto è previsto l'allargamento della zona perimetrale, scavando anche sotto i tre marciapiedi, e utilizzando anche le aree sotto passaggio pedonale. Con questa soluzione, che solo ora è percorribile utilizzando il sistema "Top Down" potremmo risparmiare realizzando solamente due piani, che conterrebbero le stesse auto di più piani. In base alle attuale viabilità stradale (salvo quindi modifiche future) avremmo previsto la rampa di entrata sull'angolo tra Via Aprosio e Via della Repubblica (foto 1) Il marciapiede infatti è assai ampio, e potremmo utilizzare una parte lato via della Repubblica, per una larghezza di circa 4 metri e di lunghezza di circa 12 metri (oltre è presente la pianta secolare) e il marciapiede conserverebbe una larghezza idonea per il passaggio pedonale. L'entrata sarebbe sufficiente a mettere in coda ben 2 auto, e ci sarebbe il posto per la sbarra e bancomat. L'angolo di via Aprosio, non essendo più trafficato, in quanto zona pedonale, il punto di entrata sarebbe comodo.

La rampa d'uscita sarebbe prevista sfruttando in larghezza parte del marciapiede in via Roma, a cavallo della corsia dove ora parcheggiano le auto. (fronte bar del mercato) e l'uscita inizierebbe a fianco del lato della pescheria, per una lunghezza di circa 10 metri, in modo che le auto possano uscire con la massima sicurezza. Le scale dell'entrata ed uscita dal parcheggio verrebbero collocate sul lato tra via Roma e Via della Repubblica, in modo da non dover spostare le strisce pedonali esistenti, ma nel caso di impedimento della visibilità sulla carreggiata, allora, le scale potrebbero essere posizionate nella parte centrale. Tale disposizione, potrebbe subire in ogni caso delle varianti, dovendo essere decise insieme agli uffici tecnici del comune, e dei vigili.

Nel caso che il Comune non voglia concedere la variante supplementare riguardante il secondo piano interrato di parcheggi per il centro fieristico, avremmo previsto un'alternativa, presente sul primo video.

Potremmo utilizzare quindi un solo piano di parcheggi sotto il mercato, e congiungerlo mediante un tunnel con casseri full round, lievemente al di sotto della strada, che si collegherebbe quindi con un parcheggio sotterraneo a piano unico da realizzarsi sotto la piazza del comune.

Le rampe di accesso sarebbero in via Vittorio Veneto, dove attualmente è posizionata L'entrata del parcheggio in piazza del comune.

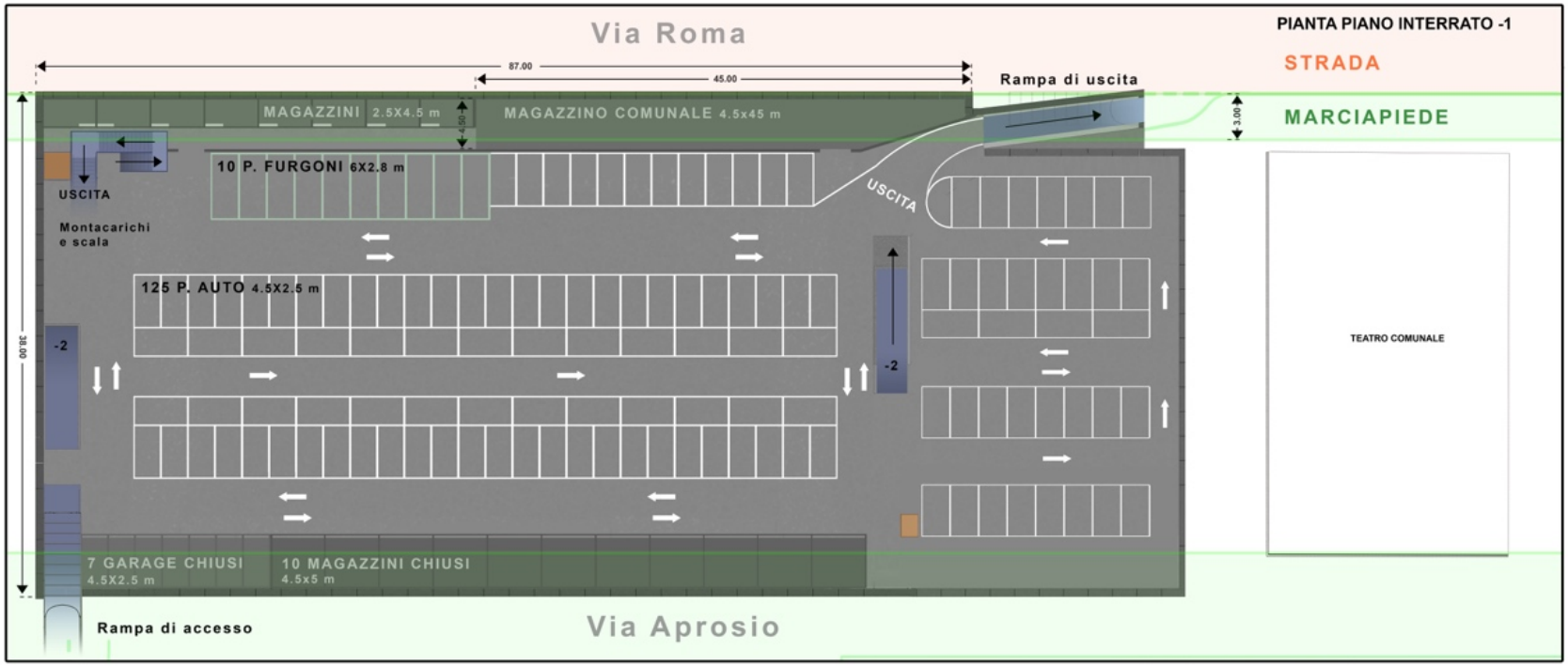
I lavori degli scavi, sarebbero più costosi, in quanto con la tecnica di costruzione di top down, i costi dei piani supplementari oltre al primo, vengono in parte meglio ammortizzati. Il dover invece aprire un nuovo cantiere specifico su altro sito, farebbe aumentare in modo considerevole il budget di spesa.

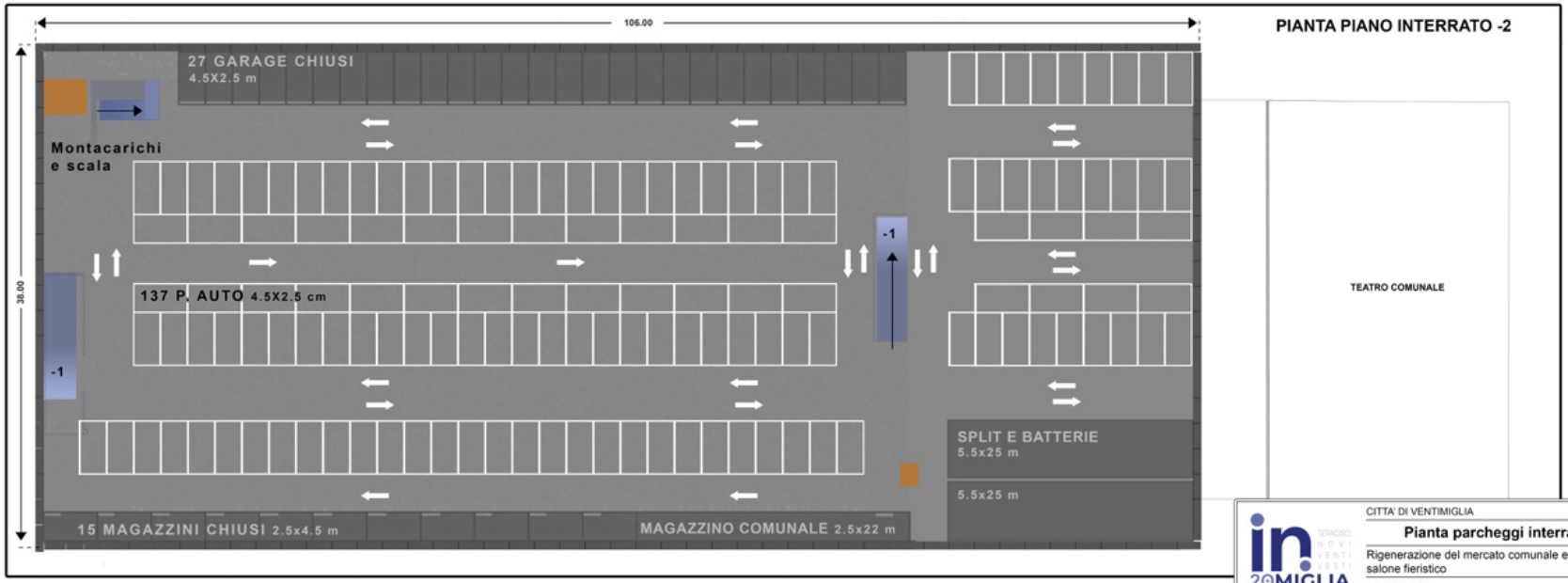
Tra l'altro, quando avremo superato il problema dell'acqua nelle cantine, allora, anche la zona di scavo sarà abbastanza libera dall'acqua, per cui, non sarà più un problema aumentare la profondità dello scavo di 2,5 mt.

La mancata realizzazione dei parcheggi, impedirebbe la realizzazione dell'edificio, e comporterebbe un aumento dei costi dell'opera, in quanto, le opere di contenimento della struttura centenaria, e il rialzamento del piano calpestabile, senza intervenire sulle fondamenta, rende più complessa la procedura di costruzione.

Riguardo invece al tunnel sotto passo (strada) i costi non sarebbero così rilevanti, in quanto non trattasi di un scavo da lato a lato, sottopasso, formante il tunnel, ma un semplice scavo, su strada, un tunnel artificiale, che prevede la posa di casseforme prefabbricate. Sarà un lavoro di sole 3 settimane, dove però la porzione stradale interessata (circa 20 mt di lunghezza per 5 di larghezza circa) dovrà essere chiusa. Essendo via Roma, una via Provinciale, che prevede un traffico pesante, si dovrà prevedere una struttura a travata, di importanza statica notevole. La soluzione di parcheggio originaria, a due piani sotto mercato, crediamo sia la più idonea, sia dal punto di vista logistico, ma soprattutto per la sicurezza, in quanto le nuove tecnologie adottate dagli specialisti in questo settore, possono garantire una perfetta impermeabilità, anche in situazioni molto più critiche rispetto alla nostra, criticità tra l'altro escluse dagli interventi di impermeabilizzazione del fiume.

Rampa di accesso per parcheggio sotterraneo in Via Della Repubblica





CITTA' DI VENTIMIGLIA — REGIONE LIGURIA

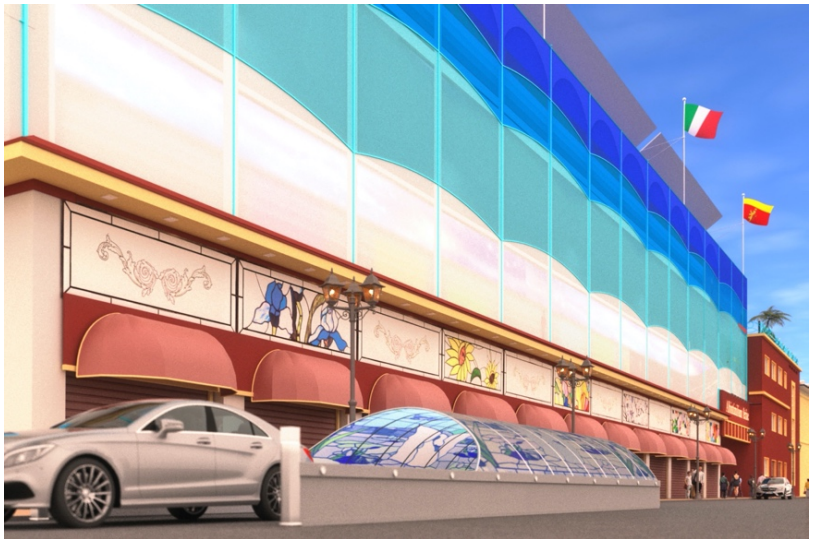
Pianta parcheggi interrati - tavola 4

Rigenerazione del mercato comunale e realizzazione del salone fieristico

10/07/2022 — SCALA 1:200

Entrata con ascensore e scale pedoni in Via della Repubblica

Vista notturna fronte struttura fieristica



Versione rampa di uscita in Via Aprosio non più utilizzabile e sostituita con rampa d'uscita in Via Roma

Il comune nella prima fase del progetto, aveva previsto la realizzazione di un parcheggio sotto il mercato.

Nella seconda fase però si è deciso di non realizzare i parcheggi sotterranei in quanto si sarebbe preferito non abbattere l'edificio.

Orbene, sussiste a nostro giudizio un errore di valutazione, e lo dimostra il nostro progetto, che prevede la realizzazione di parcheggi sotterranei, mantenendo la struttura attuale.

Il secondo argomento, che ha indotto a preferire tale scelta è nata dalla convinzione che il sottosuolo possa procurare sgradite sorprese che potrebbero rallentare la realizzazione delle opere, e quindi creare danno agli operatori sotto il mercato.

Orbene, su ciò abbiamo avuto la sicurezza da parte del nostro ingegnere professore universitario dott. Cinuzzi, il quale ci ha spiegato di avere molta esperienza con opere assai più complesse, realizzate in zone molto più critiche della nostra, e anche su terreni paludosi. (vedi studio di fattibilità Ing. Cinuzzi).

Una volta che gli argini saranno sistemati, mediante la nostra soluzione, che prevede la totale assenza di acqua nelle fondamenta, anche nelle parti più basse, in breve tempo l'area delle fondazioni, si compatterà, per cui, il problema verrà risolto definitivamente.

Nel periodo dei lavori, di circa 6/9 mesi max i box con frighi, come è già stato detto, potrebbero essere spostati nella zona pedonale di Via Aprosio, unitamente ai box dei fiori, mentre i banchi di frutta e verdura verrebbero spostati in Via Martiri insieme ai banchi dei contadini, lasciando libera la zona frontale del mercato, e in Via Roma, sia per la regolare viabilità, che per l'accesso dei mezzi nel cantiere.

Sia i box Frighi/fiori che i banchi di frutta e verdura, verranno piazzati su pedane in legno, dove verranno inseriti i cablaggi, e ricoperti da tensostrutture, il tutto a garanzia di un lavoro confortevole, a protezione delle intemperie. Le due aree verranno custodite durante le ore notturne.

Non essendo prevista la demolizione per il nostro progetto, ma solamente la ristrutturazione, è anche possibile che i lavori vengano svolti a zone, e quindi solo una piccola parte di commercianti verrebbe spostata esternamente, per un periodo più breve, e potranno riprendere la propria sede operativa, nel momento che verranno terminati i lavori nella zona specifica.

Questa soluzione, permette agli operatori del mercato di poter lavorare provvisoriamente, mantenendo la clientela attuale, senza dover quindi spostare la loro attività, ma renderà meno veloce l'esecuzione dei lavori, per cui è sconsigliata, anche per motivi di sicurezza, e rilevante aumento dei costi.

È sicuramente preferibile spostare l'attività una sola volta, in una zona vicina, e poi ritornare sul luogo del lavoro a seguito della conclusione dei lavori, con la garanzia che verranno attuati in tempi più brevi.

La realizzazione dei parcheggi è stata ben accolta anche da parte di molti operatori del mercato, che oltre ad avere il vantaggio di un posto migliore dal punto di vista del confort, e della sicurezza, dovuti alle opere previste per l'adeguamento della struttura fieristica, avrebbero l'ulteriore vantaggio di poter parcheggiare praticamente sul posto di lavoro, utilizzando il carico e scarico della merce tramite un capiente montacarichi a 6 fermate, ed avere un aumento della clientela, che si troverebbe facilitata negli acquisti. I nuovi centri commerciali che l'amministrazione pubblica ha approvato, tra i quali la Coop, ne sono dotati.

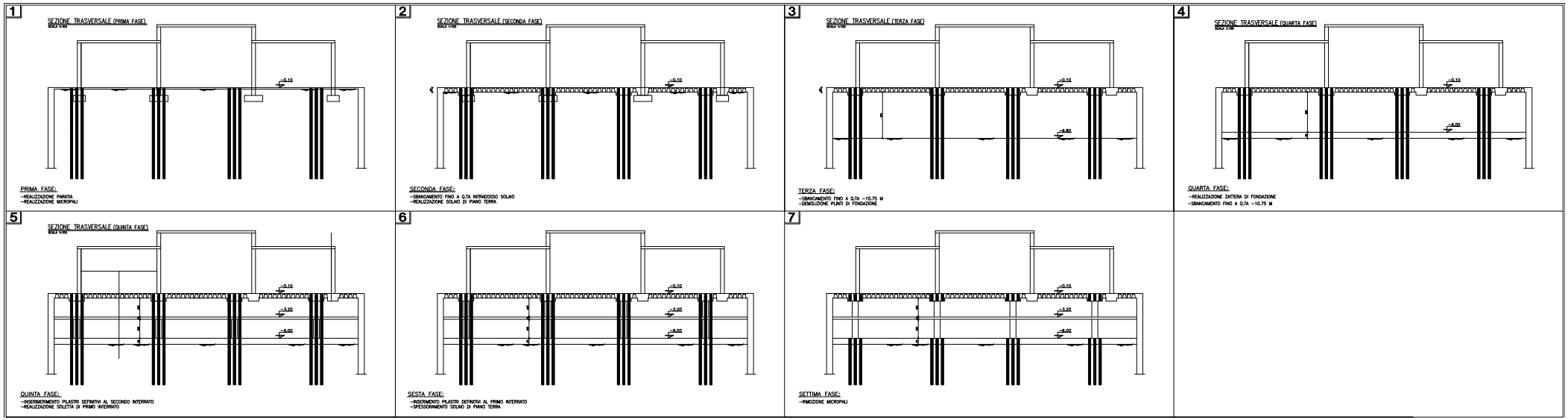
Una parte dei parcheggi, potrà essere dedicata a zona garage, completamente chiusi, con la possibilità di vendita o affitto a lungo termine degli stessi. Essendo Ventimiglia assai carente di posti auto privati, avere un posto auto custodito in centro di Ventimiglia, sarebbe motivo di grande interesse da parte di molti

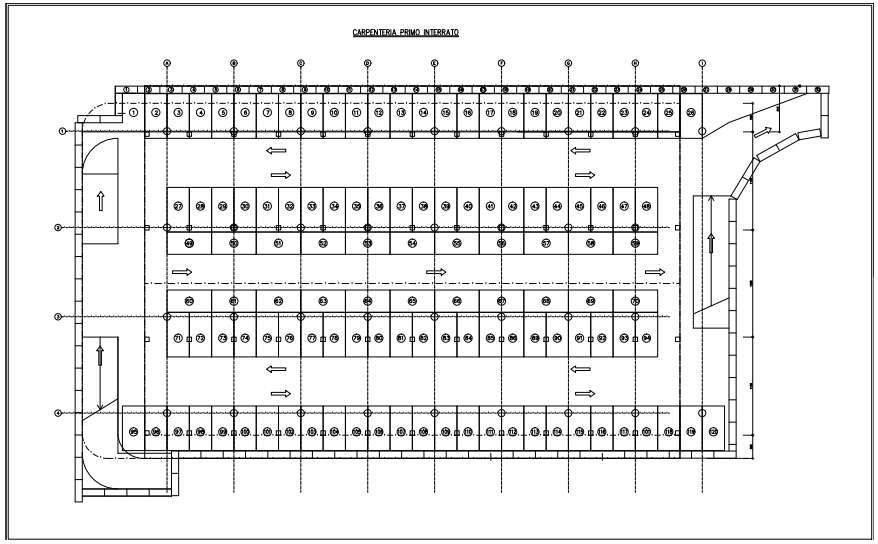
cittadini. Tra l'altro, l'aumento di disponibilità dei garage, riduce il numero di auto dei residenti che sono obbligati a cercare un posteggio volante, sottraendo quindi spazio ai visitatori, con il conseguente beneficio di alleggerire la viabilità.

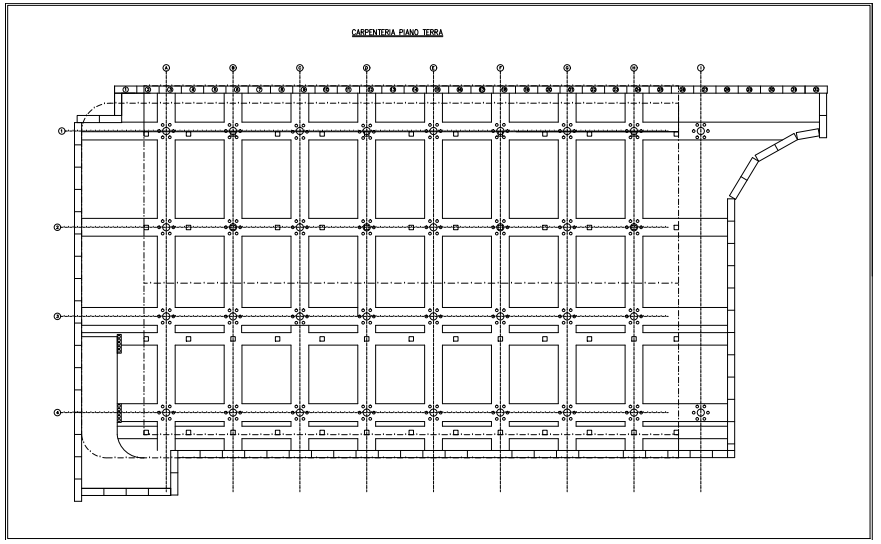
Servizio ascensori e montacarichi a 5 piani (2 fiera e palazzina, piano terra, 2 piani interrato)

Per questo progetto abbiamo realizzato un sistema di parcheggi sotterraneo mediante la metodologia Top-Down.

Tale soluzione, con il mantenimento dell'edificio attuale, mediante il fissaggio di micropali, garantisce la realizzazione del parcheggio di circa 300 automezzi in soli 6 mesi, (possibile incremento di altri 50 posti sotto Via Aprosio). (N.B. disegno precedente all'ultima versione con palazzina, ma i micropali non verranno utilizzati sotto palazzina, essendo totalmente ricostruita)







(da rivedere per progetto con palazzina, vedi disegno con ampliamento)

Il mercato della frutta e verdura è stato costruito da oltre 100 anni, utilizzando il primo cemento armato in Italia, di altissima qualità (la lega metallica di 100 anni fa, ancor integra, non ha nulla a che vedere con quella più moderna) ma dovrebbe essere risanato, per far si, che non vi siano cadute di parti di intonaco dal soffitto, dal momento che trattasi di un sito di pubblico interesse, dove è previsto un elevato passaggio di persone, e dove lavorano stabilmente centinaia di operatori al giorno. I pilastri dovranno quindi essere adeguati al peso della nuova struttura, che verrà rialzata. Nel contempo, dal momento che il Comune si renderà disponibile a investire somme per la conservazione dello stabile, gli enti pubblici, (compreso regione, Stato Italiano, ed Unione europea), sarebbero ben disposti ad approvare e finanziare eventuali ampliamenti, che lascino però il più possibile integro il bene, per le ragioni sopra espresse.

I lavori di ripristino da parte nostra, comprendono anche il rinnovo (restyling) dei box di proprietà dei commercianti, che non saranno sostituiti, come nel progetto del comune, e quindi rimarranno tali, mantenendo le dimensioni attuali, stesse strutture, e posizioni.

E' prevista come unica modifica della sala mercato, due uscite di sicurezza, aperte, come indicato nel progetto.

Al progetto iniziale presentato al comune, sono stati aggiunti i seguenti elementi mancanti, inseriti nelle voci di budget, anch'essi presentati successivamente in comune:

1) Una scala di sicurezza, inserita in una tromba di scale che proveniente dalla soletta (lato meeting point) e che si congiunge sul lato interno fronte bar Canada. La larghezza della scala non pregiudica assolutamente l'entrata del mercato, in quanto verrebbe utilizzata solamente circa la metà della larghezza. La scala prevede anche il montacarichi che verrà utilizzato come carico e scarico da parte degli standisti. Sia la scala che il montacarichi prevedono 5 piani. Il primo piano, il piano di mezzo (quello relativo alla galleria) il piano terreno (quello del mercato) e piano interrato (quello del parking).
2) Una piccola sala stampa di circa 80 m2 (che potremo ricavare nella palazzina a fianco degli uffici della fiera;
3) Una sala convegno e riunioni di circa 150 m2 da poter affittare agli espositori (di piccole dimensioni essendo già presente la sala del teatro) che verrà realizzata nella zona uffici di competenza comunale;
4) Uno studio di registrazione audio/video con regia e sala ripresa di circa 100 m2 con echo chamber e camera anecoica;
5) Un metal detector con rullo valigie da posizionare all'entrata del teatro; (acquisto successivo)
6) Uno spazio per la collocazione degli split dei condizionatori dell'aria, e batterie per l'impianto fotovoltaico al – 2 del piano interrato della palazzina (deve essere garantita la ventilazione);
7) Un'isola ecologica sotto strada in via del Teatro
8) Un'isola ecologica sotto strada in via Roma, angolo mercato (fronte Trattoria Pani)
9) Un grande magazzino deposito per le attrezzature e strutture, arredi etc. che verrà ricavato a fianco del parcheggio sotterraneo, sotto area pedonale, ed è stato aggiunto al budget.
10) La Galleria Hall G
11) I due parcheggi sotterranei collegati direttamente con il centro fieristico, e con il mercato della frutta e verdura, che sostituiscono l'iniziale progetto, già consegnato al comune, che prevedeva la realizzazione di tre parcheggi automatizzati da collocarsi in piazza del comune, nella riva del fiume roya e nell'area ExGil.
12) Un parco giochi collocato nella Hall G
13) Un grande salone trasformabile in sala concerti ricavato nelle Hall F – G e utilizzabili a tale scopo nei periodi di pausa fieristica;
14) Applicazione alle vetrate di impianti fotovoltaici, comprensivi di inverter e uso di batterie storage
15) (Acquisto di flotta di mezzi ecologici (navette alimentate da energia elettrica generata dall'impianto fotovoltaico della fiera) acquisto successivo
16) Posa di pannelli fotovoltaici da noi brevettati con relativi converter da posizionare su pareti esterne e su copertura del palazzo per fiere e congressi.
17) Utilizzo pannelli fotovoltaici classici da adoperare in alcuni spazi esterni alla fiera ad uso parcheggio, per l'alimentazione di navette a servizio turistico e fieristico. (acquisto successivo)
18) Parcheggio sotterraneo in Piazza del comune, collegato tramite tunnel a parcheggio sotto mercato (proposta alternativa attuale)
19) Impianto idraulico acqua calda e fredda, con punti acqua per ogni attività.
20) Piscina con solarium su terrazza;
21) Cinema all'aperto digitalizzato su terrazza;
22) Uffici direzionali su palazzina;
23) Open Space e incubatore (dipartimento distaccato dell'Università di Genova) Campus Universitario di Botanica

24) Piano palazzina dedicato a foresteria e camere allievi scuola di botanica;

25) Rifacimento palazzina con uffici.

Il grande salone fieristico coperto al terzo piano, di circa 3.000mt. (metratura maggiore rispetto alla piazza del comune) da costruire, potrebbe servire come estensione della piazza del comune, per iniziative dove si richiede uno spazio al coperto, e come sala congressi. Il salone sarà indipendente dai piani inferiori, essendo collegato da una porta di ingresso collegata alla grande terrazza bar di circa 500 mt. con ristorante, e all'uscita del teatro.

La fiera di Ventimiglia, potrà essere collocata nella lista delle fiere italiane medie, avendo una metratura di circa 14.000 mt. (25.000 la superficie dell'intera infrastruttura, e) come da progetto D (Palazzina ricostruita). Il rinomato quartiere fieristico di Lucca ha un'area espositiva e congressuale di oltre 7.000 m2, Udine e Gorizia Fiere spa ha 10.000 m2, Piacenza Expo spa 14.000 m2, Forlì 20.000 m2, Cesena 16.500, Arezzo Fiere 20.000 m2, Umbria Fiere 13.600 mentre il salone del Moac di Sanremo 3.460 *metri quadri.*

Ventimiglia Fiere expo, con i suoi oltre 20.000 m2 potrà quindi operare bene, anche e soprattutto per la sua ubicazione nelle vicinanze della Costa azzurra, meta indiscussa del turismo internazionale.

Il padiglione fieristico potrebbe essere un punto di riferimento utile anche per esposizioni comuni tra Alpi Marittime, Comune di Mentone, e la provincie di Imperia, di Cuneo, in accordo con gli investimenti promossi da Interreg.

Con la sopraelevazione dell'ultimo piano,

la fiera potrebbe ospitare circa 300/350 stands, uno per ogni brand.

Nel settore fieristico ci sono state delle evoluzioni strategiche per poter ospitare più aziende riducendo i costi di esercizio, utilizzando spazi più contenuti.

Molte fiere stanno offrendo grandi stand (es. 50/100 M2) da dedicare ad associazioni di categoria, le quali poi potranno ospitare decine di loro rappresentati, che risulteranno essere espositori, e che pagheranno i servizi fieristici, e la quota di adesione. Aumentando quindi il numero di aziende, molte più persone potranno prendere parte alle manifestazioni fieristiche. Con questa soluzione, possiamo ritenere che se dovessimo utilizzare tutto lo spazio espositivo al completo, potranno essere ospitate anche 2.000 aziende, e i numeri degli espositori e dei probabili visitatori, potrebbe elevare il grado di importanza della fiera, rendendola di livello internazionale.

Solitamente ogni centro fieristico ha come obbiettivo iniziale, quello di poter ottenere la realizzazione di almeno una fiera esclusiva, conosciuta perlomeno a livello nazionale, e questo renderà più agevole la pianificazione e realizzazione di altre fiere che potranno rendere il centro fieristico maggiormente competitivo.

Per l'organizzazione di nuove fiere, potremmo ottenere la collaborazione della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura Riviere di Liguria, che collaborano con le camere di commercio italiane in tutto il mondo, e le associazioni di categoria.

Il terzo piano di circa 3.000 m2. potrebbe ospitare una fiera, o un salone, per un intero mese all'anno, dal titolo "international Hambury Fair" per i fiori d'arredamento, buche artistici (premiazione del migliore) fiori nuove specie, nuovi brevetti, import export fiori, i fiori della riviera di ponente e della vicina Francia, arredo giardini (con padiglione esterno nel piazzale presso autoporto) design giardini, essenze per profumi. Il teatro potrebbe presentare filmati dei video dei più bei giardini del mondo, con villa etc., richiamando su Ventimiglia diverse personalità e persone facoltose, di livello internazionale. Sicuramente l'utilizzo dell'edificio a tale scopo, sarebbe ben accolta anche dalla famiglia Hambury, in quanto confacente con le volontà di Sir Thomas Hanbury, che aveva donato il terreno per favorire i floricultori della nostra terra, creando uno dei primi, e principali mercati dei fiori in Italia ed Europa. Verrà dedicata una delle Hall per una mostra fotografica, per il miglior scatto di foto a tema il "fiore", con la premiazione con una targa d'oro verde, con l'incisione del logo della fiera, nata da 2 corolle di fiori.

Il progetto in oggetto, è anche dotato del suo segno distintivo, di un marchio figurativo emblema della fiera.

I locali della fiera potrebbero anche ospitare un grande evento, che può essere ripetuto annualmente, di grande attrazione sia scientifica, che ludica, trasformando lo stesso in spettacolo.

Potremmo organizzare insieme al Comune di Perinaldo, che ha dato la vita al noto astronomo Giovanni Cassini, un Planetarium, che verrà dedicato al grande scienziato. Il Comune di Perinaldo ha un grande telescopio, e potremmo adibire una sala all'interno del palazzo (la Hall E) che proietti in tempo reale ad alta risoluzione, sul cielo a cupola della sala (tramite collegamento via satellite) ciò che viene visto dall'astronomo presente nel centro dell'osservatorio, con dialoghi tradotti nelle varie lingue. (progetto in preparazione da definirsi) Questo è un esempio di come una struttura di questa tipologia, possa coinvolgere anche gli interessi dei paesi limitrofi, valorizzando i personaggi della nostra terra, che si sono resi importanti nella storia. Potremmo inserire all'interno della struttura, al centro della Hall E una serie di giochi sia elettronici, ma anche meccanici, di grande effetto visivo. Un evento di questo tipo, porterebbe molti visitatori occasionali, che visitando le mete della Costa Azzurra, e venendo a conoscenza di questa offerta sarebbero interessati a visitare il Planetarium Centrum Giovanni Cassini. La Hall E (sala Cassini) manterrebbe l'impianto centrale del planetario anche durante le fiere, (anche se non sempre operativo), e sarebbe comunque un punto di attrazione fieristica

*Giovanni Cassini (*Perinaldo, 8 giugno 1625 – Parigi, 14 settembre 1712*)*

Durante il primo anno la società inizierà l'attività fieristica decidendo di realizzare durante l'anno 2026 2/3 fiere max.

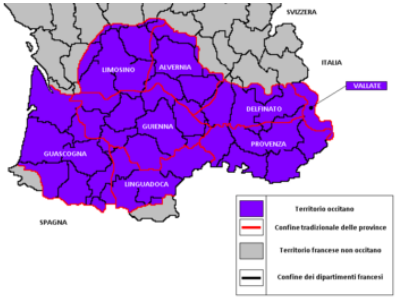
Sarebbe interessante che la prima fiera fosse proprio "international Hanbury Fair" in modo da poter creare, anche tramite la campagna divulgativa dell'inaugurazione subito un punto forte da poter lanciare il centro fieristico "Albintimilium Feriae"

La seconda fiera di *Ventemilha (in Occitano)*

potrebbe essere la "Occitània".

Occitania, sarebbe una fiera interessante e unica per l'Italia, e anche per le alpi marittime.

Il popolo Occitano è assai vasto, come si potrà notare comprende una grande parte del sud della Francia, parte del Piemonte, e termina praticamente nella nostra zona. (Il paese di Olivetta San Michele, che è un paese limitrofo a Ventimiglia, ha una cultura occitana) Una fiera di questa tipologia, potrebbe attrarre molte aziende di quell'area, che producono molti prodotti di sicuro interesse commerciale. La fiera potrebbe attrarre migliaia di visitatori dalla Francia. La presentazione di prodotti gastronomici e dei vini francesi (uniti ai nostri locali) dell'area occitana, potrebbe essere un ottimo motivo di degustazione, attirando moltissima partecipazione di pubblico. Non solo, Gli Occitani rappresentano un tipo di musica folk assai molto caratteristica, di grande interesse, e potremmo quindi invitare gruppi di quel genere, per animare la fiera, utilizzando il teatro comunale e la terrazza sopra la palazzina, e le strade della città di Ventimiglia e di Olivetta per le loro esibizioni. Questa manifestazione potrebbe coinvolgere anche le vicine province di Cuneo e Torino, dove molti paesi vantano una tradizione occitana. Questa fiera potrebbe essere organizzata in collaborazione con la provincia di Cuneo, essendo la città di Cuneo sprovvista di un padiglione fieristico stabile.



N.B. L'organizzazione di ogni fiera verrà affidata ad un Curatore noto nel settore specifico internazionale, che collaborerà a stretto contatto con il general manager, e con lo staff dei giovani assunti negli uffici di Ventimiglia durante il periodo della fiera. N.B. Essendo Ventimiglia una piccola città, distante dai grandi centri, è probabile trovare più facilmente gli esperti nei vari settori per esempio nella città di Milano, per cui, durante l'anno questi manager potrebbero lavorare più efficacemente nella loro città, senza doversi spostare a Ventimiglia. La soluzione ideale in questi casi è quella dell'affitto di un ufficio di rappresentanza, condiviso, che ha dei costi del tutto competitivi (poche centinaia di euro al mese) rispetto agli uffici stabili. Un altro metodo è essere rappresentato da una società internazionale specializzata nel reperire aziende. È possibile anche organizzare da noi in loco gran parte delle operazioni di marketing

e pubblicità molto efficaci, con investimenti contenuti. Le varie metodologie, verranno presto elaborate.

Vorremmo far notare che i centri fieristici se ben gestiti, possono essere una buona fonte di reddito per gli investitori, ed è ben per questo motivo che riteniamo giusto che l'investimento possa essere condiviso anche dai cittadini di Ventimiglia. Lo stesso teatro comunale, venne eretto con i proventi dei una civica sottoscrizione tra i commercianti di Ventimiglia.

Il comune di Ventimiglia, potrebbe organizzare una società veicolo, o fondazione, con i capitali della società madre, per la gestione dell'attività sia essa fieristica, che di autorimessa, e certamente non mancherebbero ne i quadri ne i dirigenti a garanzia di un'ottima conduzione dell'attività.

Il conto economico del nostro progetto fa emergere il fatto che non può sussistere nessun progetto, neanche dal punto di vista finanziario, che non preveda almeno:

1) Un parcheggio, che oltre all'affitto giornaliero dei posti auto, e la vendita da parte della società che gestisce, e del comune, di ben 50 garage, magazzini;
2) Una galleria dove sono presenti negozi, e uffici, da affittare, o vendere;
3) Un grande ristorante panoramico;
4) Un grande padiglione fieristico.
5) Una serie di uffici, e servizi.

Quindi un progetto che non prevede il parcheggio, francamente non può stare in piedi soprattutto dal punto di vista economico.

I proventi derivanti dalle entrate del piano terra (il mercato) non trattandosi di nuove entrate, in quanto già destinate al comune, non possono essere considerate dall'investitore privato.

Questo è un esempio dei possibili ricavi di un centro fieristico di piccole dimensioni, (1° fase start up) tratto dal nostro conto economico, privo dei costi, che verranno resi disponibili, unitamente all'intero business plan a chi ne farà richiesta.

Ricavi minimi prevedibili per fiera di 6 giorni (dal sabato al giovedì da effettuarsi una volta al mese), di dimensioni ridotte (200 stand):

Biglietti giornalieri 600 (15 €) (€ 54.000)

Biglietti abbonamento settimanale 1.000 (60 €) (€ 60.000)

Stand noleggio 200 stand a 2.000 € (€ 400.000)

Merchandising & pubblicità/comunicazione visiva (€ 25.000)

2 Bar/ristorante, self service, sub gestione licenza (€ 12.000)

MEDIA DI ENTRATE A FIERA 547.000 Euro ad evento (per gli eventi di nicchia) per quelli più popolari, si può prevedere un aumento consistente di pubblico pagante. (12 fiere all'anno) 6.612.000 € annuali +

altri ricavi annuali:

Parking 2.000.000 €

Concerti – Ticket 450.000 €

Galleria commerciale affitto a negozi: 800.000 €

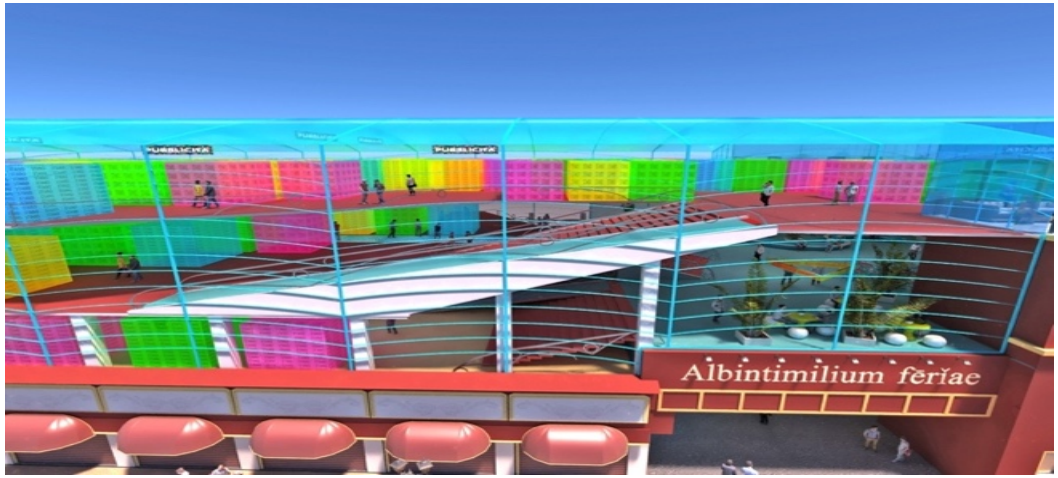
Affitto eventi fieristici e concerti: 25.000 €

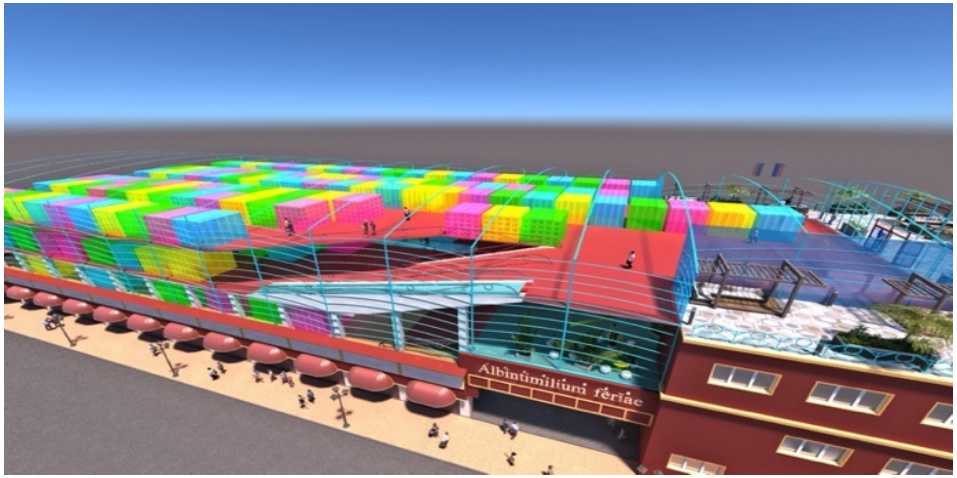
Affitto Studio registrazione con gestione camera anecoica € 60.000

Affitto locali scuola di botanica e camere allievi € 48.000

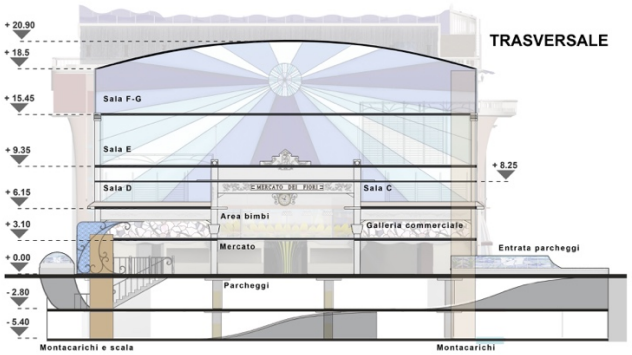
Gestione piscina e solarium con bar € 30.000

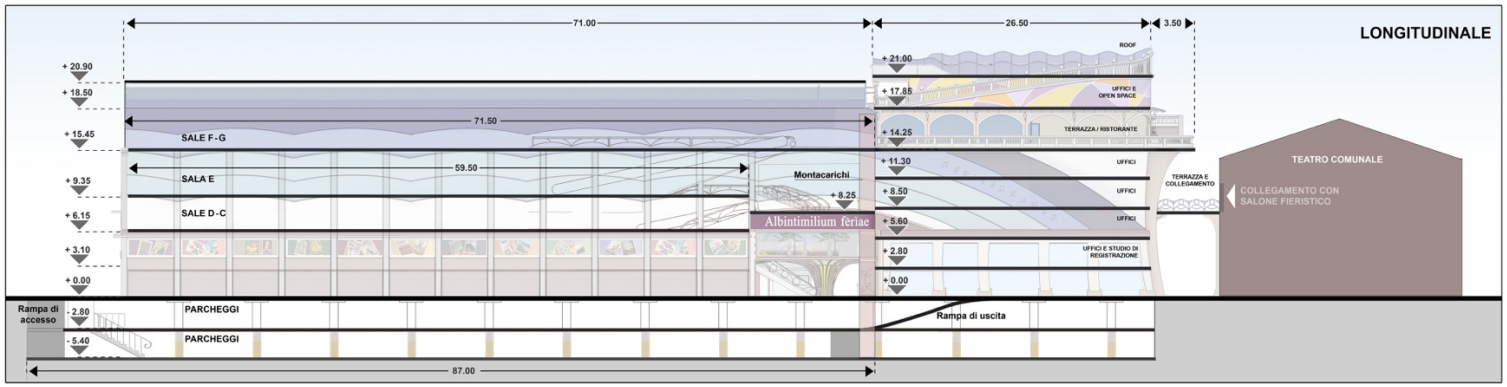
Totale € 10.025.000

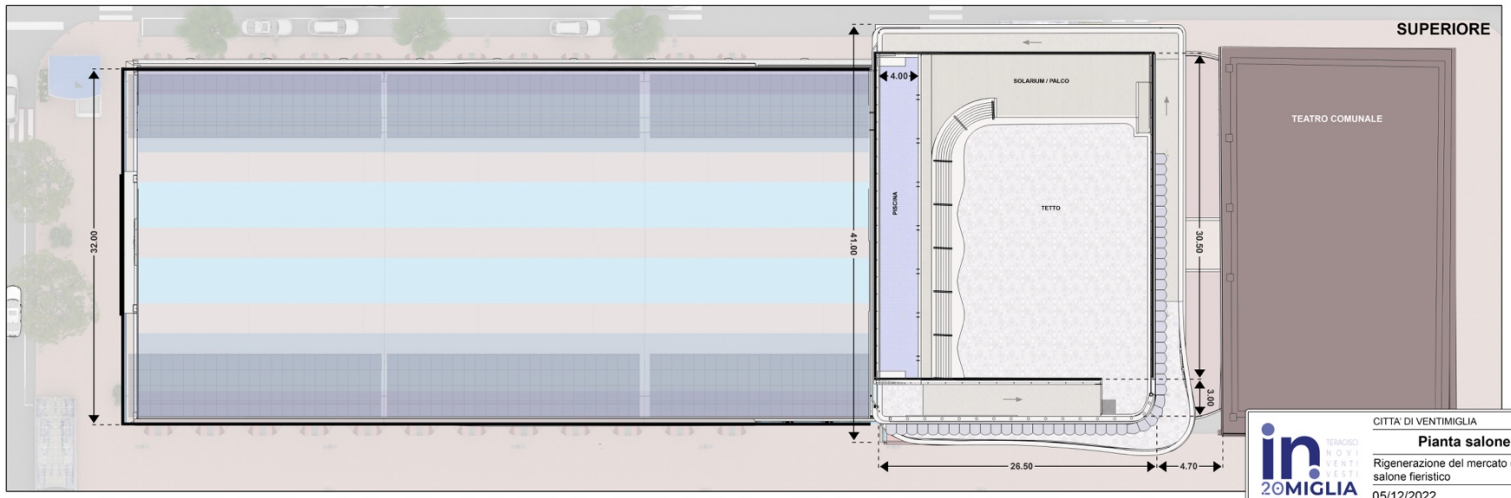




(Tavole schizzi 3d volumi fiera, progetto precedente)

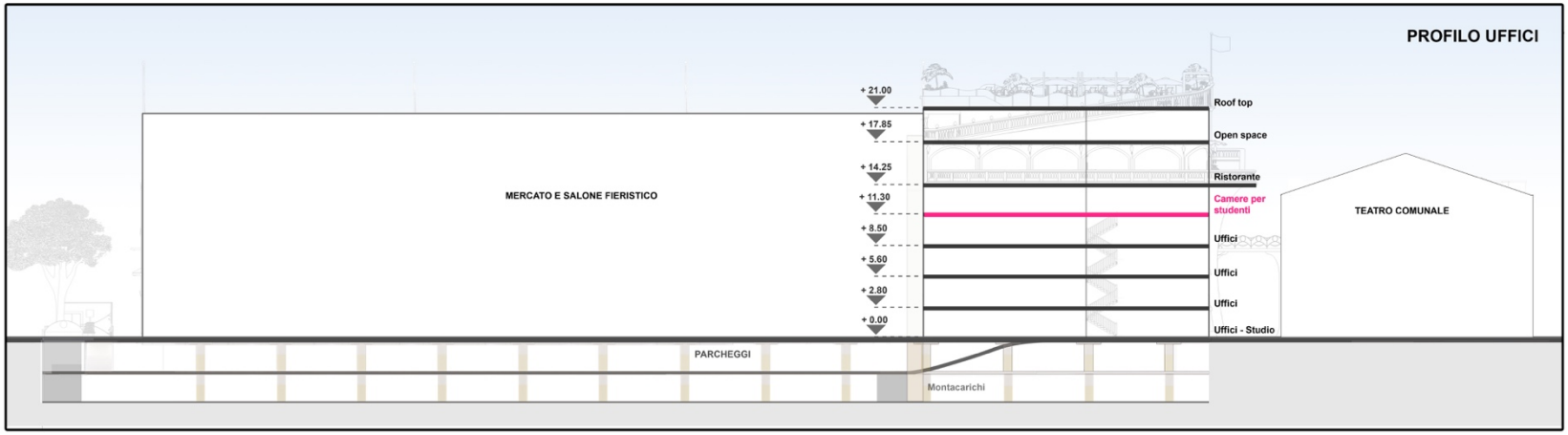


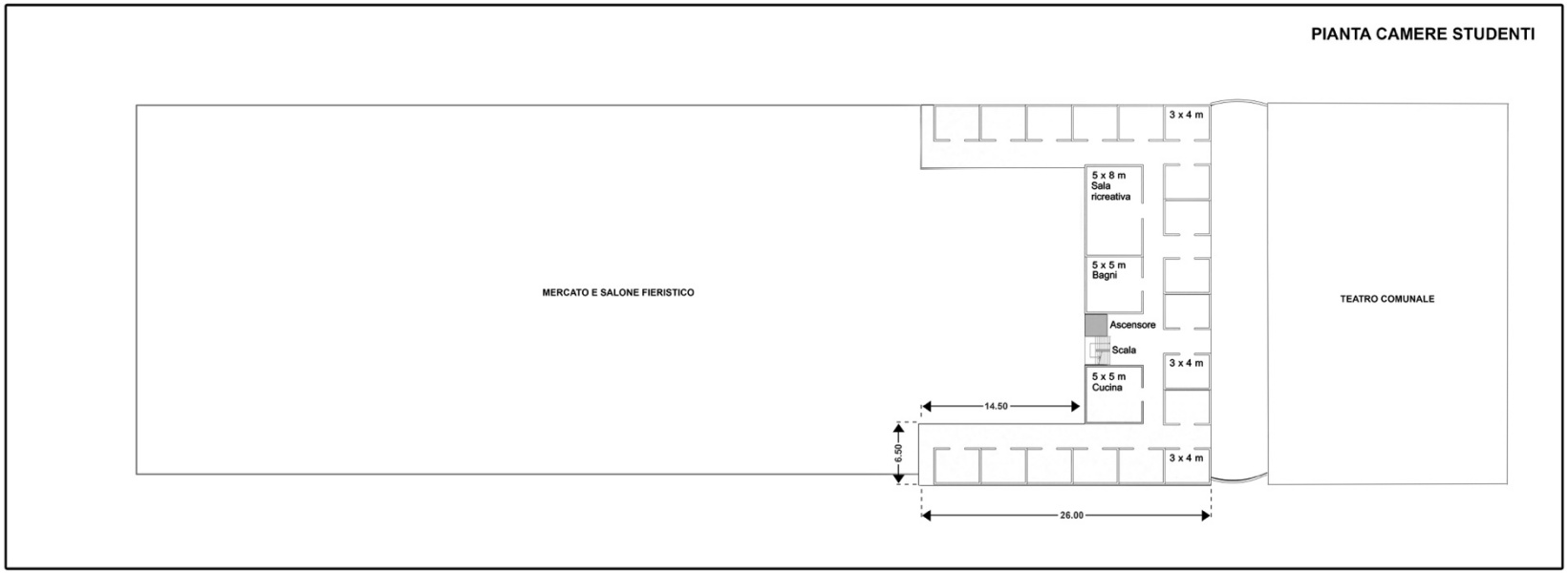




(Versione ultima con palazzina ricostruita, incremento parcheggi ed uffici)

ALBINTIMILIUM
FERIAE



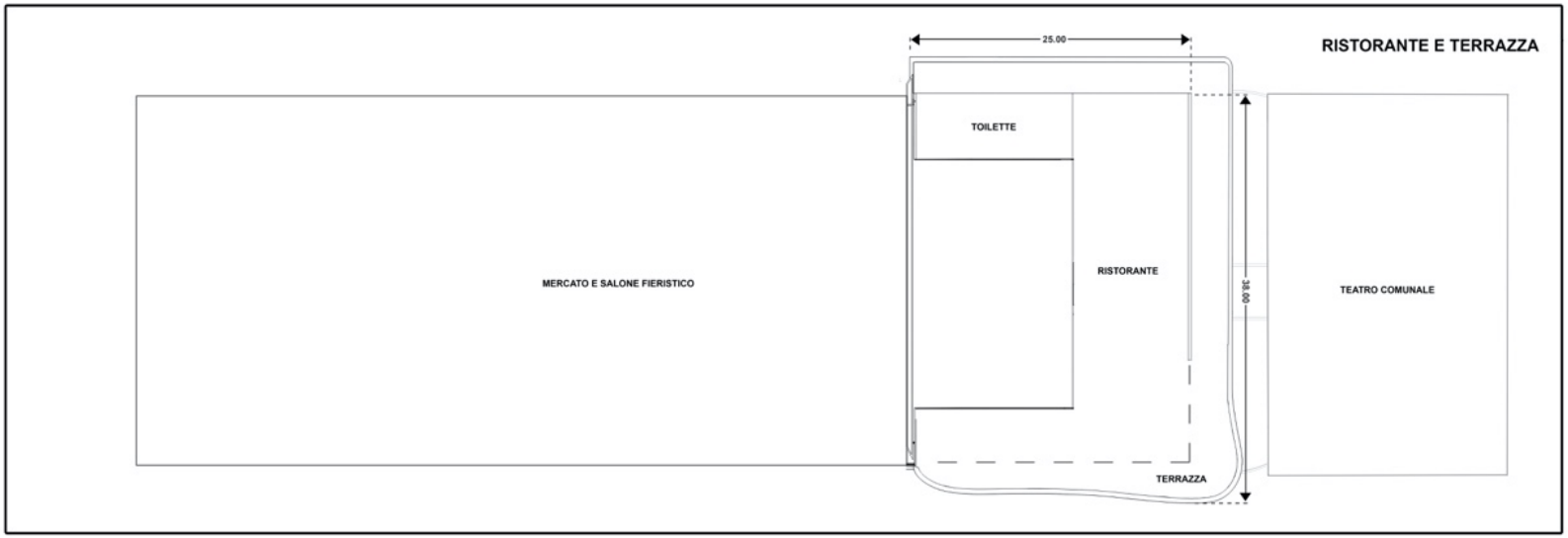


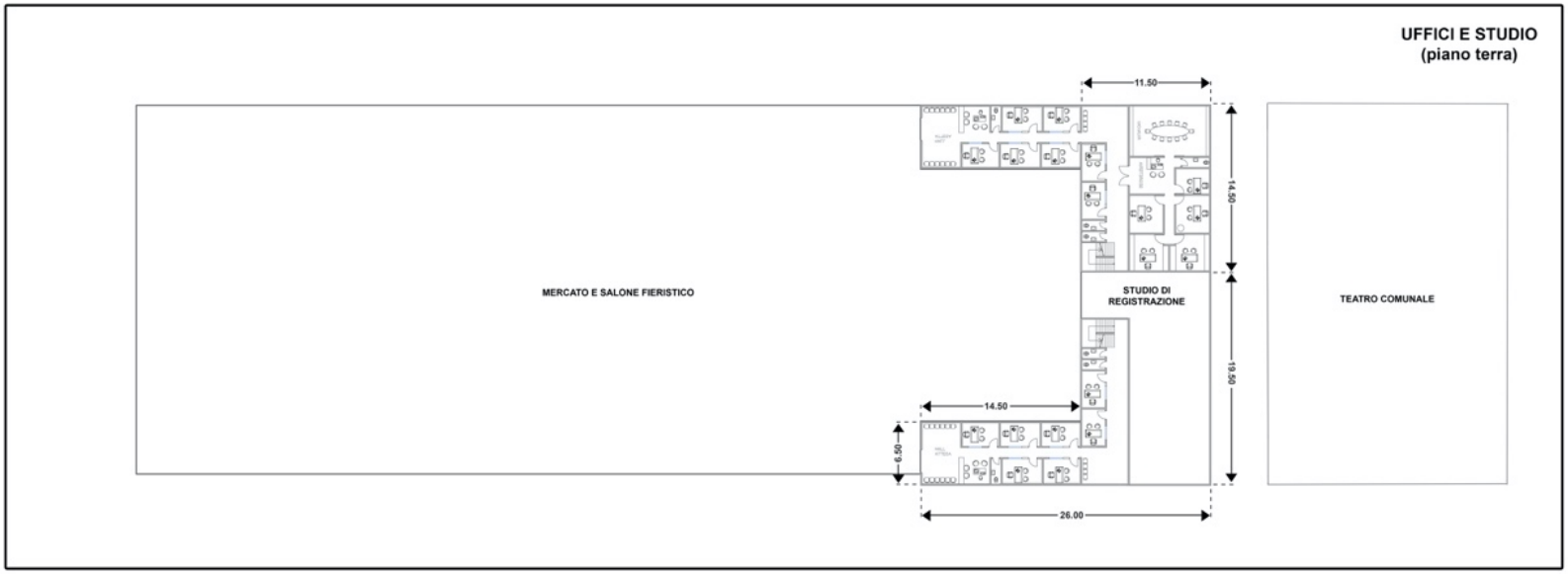
CITTA DI VENTIMIGLIA — REGIONE LIGURIA

Pianta camere - tavola 6

Rigenerazione del mercato comunale e realizzazione del salone fieristico

05/12/2022 — SCALA 1:200



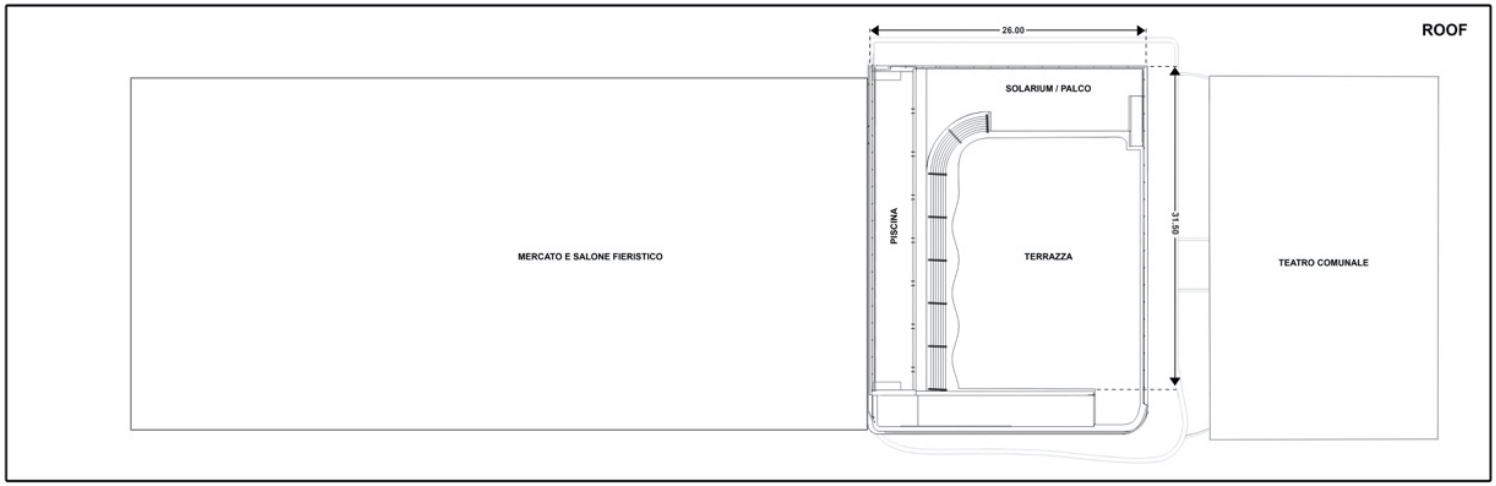


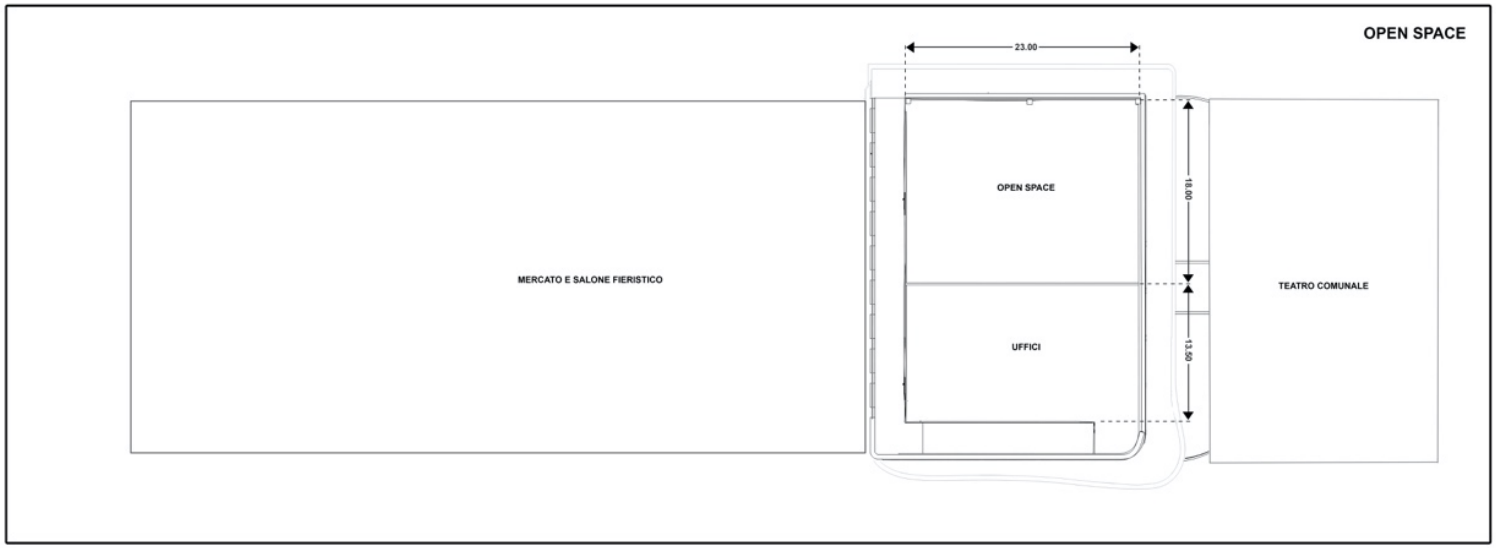
CITTA DI VENTIMIGLIA — REGIONE LIGURIA

Pianta uffici - tavola 5

Rigenerazione del mercato comunale e realizzazione del salone fieristico

05/12/2022 — SCALA 1:200





CITTA DI VENTIMIGLIA — REGIONE LIGURIA

Pianta uffici - tavola 5

Rigenerazione del mercato comunale e realizzazione del salone fieristico

05/12/2022 — SCALA 1:200

PROGETTI A CONFRONTO VANTAGGI E SVANTAGGI

	Progetto Comune pubblicato	**No progetto/solo pittura e Pavimentazione**	**Progetto albintimilium**
IMPATTO AMBIENTALE	**Negativo, stile architettonico non coerente con contesto urbano**	**Neutro**	**Positivo, nello stile liberty come da contesto urbanistico**
SICUREZZA	**Si (media, tecnologie costruttive medie, convenzionali)**	**No Stabile da sistemare Alto rischio, bassa durabilità**	**SI (massima, tecnologie costruttive ultime, solai alleggeriti)**
TEMPI REALIZZAZIONE MERCATO +PALAZZO APROSIO	**Alti 12 mesi per rientro operatori Mercato, 36 mesi per termine lavori**	**? Tempi non valutabili lunghi per lo scopo**	**Medi 6/9 mesi per rientro operatori Mercato, 30 mesi per termine lavori**
COSTI VALORE	**ALTI in base metraggio**	**Minimi, incompatibili con contributo ministeriale non esigibile**	**BASSI in base al metraggio**
SERVIZI MERCATO	**MINIMI**	**ASSENTI**	**COMPLETI, (TUTTI I SERVIZI DI MERCATO)**
COSTI GESTIONE	**MEDI**	**ASSENTI**	**ALTI (molte attività) GESTITI DA PRIVATI**
REDDITIVITA'	**BASSA (non finanziabile da privati)**	**ASSENTE**	**Ottima (finanziabile da privati)**
APPORTO TURISTI	**BASSO Progetto per residenti Ridotto nelle funzioni, poco Internazionalizzabile**	**NULLO**	**OTTIMO, ATTRAZIONE INTERNAZIONALE**

APPORTO CLIENTELA	**LIMITATO all'utenza locale**	**NULLO**	**OTTIMO, aperto a una clientela ampia/internazionale**
SERVIZI PER LA CITTA'	**SUFFICIENTI**	**NULLI**	**OTTIMI, logistica, mobilità sostenibile, viabilità**
SERVIZI SPORTIVI	**NO**	**NO**	**SI Piscina, eventi in door, giochi bambini**
SERVIZI CULTURALI SCENTIFICI	**POSSIBILI in forma ridotta, auditorium (superfluo, in concorrenza con Teatro comunale, scelta incomprensibile)**	**NO**	**PRESENTI (mostre, campus botanico, studi di registrazione, camera anecoica, scuola musicale, sale espositive, pinacoteca)**
CENTRO POLIFUNZIONALE	**SI di modesta entità, temporaneo,locale, a rotazione**	**NO**	**SI di livello internazionale, con centro fieristico di di media grandezza, munito di servizi di eccellenza.**
QUALIFICAZIONE AREA	**SI senza servizi**	**NO, solo interno**	**SI con servizi, compreso area automatizzata rifiuti, verde,**
INTERESSE PUBBLICO	**SI-BASSO Possibili uffici,**	**NO**	**SI-ALTO Uffici pubblici, magazzini Comunali, magazzini e garage a disposizione per la vendita o l'affitto ai cittadini, incremento reddito cittadini e attività, riduzione spesa energia elettrica,**
INTERESSE PER GLI OPERATORI DEL MERCATO	**NULLO essendo il progetto privo di Servizi, e non attrattivo a livello turistico, e non qualificante l'attività.**	**ASSENTE (attività in abbandono per inconsistenza dell'intervento comunale)**	**ALTO x incremento di fatturato, servizio Parcheggi clienti, maggior afflusso, miglior logistica, possibilità acquisto o affitto magazzini, posti auto carico e scarico furgoni, energia, elettrica gratuita, Protezione climatica, valorizzazione Impresa con riconoscimento di stabile organizzazione, (unica difesa da eventuali speculazioni future dovute alla direttiva Bolkestein, e per i rinnovi delle licenze). N.B. Si stà rilevando un forte calo del fatturato globale del mercato del 30% nei primi mesi dell'anno**

			2023 e se questa criticità non verrà risolta, con un cambio di regime espansivo, che possa valorizzare il bene comunale, con il pagamento delle licenze, lo stesso comune, le potrà mettere a disposizione del mercato libero, e l'attività di mercato, potrebbe essere spostata in altro sito, di meno interesse patrimoniale.
RITORNO DI IMMAGINE:	**BASSO, EVIDENZA MERCATO NON PIU ANNONARIO**	**NO**	**SI MASSIMA, grandi eventi, Fiere comunicati stampa, TV Legame con Hambury fiera internazionale a tema floricolo, mantenimento immagine di mercato annonario.**
TURISMO TARGET	**MEDIO, pensionati francesi, Basso reddito, turismo occasionale da Francia, numero utenti basso (parametro da 1h a 1k al dì)**	**NO, invariato**	**ALTO, internazionale, da settore fieristico, buon reddito, turismo diretto, con soggiorno, numero utenti molto alto, (parametro da 1k a 25 k al dì)**
Vantaggi territorio	**BUONO (piccolo spazio show food, mini fiere, mercatini di interesse locale)**	**NO**	**ECCELLENTE Promozione del made in Italy, e prodotti del territorio imperiese, Cuneese, e Alpi Marittime tramite centro fieristico di referenza per le 3 autonomie locali.**

PROGETTI A CONFRONTO

PROGETTO DEL COMUNE (DECADUTO)

PROGETTO ASSIEME EDIZIONI/SCHIAVOLINI VIGENTE (come da nuova proposta 2023)

Progetto Comune
5 Piani palazzina 857x5= 4285 M2

408 m2 passaggio pedonale con box.

1940 m2 superficie mercato piano terra

1940 m2 primo piano mercato

408 m2 terrazza sopra pass. pedonale

Totale superficie lavorata 9.000 m2

Progetto Schiavolini 6 piani palazzina 4300 + piano tetto calpestabile con piscina e rooftop + 858 m2
= 5142 + 640 + 640 m2 (lati) = 6422

N.B. Con la tecnologia con solai alleggeriti, abbiamo recuperato un piano.
La palazzina conterrà nella parte a est una metratura aggiuntiva, riguardante parte del mercato, saloni fieristici, e Spazio galleria negozi.

408 m2 passaggio pedonale con box

1940 m2 superficie mercato piano terra

1600 m2 galleria negozi vari su mezzo piano, lato est palazzina

1940 m2 primo piano mercato

408m2 piano sopra passaggio pedonale

224m2 soletta calpestabile tra teatro e palazzina

1940 + 408 m2 grande salone 3° piano

6000m2 circa di parcheggi su 2 piani

250m2 2 magazzini comune interrati presso parcheggi
(oltre superficie dei parcheggi)

Totale superficie lavorata 21.556 m2

VEmq 2500 €
Valore del bene struttura 22.500.000

Costo indicativo progetto comune (ipotesi) Iva compresa: 16.000.000 tenendo conto degli aumenti dei materiali durante l'anno 2021/2022

Costo al m2 per la ristrutturazione e ricostruzione Costo al m2 1778 €

Beni vendibili fuori progetto mercato (15 appartamenti da 80 m2 su due piani) VEmq 2500 = 3.000.000 € disposti su 5 piani (le altre unità non sono Vendibili, facendo parte della Riqualificazione del mercato.

TOTALE BENI VENDIBILI, E COMPATIBILI CON IL PROGETTO 3.000.000 € VALORE RIMANENTE (TOLTO DAL VALORE DI 22.500) € 19.500.000

VEmq Valore 2500 €
Valore del bene Infrastruttura 53.890.000

Costo indicativo progetto Schiavolini iva compresa: 24.057.214 tenendo conto degli aumenti dei materiali A partire dal 2019

Costo al m2 per la ristrutturazione e ricostruzione Costo al m2 1.116 €

Beni vendibili fuori progetto in parte di proprietà comunale/Civitas 3 appartamenti da 80 m2 su 5 piani metà palazzina 15 appartamenti VEmq = 3.000.000 € (un piano sarà dedicato a foresteria e camere allievi scuola di botanica)

40 negozi 1600 m2 VEmq 2400 = 3.840.000

67 tra garage e magazzini nelle aree collocate al primo E secondo piano interrati a servizio dei commercianti del mercato. VEmq 3.400 con sconto = 2.500.000 € circa. (i magazzini saranno dotati di lavabo con acqua calda e fredda, e i box a livello facoltativo potranno utilizzarla.

TOTALE BENE VENDIBILI, E COMPATIBILI CON IL PROGETTO 9.340.000 € VALORE RIMANENTE (TOLTO DAL VALORE DI 53.890.000) + 44.550.000

Reddito annuo per investitori, a seguito
Della vendita degli uffici:

1) Entrate annuali x licenze (a Beneficio Comune

Entrate annuali x licenze (a beneficio Comune)

2) Entrate derivanti da affitto

Piccolo bar, ristorante nella palazzina, Auditorium, piccolo spazio fieristico e show food: 470.000 € (stima)

Entrate derivanti da attività Parking 2.000.000 €
Concerti – mostre – eventi culturali Ticket 450.000 €
Affitto a bar, ristorante, self service, 227.000 €
Affitto eventi fieristici e concerti: 25.000, affitto studio registrazione € 36.000
2 fiere (minimo annuale 2 eventi fieristici) 1.090.000 €
piscina con gestione rooftop con bar palco concerti e cinema all'aperto € 84.000
(Galleria commerciale affitto a negozi: 750.000 € anno)
N.B. è in opzione la vendita dei negozi o l'affitto, in base alle scelte del finanziatore).

3) Pannelli solari su tetto palazzina:

Pannelli solari su gran parte del palazzo fieristico:

60 kw al giorno, risparmio annuale 10.000 € può soddisfare l'approvvigionamento di sole 10 famiglie x 3 KW di picco quindi 1/3 della palazzina

1800 kw circa, al giorno, risparmio annuale 300.000 € (n.b. l'energia residua oltre l'utilizzo dell'infrastruttura, potrà essere accumulata e/o distribuita e venduta nel centro città, e al comune, ad un costo vantaggioso rispetto a quello di mercato.

Il risparmio di 3.00.000 di euro, dovranno essere aggiunti nel bilancio, e determineranno un migliore e più rapido raggiungimento del break even point, con una forte riduzione del rischio di investimento Essendo la spesa energetica tra l'altro la spesa più Importante per il mantenimento di una infrastruttura di questa tipologia.

Il bene attualmente pubblico di 2400 m2 circa (superficie attuale del mercato di frutta e verdura) verrebbe incrementato da parte dell'investitore portando la superficie a 12.400 m2 (solo lato mercato). Sulla base di ciò, trattandosi di un'offerta vantaggiosa per il comune, lo stesso approverebbe l'offerta di project financing, da parte del finanziatore, in quanto tale immobile sarà sempre di proprietà del comune, e il comune concederebbe quindi il diritto di utilizzo del bene, e gestione delle attività in esso contenute, per esempio 80 anni, dopodiché, il bene verrebbe nuovamente messo a disposizione dello stesso Comune, che ne è il proprietario di fatto.

L'investitore, prima di partire con i lavori, avrebbe necessità di ottenere una certa sicurezza che garantisca allo stesso di lavorare presso le fondamenta, permettendo allo stesso di poter realizzare il parcheggio.

Questa sicurezza sarà garantita quando verrà realizzato il progetto di rigenerazione urbana sul fiume Roia, che escluderà l'acqua nel sottosuolo.

Non è possibile per l'appunto che il comune, non consideri nel progetto i parcheggi, per i limiti attuali derivanti dal piano di bacino, e il Comune ha annullato il progetto, soprattutto per questo motivo.

Il nostro progetto infatti, prevede la ricostruzione della palazzina, come in egual misura il risanamento ed elevazione del lato mercato, con il fine di creare un bene che può generare profitto sia a chi investe, ma anche alle casse pubbliche, portando vantaggi economici sia all'intera comunità, che alla provincia di Imperia.

La rinuncia alla realizzazione del parcheggio, significherebbe tra l'altro un aumento di costi per la ristrutturazione e messa in sicurezza della struttura esistente, in quanto è impensabile realizzare una perfetta tenuta dello stabile, e rinforzi dei pilastri, e sostituzione del piano terra, senza dover comunque procedere con i lavori sulle fondamenta. Una volta che si lavora sulle fondamenta, due piani di parcheggi con il sistema del top down metodologia esecutiva assai rapida, verranno realizzati in soli 6 mesi, e in tal caso, il terreno sottostante avrà modo di consolidarsi, garantendo la massima stabilità dell'intero edificio. L'eventuale decisioni di realizzare un solo piano di parcheggi, sarebbe del tutto da scartare, sia per ragioni di opportunità dell'offerta di servizi, che per ragioni economiche. Un solo parcheggio, costerebbe infatti troppo. Non solo, con il nostro sistema di mantenimento della struttura attuale (vedasi relazione di fattibilità tecnica redatta da parte dell'ingegnere prof. Cinuzzi allegata) potremo garantire una maggiore velocità di realizzazione delle opere nel piano terra, rispondendo alle esigenze dei lavoratori sotto il mercato, che in soli pochi mesi, ritornerebbero alle proprie attività, senza bisogno di troppi cambiamenti, e senza dover perdere il loro avviamento. La realizzazione del progetto di riqualificazione che esclude quindi il parcheggio nel centro di Ventimiglia, non verrebbe certamente capita dai cittadini e commercianti di Ventimiglia, e dal comitato InVentimiglia, che io rappresento, che da oltre 10 anni (dalla chiusura del parcheggio di sul roia) hanno perso (in base a una valutazione di un noto commercialista di Ventimiglia, che ha considerato gran parte dei bilanci delle varie aziende del centro) oltre 60 milioni di euro. Non sarà sufficiente la realizzazione di parcheggi esterni al centro, in quanto solamente in parte risolveranno tale problema. Una semplice imbiancata e pavimentazione, non risolverebbe il problema circa la stabilità del manufatto, che per ragioni di sicurezza dopo 100 anni dalla costruzione dovrà essere obbligatoriamente risanato.

I cittadini, non accetterebbero neppure il ridimensionamento progettuale della rigenerazione urbana riguardante l'edificio del mercato coperto, con la sola tinteggiatura e pavimentazione. Il progetto che è stato implementato dalla vecchia amministrazione, decaduto per motivi tecnici, dovrà essere nuovamente riproposto nel programma triennale dei lavori pubblici, e andare a bando, per far si oltretutto di ottemperare l'impegno preso dalla vecchia amministrazione, che ha investito già utilizzato i soldi delle casse pubbliche per finanziare gli studi progettuali, avendo tra l'altro ottenuto un contributo di 5 ml. per la loro realizzazione.

Documento progettuale redatto da Mariano Schiavolini nella versione completa con annotazioni e commenti

* https://books.google.it/books?id=WDqXSJd5UIMC&pg=PA861&lpg=PA861&dq=cerix+orologio+a+forma+di+spirale&source=bl&ots=q8_cmZc74S&sig=ACfU3U0rEgkBJzOZiIMBhJNBxZM4eKwXRg&hl=it&sa=X&ved=2ahUKEwiMga7igfH4AhVzVPEDHaZtDB4Q6AF6BAgeEAM#v=onepage&q=cerix%20orologio%20a%20forma%20di%20spirale&f=false

L'idea della spirale è già stata da me ideata ed utilizzata nel settore del designer, in collaborazione con la design Vallan, per la realizzazione di un particolare orologio, per cui è una costante anche nei progetti di architettura.

La paternità di tale opera è stata motivo di disputa nel diritto d'autore, presso il tribunale di Milano, tra la mia società (Dischi Noi) e Rado svizzera della Swatch group.

N.B.

Segue allegato progetto infrastruttura in 3 parti di rigenerazione urbana centro/foce Roia opere di esclusivo interesse pubblico, che realizzerà la società in Scomputo degli oneri di urbanizzazione relative al progetto principale &
allegato Business plan (su richiesta)

Ventimiglia 06/07/2023

Assieme Edizioni sas
Schiavolini Cosetta

Mariano Schiavolini