



Albintimilium Feriae

“Dedicate to Sir Thomas Hanbury”

**Padiglione Fieristico permanente con annesso
teatro dell'opera a supporto eventi**

Promosso dal comitato



©Mariano Schiavolini



Ventimiglia (futura)



Albintimilium Fériæ

Dedicate to Sir Thomas Hanbury
(Ventimiglia Fiera (s.r.l) - Italy)

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.



Ventimiglia ospita eventi di richiamo, quali l'Agosto Medioevale, la storica 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 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) e il Grand Hotel del Mare di Bordighera, e ristoranti di ottimo livello come i Balzi Rossi di Ventimiglia, situato alle pendici del rinomato museo preistorico nazionale dei balzi rossi,



Grand Hotel delle Terme di Pigna



Grand Hotel del Mare di Bordighera



Hotel La Riserva di Castel d'Appio Ventimiglia



Ristorante Balzi Rossi Ventimiglia



Villanova D'Albenga International Airport

in aggiunta ai caratteristici 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.

Tutto quanto sopra, rappresenta l'ideale location per il progetto "Albintimilium Ferae"



Porto turistico di Ventimiglia "Cala Del Forte Marina"

Verrà fondata una società di capitali, formata da una cordata di investitori e cittadini, nonché imprenditori di Ventimiglia (Ventimiglia fiere) e da un fondo immobiliare, facente parte di una società primaria nazionale. Il comune potrà partecipare con una somma in aggiunta, in convenzione, che servirà per la ristrutturazione, e messa in sicurezza della sola zona mercato, di loro esclusiva competenza. Il progetto verrà proposto dalla società nelle modalità del project financing. 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.



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

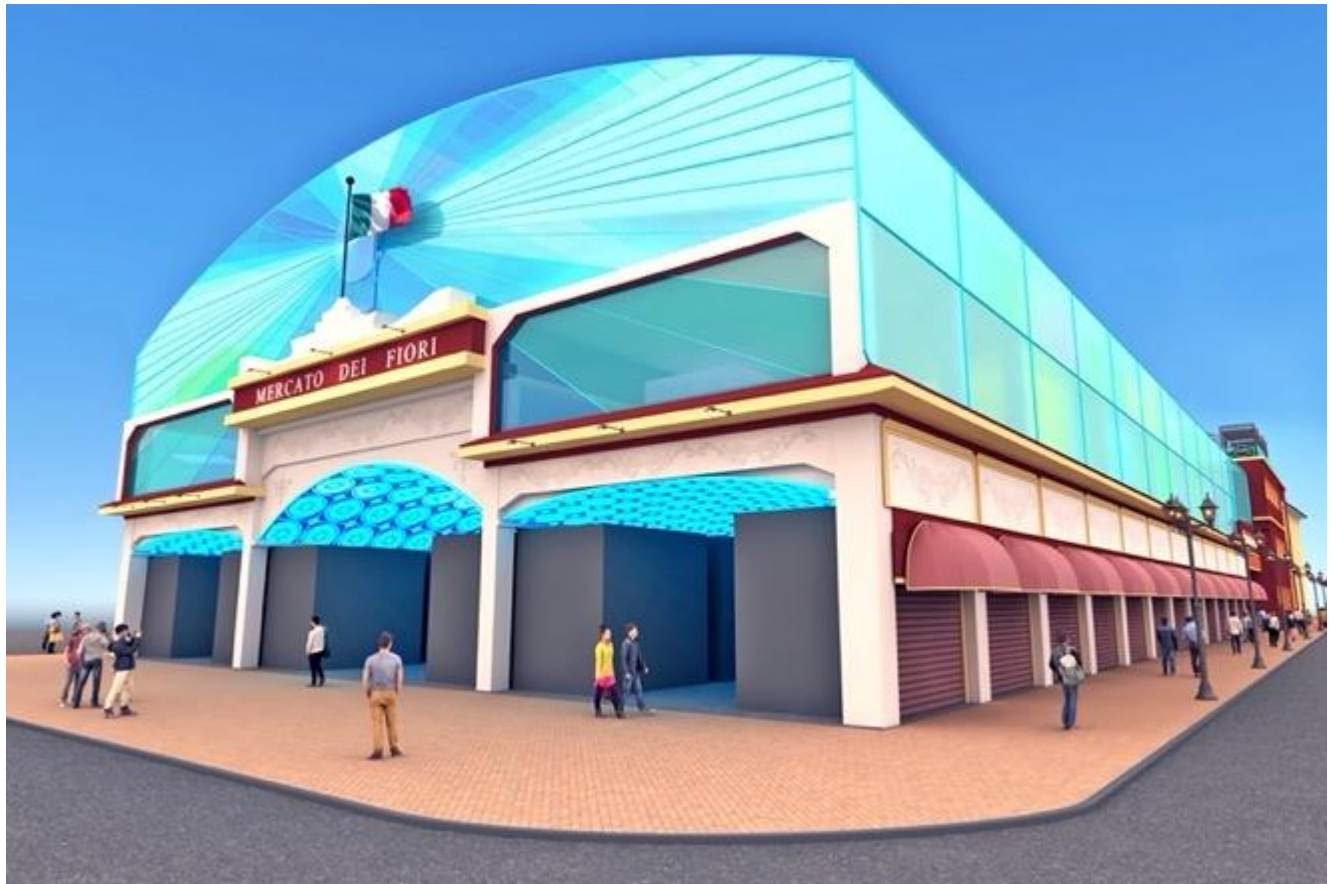


Il Comune all'interno della pratica di convenzione del project financing si attiverà onde concedere le relative varianti, attualmente mancanti, per permettere agli investitori di poter meglio pianificare l'operazione.

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, e a seguito della pandemia, il settore fieristico, a seguito della ripresa economica internazionale, avrà un'ulteriore espansione. Ventimiglia è anche in termini di popolazione una delle città più grandi 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.



Prima versione ad un solo piano



Albintimilium FERIAE

"Medirettaneo Palace"

L'idea 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 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 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;

3) sul lato sinistro, del mercato (lato via Roma) è ubicata la palazzina ex pompieri, a 3 piani (con la



previsione da parte del Comune di rialzarla di altri 2 piani) Una parte del piano medio, si congiunge con il tetto della palazzina, per cui la sua superficie di 90 mt. circa, potrebbe servire come estensione

della soletta della sala B, la soletta è già presente, ma da consolidare. L'altra parte della palazzina (quella esterna) sullo stesso piano, e adiacente alla superficie tetto con soletta, di altri 90 mt. ospiterebbe i servizi sanitari.



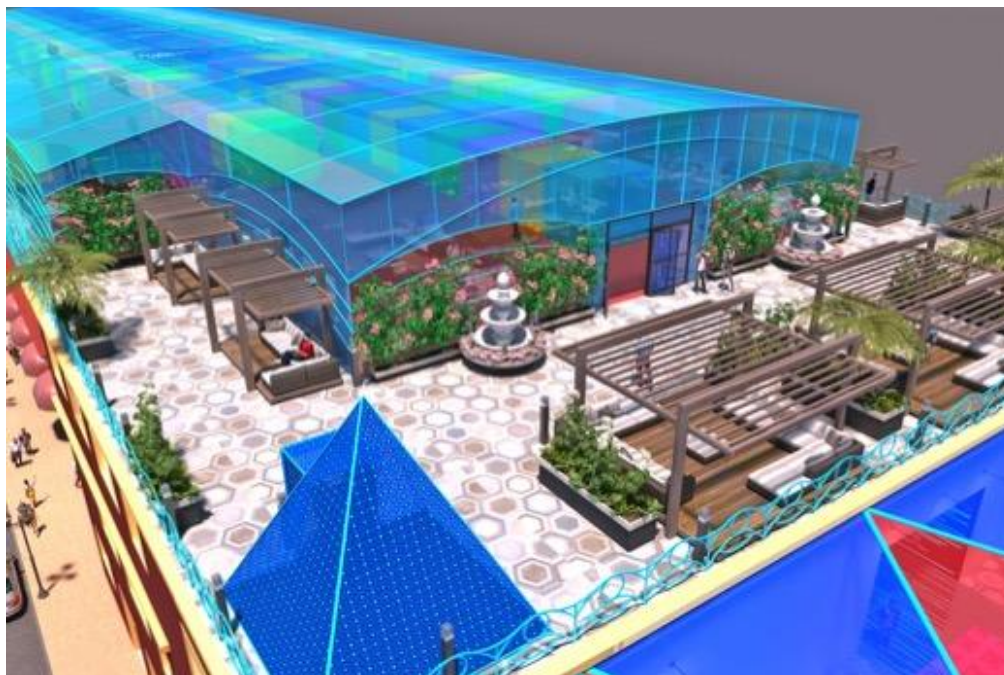
Sul lato destro della palazzina (lato via Aproso) al piano terreno sono già presenti gli uffici della Confcommercio, e la parte del tetto dello stabile, è già predisposto di solaio.

In quella posizione verrebbe collocato il terrazzo, 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 (già ristrutturati, e vuoti da attività, ubicati nel fronte angolo teatro) comunicanti al piano, tramite scale interne con entrata situata nella Hall A, e vano scala già presente da piano terra, all'interno del locale "torretta".



La forma dello stabile, dal momento che la statica del caseggiato sarà garantita dagli interventi di consolidamento, consentirebbe l'uso del lastrico solare, in modo da poter espandere la superficie mediante l'utilizzo a piacere, di gran parte del perimetro del tetto della palazzina.

Dal piano della Hall A, si entrerebbe all'interno della palazzina, dove la scala conduce già al piano attico. Dal tetto dell'attuale "torretta" di una larghezza di circa 7 mt. verrebbe realizzato un rooftop a forma di L che potrebbe misurare 50 metri di lunghezza, se si volesse utilizzare il solo lato di Via Aproso, e il lato di Via del Teatro, escludendo la parte in via Roma, dove verrebbero ricavati nella parte interna dell'edificio i servizi sanitari per le Hall F-G. Questa terrazza sarebbe scoperta, anche se munita di pergolati, e su di essa, verrebbe ricavato "il giardino", con un arredamento ricco di riproduzioni fotografiche degli scorci dei giardini Hanbury. La terrazza bar, verrebbe quindi utilizzata principalmente durante il periodo estivo.



La superficie di circa 350 mt. , oltre ad essere ovviamente consolidata in funziona del nuovo uso, verrebbe anche livellata, in quanto i tetti attuali presentano delle altezze lievemente differenti tra loro. Sul lato verso il teatro (sopra il solaio del passaggio tra teatro e fiera) verrà ricavata una terrazza ristorante di 330 m2 circa. La terrazza, verrà trattenuta da una serie di pilastri posti sulla via

del Teatro, in perfetto stile di quelli presenti nel teatro, in modo da rendere la struttura indipendente allo stesso. 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 ristoranti 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.



Vista centro fieristico nella versione a 2 piani con Terrazza ristorante panoramico



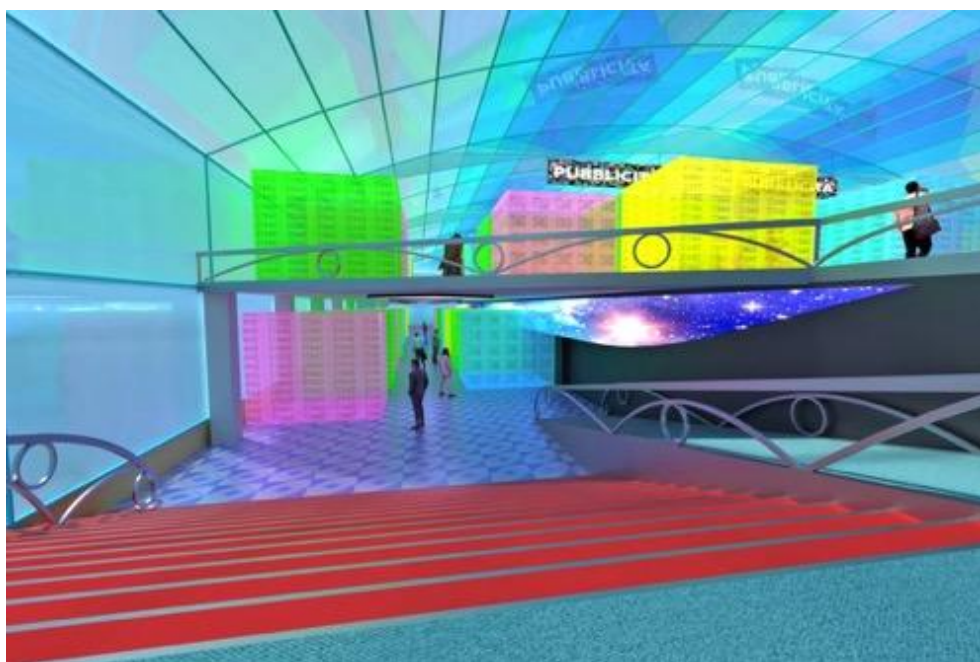
3) Nella (Hall B) verrà costruita una soletta all'interno del mercato, di circa 155 mq. (oltre ai 90 mt. della soletta attigua, già citata) e il tutto verrebbe unito a quella centrale di circa 400 mt. già esistente e consolidata e alla soletta sopra Confcommercio.



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

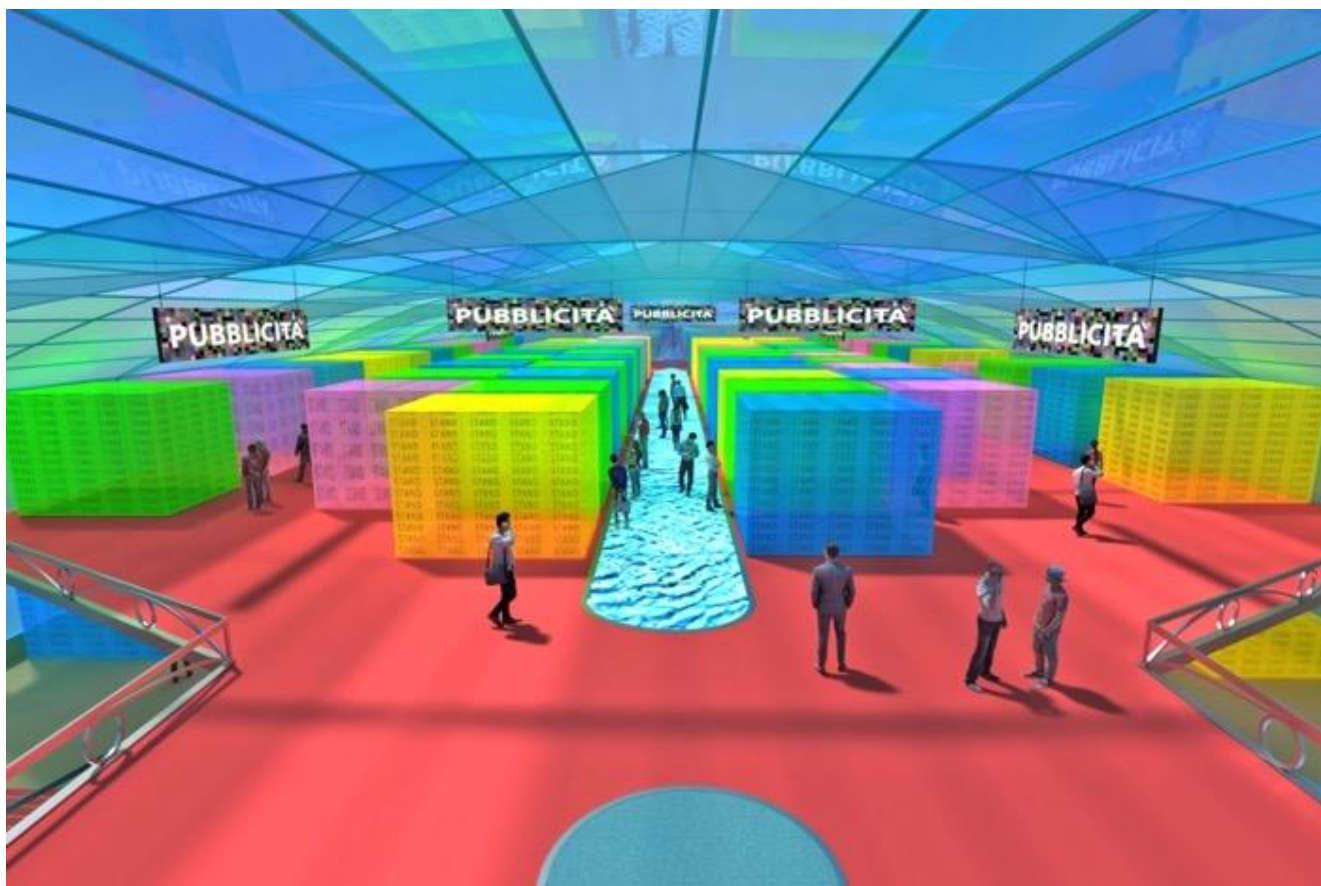
Le due sale laterali Hall C-D) aventi una superficie di circa 640 m2 cad. saranno raggiungibili tramite gradinate discendenti, e verranno ricoperte da soletta, o (meglio) da una struttura portante, leggera, e i soffitti delle due sale, verranno allineati al pavimento rialzato della (Hall E) avente una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

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, ascendente.

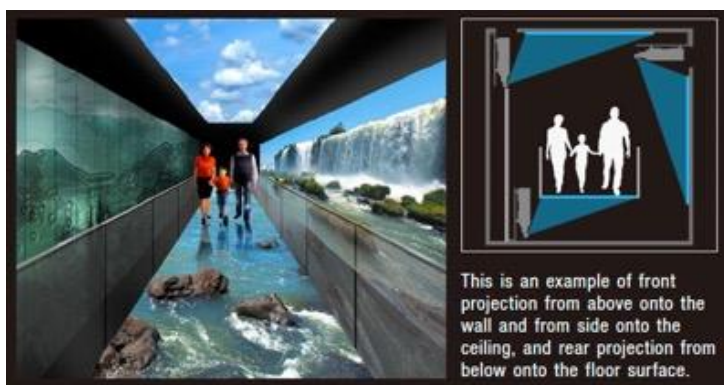


Tra l'attuale soletta (struttura portante ancorata alla parte alta della facciata mercato)

e il nuovo solaio, verrà ricavato una cassa vuota, in modo da non doverla demolire, (e 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.



** esempio di vetri calpestabili*

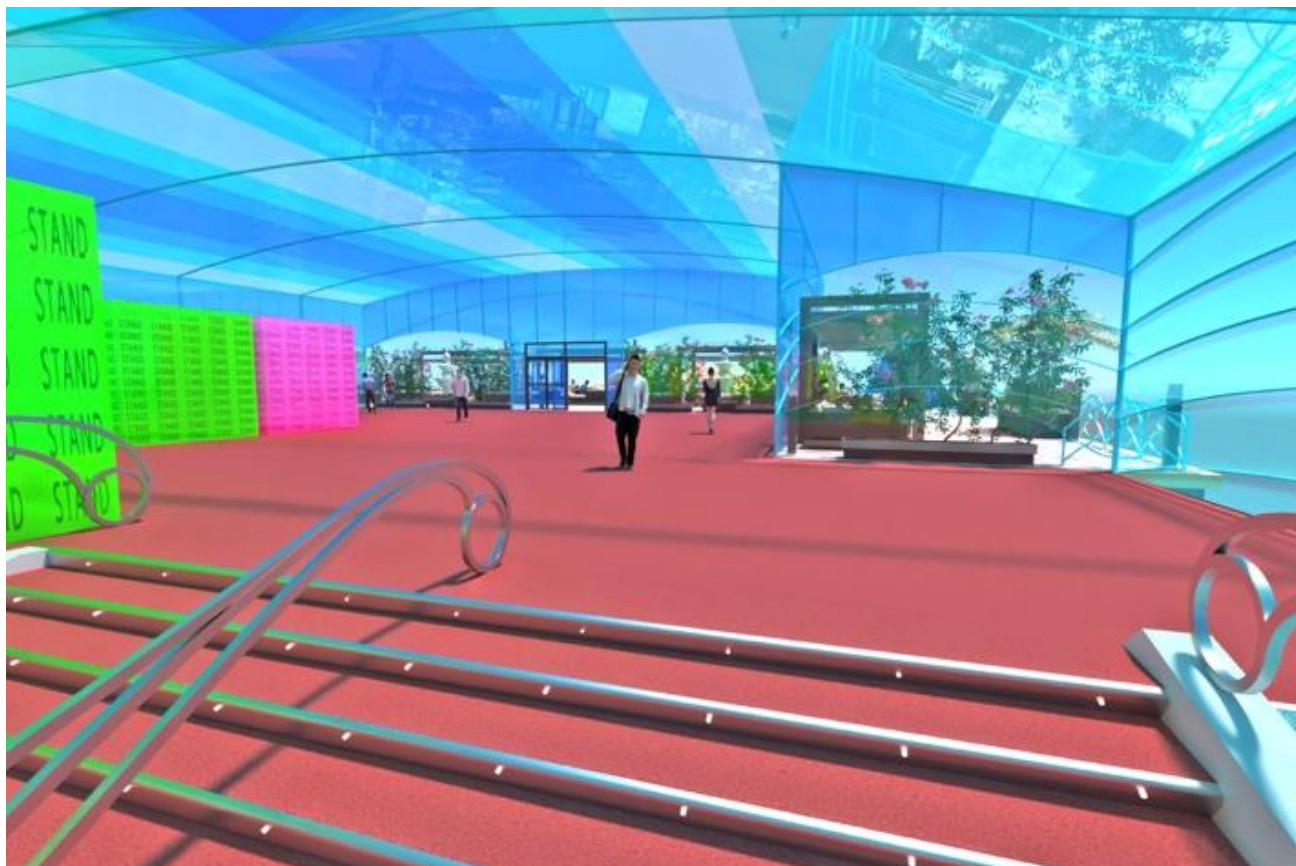


Sul lato destro della Hall E, ai lati della grande scalinata, verrà realizzata una grande scala con direzione contraria alla scala principale, dell'altezza di 4 mt. (direzione Teatro) e collegata con un grande solaio (Hall F) da realizzarsi sopra quello attuale di 825 mt. posizionato sopra il passaggio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

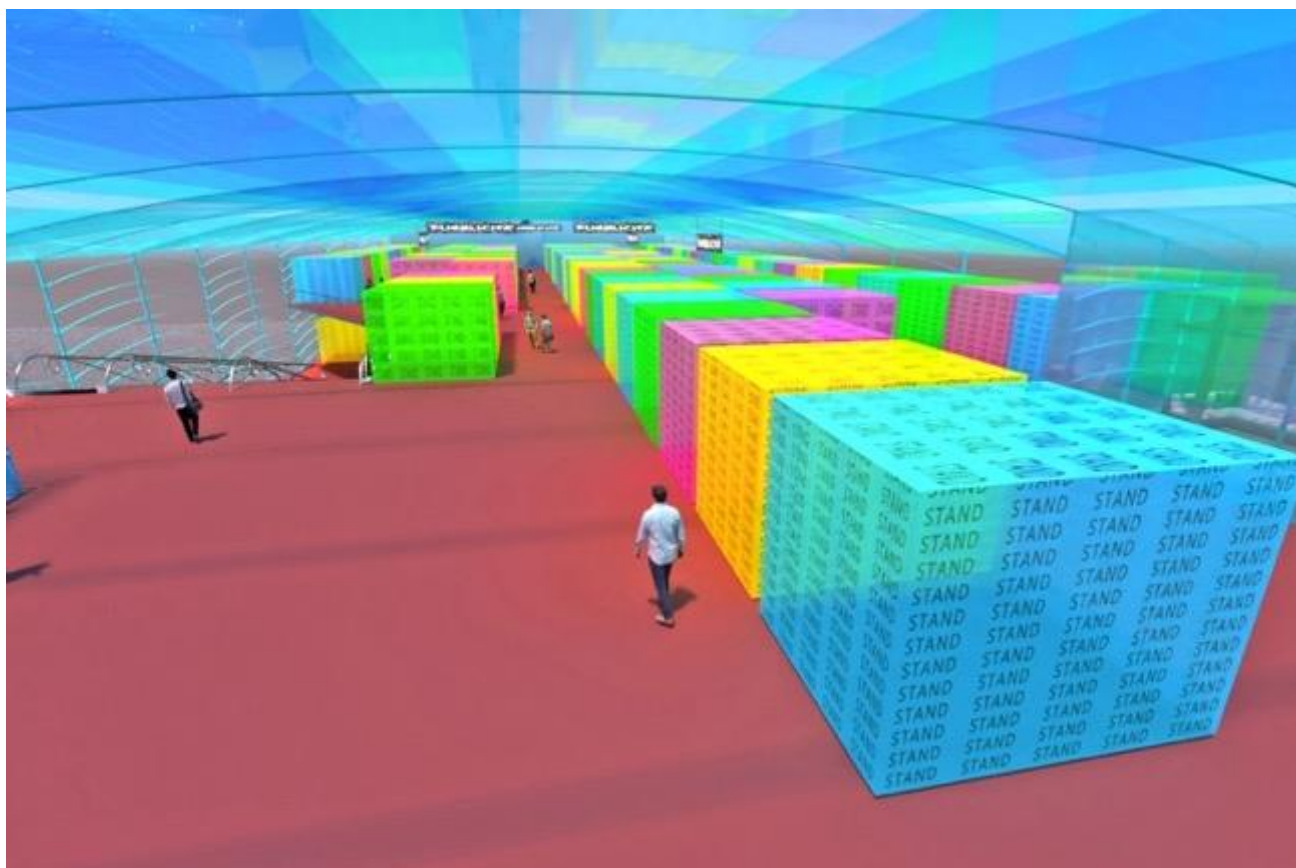
Il terzo piano della fiera (Hall G) che coincide con il piano aggiuntivo ammesso dal PUC vigente, rientrerebbe quindi nelle altezze del solaio della palazzina dove attualmente è presente la torretta, (altezza di circa 15 mt.) e dovrà essere inserita in altezza la sola copertura, di 7 metri in quanto il solaio attuale dell'immobile, è un semplice Lastrico solare.

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 i 23 mt. (vedi l'effetto visivo nel video ripreso con drone).





Questo solaio verrebbe collegato quindi con il terzo 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.

Questa soluzione, che richiede però la concessione di una variante per l'elevazione di un piano supplementare rispetto al piano regolatore attuale, renderebbe possibile l'utilizzo della struttura non solo nell'ambito commerciale fieristico, ma anche in quello culturale, artistico, e sportivo, diventando quindi un punto di riferimento per le attività principali di Ventimiglia.

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

la Hall E verrebbe quindi ricoperta dal solaio sovrastante, all'altezza di 4 mt. e racchiuso dalle vetrate laterali, (stessa tipologia delle coperture laterali delle due Hall C e D) mentre la Hall F di 825 mt. e la Hall G di circa 2000 mt. verrebbero coperte dal tetto di forma raggiata.

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

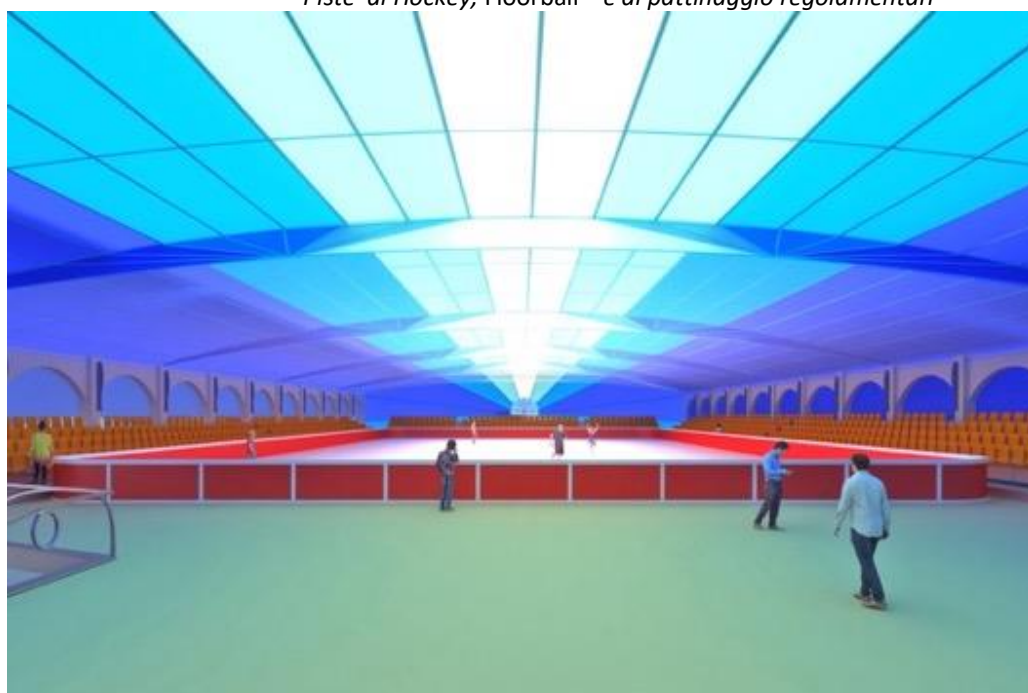
Sul lato sinistro della Hall F verranno ricavati i servizi igienici, (circa 60 m2) comprensivi di bagni e docce, utili anche per eventi sportivi.

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.

Il self service all'interno della fiera, sarà utile per i mesi invernali, mentre per i mesi estivi, il servizio di self service, potrà ampliarsi nella terrazza ristorante.

Avremmo previsto la possibilità di utilizzare la Hall G per concerti, per eventi culturali e artistici, e la grande sala, se si riuscisse ad ottenere i vari permessi, potrà ospitare anche grandi eventi sportivi in door, avendo una dimensione regolamentare conforme alle regole internazionali, adatta anche per gli sport invernali Indoor, che prevedendo maggiori superfici, spesso non possono essere facilmente disponibili in strutture al chiuso.

Piste di Hockey, Floorball e di pattinaggio regolamentari





Campo di calcetto coperto regolamentare a 5



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

Per permettere di sviluppare il campo sportivo, l'altezza del solaio, e quindi l'ultimo piano non varierà, (il pavimento dell'ultimo piano verrà posato a un'altezza di circa 13 metri, e l'altezza attuale del mercato è di circa 8 metri, mentre quella della palazzina attigua, palazzina ex pompieri, è già di circa 15 metri) e dovremo solamente aumentare di circa 4 metri l'altezza della copertura, che dai 4 metri della parte più alta della parete perimetrale, si alzerà nel centro di altri 4 metri, essendo un tetto di forma raggiata. L'apice dell'arcata in polycarbonato, sarà di circa 20 metri di altezza. Il campo sportivo, nel caso di autorizzazione urbanistica da parte del comune, avrà una grandezza di 26x50 metri (1300 m²) ed un'altezza reale di 7/8 metri, e potrà ospitar gare ufficiali varie, tornei di scherma, sport indoor in voga, e potrà avere una pista su ghiaccio sintetico per il pattinaggio, e hockey su pista. Le discipline sportive elencate, rappresentano solamente un esempio di quello che si potrebbe fare, e la loro realizzazione potrà essere programmata nel tempo, in sinergia con le associazioni sportive locali. Alcuni sport potranno servire anche da incremento turistico, specialmente nelle giornate festive, dove Ventimiglia manca di visitatori. Un campo così centrale e polifunzionale di queste dimensioni, sarebbe anche ben accolto dalla vicina Francia. Le pareti della sala verranno dotate di un sistema di tende fonoassorbenti, in modo da trattenere il rumore verso l'esterno, e migliorando la qualità acustica della sala. Tali tende serviranno pure da protezione per le vetrate, e una rete protettiva verrà agganciata al soffitto. Sui lati verranno collocate le gradinate e sia i campi, che le varie attrezzature (palchi, gradinate, etc.) saranno smontati nei periodi fieristici. La sala potrebbe arrivare a contenere anche 1200 posti a sedere sulle gradinate, e nella parte ovest (retro tribune) verranno collocati gli spogliatoi, sala docce e i servizi igienici per atleti e spettatori.



Servizi di bagni e docce (60 mt. circa) della HALL F - G (sopra bagni al piano inferiore della HALL B) posizionati nel fondo sala lato sinistra (lato Via Roma a servizio permanente Fiera, e per atleti e pubblico).

Il collaboratore di Mariano Schiavolini, il designer Vadim Zenin, di cittadinanza israeliana, che fa parte dell'equipe progettuale, del comitato In Ventimiglia, e che ha curato il rendering del progetto, ha costruito e diretto l'arena Laser tag di Alessandria, e crede che questo nuovo sport, possa interessare anche la nostra zona. Purtroppo non è possibile un allestimento smontabile, per ragioni logistiche, ma a suo dire, sussiste la possibilità che alcune organizzazioni che gestiscono questi impianti, siano interessati ad organizzare dei tornei di natura eccezionale, sfruttando la grande superficie indoor della struttura, collocando a loro carico 3 arene insieme, per creare eventi di grande interesse. Secondo lui, l'ubicazione così vicina alla Francia, renderebbe assai appetibile tale location da parte degli organizzatori dei tornei, e i suoi contatti verranno attivati al termine dei lavori. L'arena più vicina è a Nizza, e a Cuneo.



La cittadinanza e i paesi limitrofi potranno così beneficiare dell'utilizzo di una struttura polivalente nel cuore della città, così completa, e unica a livello nazionale.

La società offrirà all'amministrazione pubblica, e alle associazioni sportive locali, l'uso gratuito della sala polivalente; la gestione della biglietteria sarà di pertinenza della società. Il compito del montaggio e smontaggio delle strutture e dei cambi dell'allestimento saranno a carico del Comune, e/o delle associazioni sportive, utilizzatrici della struttura.

Un campo di questa portata potrebbe essere uno stimolo, per la crescita dello sport di squadra della nostra provincia, in modo da inserire lo stesso nel novero di quelli che promuovono gare, e confronti, se pur amichevoli, a carattere nazionale ed internazionale.

Nel momento della progettazione definitiva, avremo necessità di poter interloquire anche con le associazioni sportive, onde poter insieme determinare le migliori soluzioni tecniche, per far sì che la struttura polifunzionale, possa dotarsi dei requisiti necessari rientranti nelle normative delle federazioni. 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, che festeggerebbero 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.

Il tetto di unica campata (32 mt.x 98,5mt.) sarà estremamente leggero, di facile tenuta, essendo formato da lastre, in polycarbonato 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 di tenuta, che garantirà una solida tenuta, che prevede anche (come da calcoli ingegneristici da parte del fabbricante) per legge eventuali carichi derivanti da eventuali nevicate, anche se rare per la zona. Abbiamo deciso di utilizzare per il solo tetto le lastre in polycarbonato, 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, di totale competenza comunale, ed ha una superficie di 2.480 m2.

Il mercato verrà rimodernato, (ma verranno mantenuti gli stessi posti a disposizione dei commercianti, 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 nel video

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.

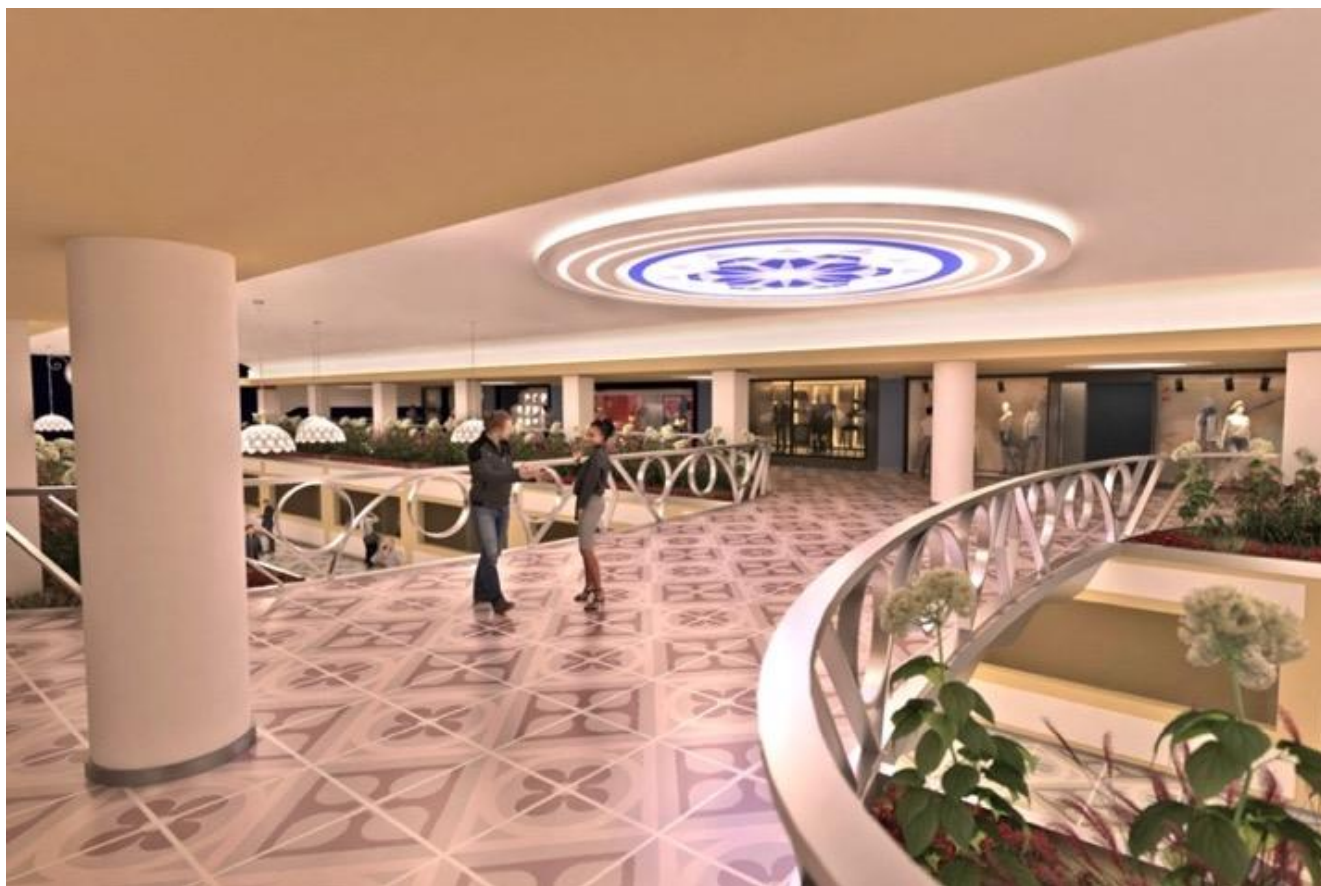
Verrà ricavata nella hall H (il mercato della verdura) la Hall I

La hall I (vedi foto allegate) è costituita da un grande soppalco, fabbricato mediante l'utilizzo di solaio alleggerito di spessore massimo di 30 cm, nello stile di galleria commerciale shopping, 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, già esistente, attualmente dismessa da un lato, e il primo piano sopra Confcommercio, negozio Spes, e angolo sotto torretta, per una metratura complessiva di circa 2400 mt.

La palazzina attualmente necessita comunque di risanamento, essendo la struttura interna in abbandono da molti anni.

Serie di disegni della Galleria commerciale aperta (con ringhiere)





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 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 fieristica superiore.

La hall I potrà ospitare circa 40 negozi suddivisi in varie metrature. Verranno offerti spazi in affitto (preferibilmente non vendita) dai 20 mt. ai 300 mt. con contratti per 10 anni, rinnovabili con l'obbligo di cambio dell'allestimento ed arredi del locale.

La galleria sarà disponibile per negozianti quali per esempio un'edicola internazionale, una hamburgeria (non essendo presente in centro città) 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, 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. 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 caldo 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, che renderebbero il loro sito più vicino a un supermercato, e quindi non in armonia con i mercati anonari.

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 che gli operatori del mercato potranno beneficiare di questo servizio gratuitamente.**

Dal momento che 5 box di frutta e verdura espongono la loro merce anche nella parte esterna dello stabile, dovremo quindi offrire loro la possibilità di mantenere la vendita anche sul marciapiede, che ha una Larghezza tale, da poter includere tale esigenza. Essendo per l'appunto un mercato anonario, l'esposizione esterna, nella parte già aperta, sarà un punto di attrazione. 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, il tipo di finitura sabbata, insolita per le vetrate esterne.







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 (2.400 m²) non è così rilevante in proporzione dell'intero edificio di circa 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.

I commercianti del mercato della frutta e verdura, ed altre attività simili, avranno invece un beneficio da ciò, in quanto la zona operativa, 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 standisti, 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.

“Le recenti concessioni riguardanti nuovi insediamenti commerciali che il comune ha riconosciuto a privati in zone semi periferiche della città, nella zona del porto, dove sono previsti ristoranti, hotel, negozi, e servizi turistici, e attualmente in Via Tacito (progetto Coop), oltre al campus di Nervia, che arricchisce l’offerta però di spazi sportivi, e per eventi, tutti muniti di parcheggi, provvedimenti anche se positivi per la città, a nostro avviso avranno però una ricaduta negativa sull’assetto generale dell’intero comparto commerciale del centro, e soprattutto di quello del mercato della frutta e verdura, in quanto indeboliranno l’interesse centrale a vantaggio delle periferie. Il motivo è semplice, in quanto il centro è carente di spazi adatti all’edificazione. La sola difesa che i commercianti del centro possono attuare, è la realizzazione di un’opera di maggiori dimensioni presso il mercato (unico sito disponibile a tale utilizzo) degna della centralità della città, e che può riportare quell’equilibrio commerciale, altrimenti a nostro avviso compromesso.

Non sarà quindi possibile che il mercato coperto, venga tra l’altro ridotto, come da progetto del comune, e saranno invece ben accetti quegli interventi volti ad ampliarlo come l’inserimento della piccola galleria commerciale, e il grande padiglione fieristico, maggior punto di attrazione e lustro per la città. L’aver deciso ed approvato dal comune, un progetto tra l’altro che richiede la demolizione dell’edificio, e il finanziamento di un parcheggio sotterraneo, e la realizzazione di un nuovo mercato, mancante di quelle prerogative che lo possono espandere, non è accettabile dai cittadini, ed operatori commerciali di Ventimiglia. L’aver tra l’altro richiesto il finanziamento statale di 5.000.000 € per la realizzazione di un parcheggio sotto mercato, che se venisse concesso dalla Regione, procurerebbe moltissimi danni, oltre a quelli economici per gli operatori sotto il mercato, e zone limitrofe, anche al nostro progetto, in quanto impedirebbe la realizzazione del nostro programma. Un padiglione fieristico non può sussistere senza tali servizi, e tale elemento architettonico, facente parte dell’intero progetto, è stato tra l’altro motivo di deposito presso il Ministero per i beni e le attività culturali (art.99,2 comma L.633/’41.)

Il nostro progetto vanta ben 5 registrazioni presso il ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, sia come diritto d’autore, che come progetto di lavoro di ingegneria o di altro lavoro analogo, assai più vicino al brevetto. Infatti l’ultimo, a differenza del diritto d’autore, che certifica la sola data di chi rivendica il diritto, i lavori di ingegneria prevedono il pagamento delle tasse, e dovrà essere apposta l’indicazione di “diritto al compenso per la realizzazione riservato”. L’imitazione dei progetti da parte di terzi non è quindi acconsentita, in violazione del diritto privato!!

□

Avrebbe fatto meglio il Comune a nostro avviso richiedere il contributo a fondo perduto di 5.000.000 € per la ristrutturazione e messa in sicurezza del piano mercato, in quanto crediamo di sua esclusiva competenza, anziché creare un interesse per la realizzazione di un “fantomatico” parcheggio.

Un altro progetto presentato ed approvato dal comune, mediante delibera consigliere del 8/07/2021 e pubblicata in data 30/07/2021 anche se in forma preliminare, ma comunque concluso (progetto di fattibilità tecnica ed economica, denominato, prima del d.lgs. 50/2016, art. 23, progetto preliminare) alternativi al nostro progetto, e che prevede tra l’altro l’abbattimento del nostro mercato coperto, che è uno dei simboli di Ventimiglia, non ha previsto l’estensione del numero di attività del mercato, onde espandere l’interesse commerciale del sito, e motivare l’eventuale investimento da parte del comune, ma tende a ridurre il numero di operatori, che perderebbero la loro attività, o comunque il proprio avviamento. Sono presenti infatti 67 box commerciali, + 43 (numero variabile) operatori della tipologia “Contadini”, ma le 4 sale ricavate nel progetto tra la parte inferiore e quella superiore, (elemento architettonico di non utilità) riuscirebbero a malapena ad ospitarne 50.

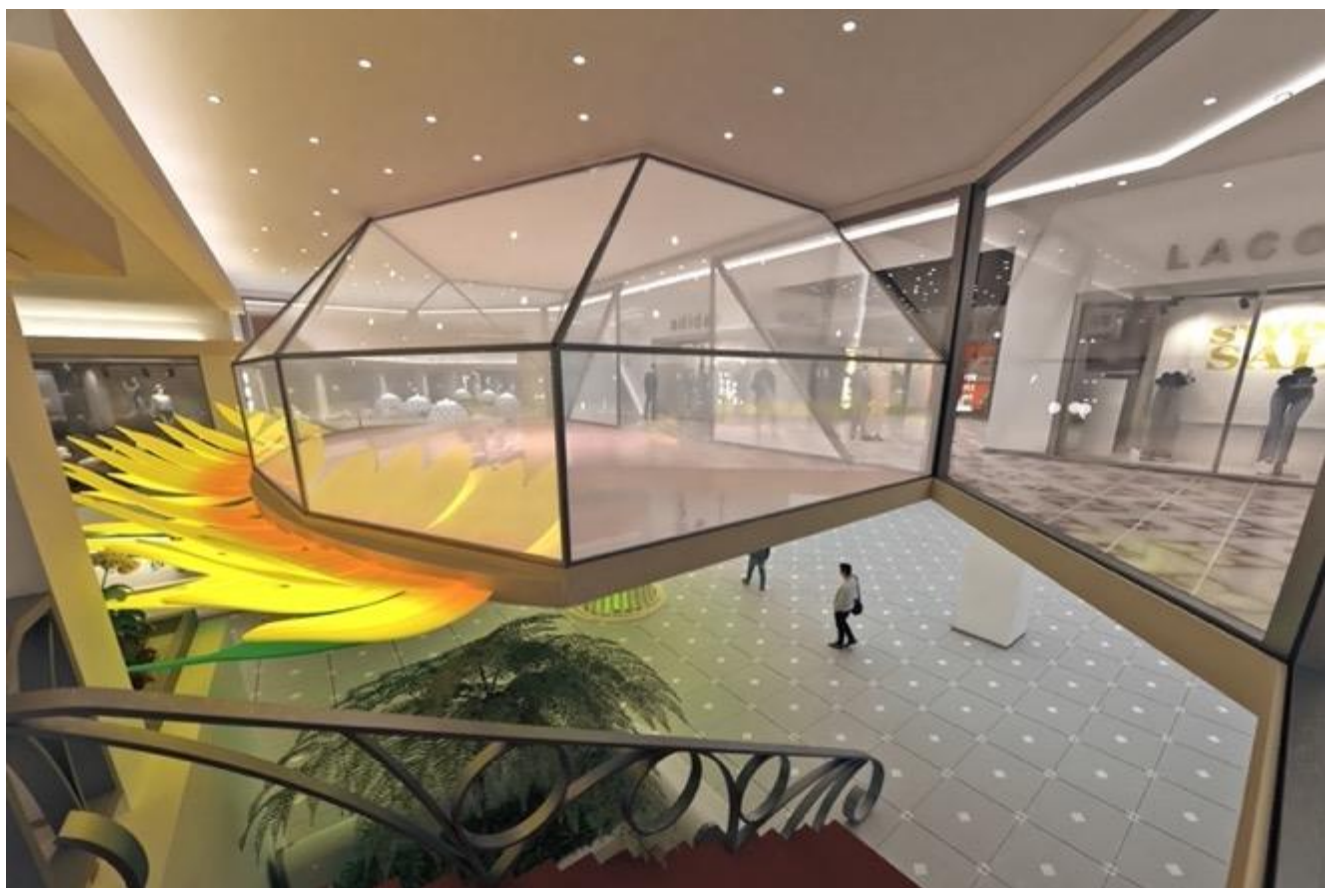
Come da disegni architettonici presentati, che rappresentano le linee guida del progetto di fattibilità, si possono contare nelle due sale inferiori rispetto ai box attualmente presenti, un numero assai ridotto di box rispetto al numero attuale, che verranno in seguito quantificati, e sia lo spazio del sottopassaggio, che l'area dei bagni, dove ora sono collocati ben 12 box, non ne prevede l'utilizzo.

La parte superiore ha una superficie ulteriormente ridotta rispetto a quella inferiore, ed ancor più limitata nell'esposizione, anche per motivi di distanze dovuti alla sicurezza, e dovranno anche essere aggiunti i servizi, che sono stati omessi nel progetto, per cui da nostro calcolo alla fine l'intero mercato potrà ospitare solamente 50 box max, (escludendo completamente il reparto contadini), + forse un bar sulla terrazza interamente pedonale, concorrente con i vicini esercizi pubblici.

Non solo, si evince dalla Tavola 2 del progetto della controparte, che al primo piano sopra il pian terreno, il poco spazio ricavato da questo "particolare" progetto, dovrà essere condiviso insieme a uno spazio fieristico, e show-food, spazi di design, negozi e ristoranti entrambi di natura differente rispetto alle attività commerciali attualmente presenti sotto il 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.







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 G, con adiacente il roof garden, indipendenti dalle altre hall, utilizzabili quindi anche separatamente alle fiere, in quanto fruibili per iniziative culturali, concerti, auditorium, eventi sportivi, etc.;
- Le varie hall della fiera suddivise su 2 piani, utilizzabili solamente durante le fiere (Hall A,B,C,D,E,F,
- il mercato coperto della frutta e verdura, operativo quotidianamente;
- la galleria commerciale, stabilmente operativa;
- un parco giochi;
- il grande parking sotterraneo, custodito, realizzato su due piani, operativo quotidianamente giorno e notte.

La infrastruttura nel suo totale potrà superare i 20.000 mt. (circa 15.000 m2 Mercato, galleria, Fiera + teatro) + circa 6000 m2 la superficie dei due parcheggi.

Per la tamponatura laterale dell'edificio verrà utilizzata una struttura di tipologia leggera, realizzata in parte con vetri laminati temperati, tra loro accoppiati.

Questo tipo di struttura oltre ad essere leggera, e volendo anche amovibile, avrà un impatto visivo molto suggestivo, che arreda, con aspetto neutrale rispetto alla struttura inferiore, che verrà mantenuta intatta, mantenendo così la propria veste originaria. 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.

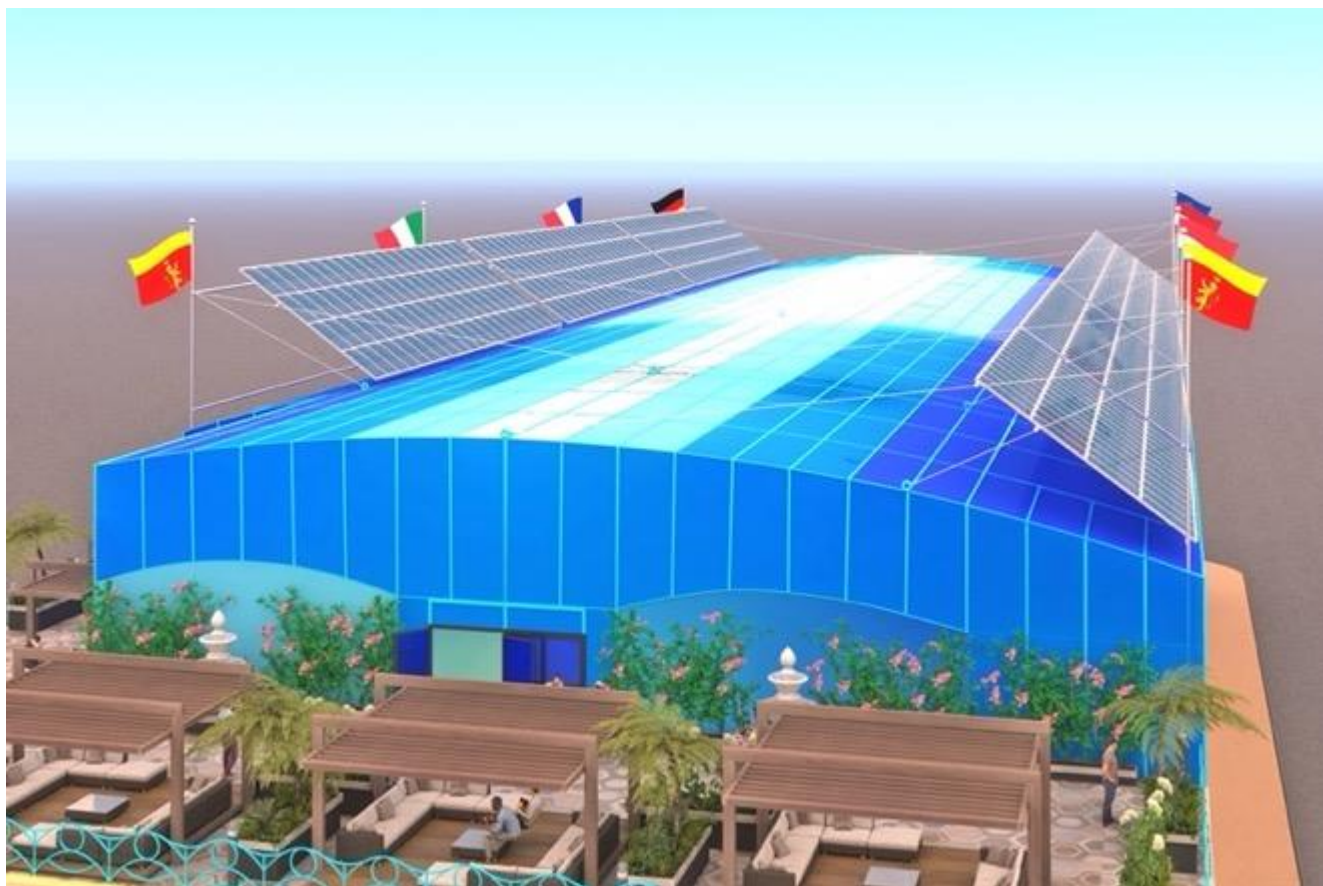


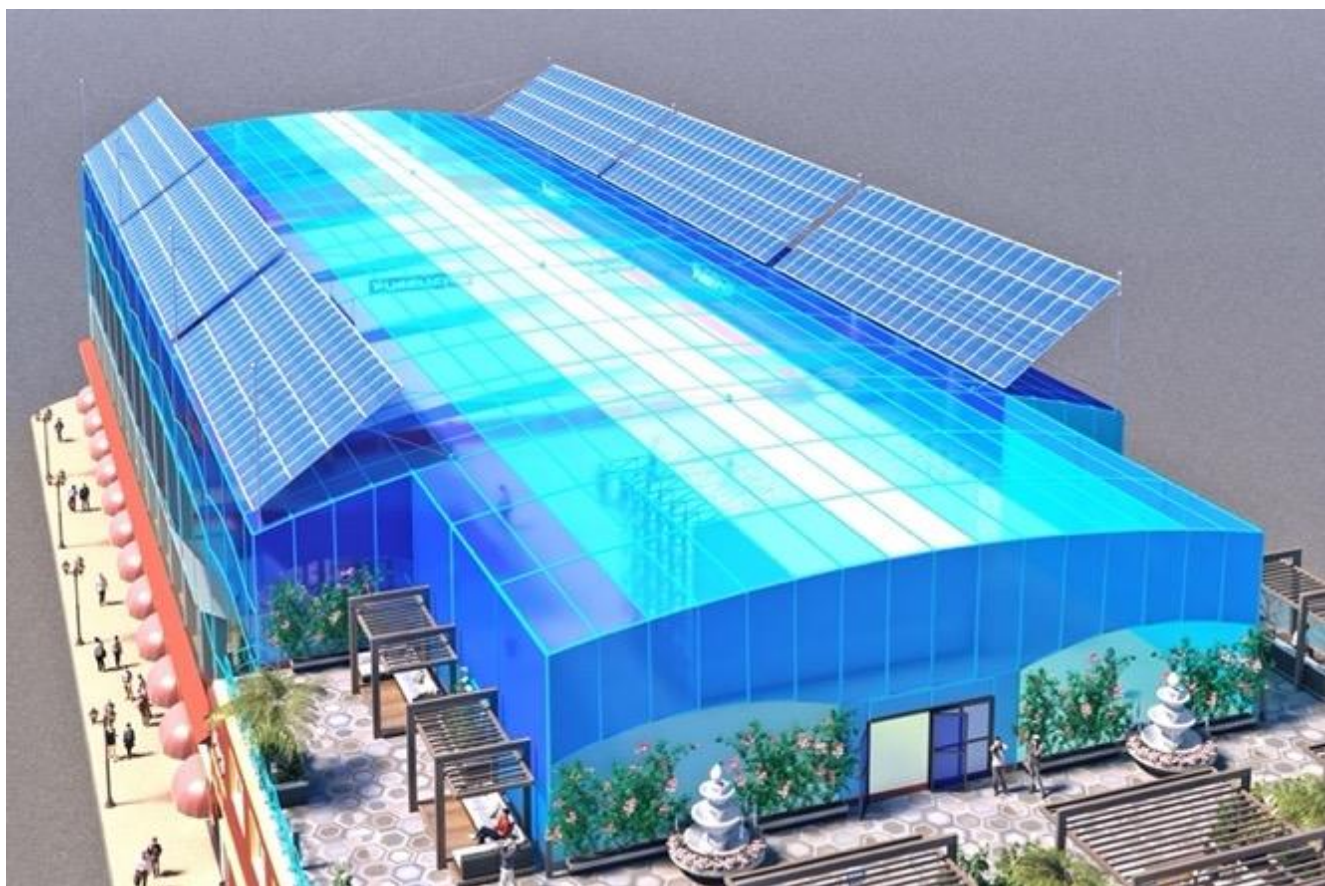
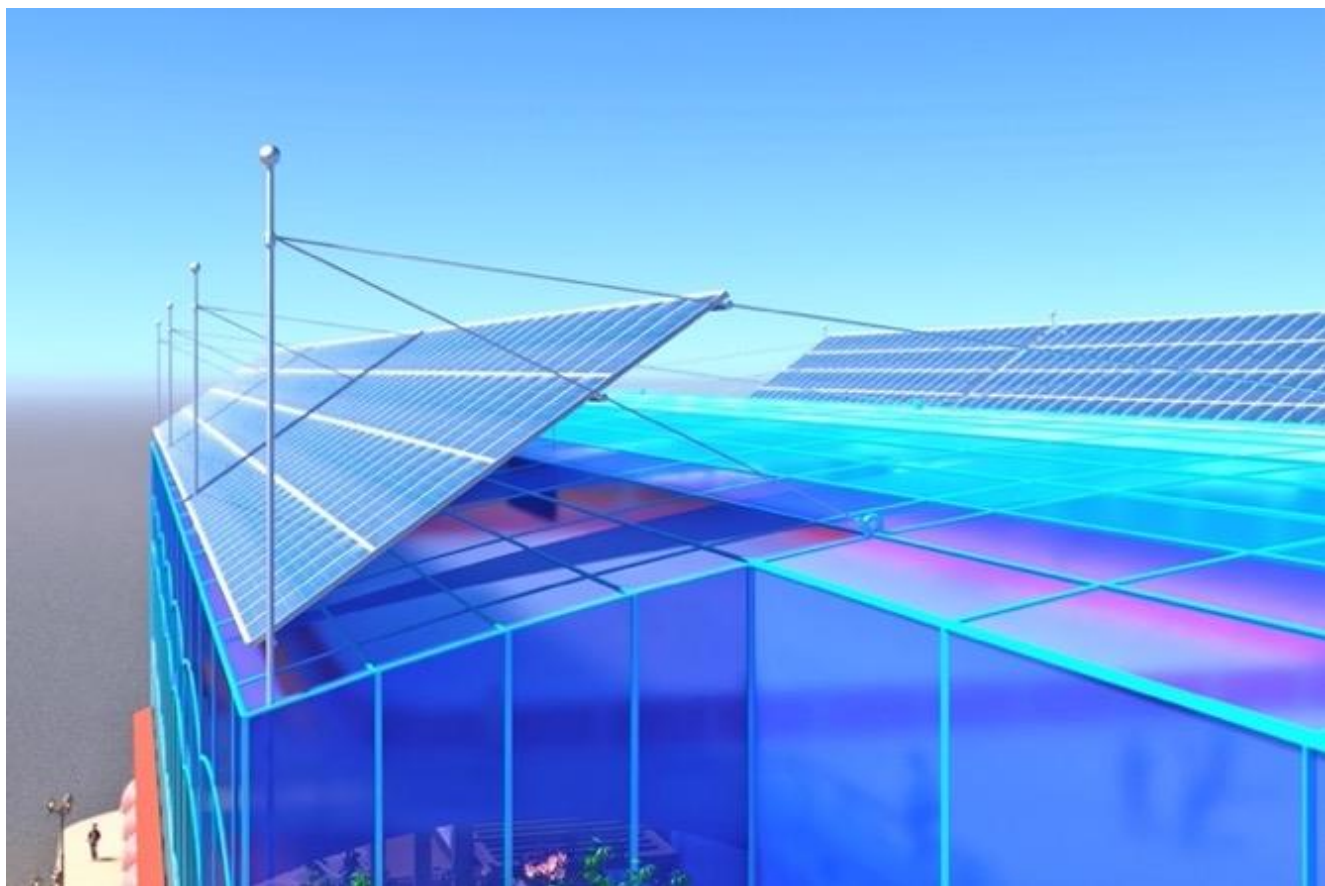
Particolare del palazzo fieristico "Mediterraneo"

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 sopra l'altro, per 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.





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, riducendo in modo consistente la spesa di tale fornitura. Non solo, l'energia eventualmente rimanente, potrebbe essere utilizzata a servizio di eventuali concerti, e/o per la produzione del ghiaccio sintetico, nel caso si voglia periodicamente utilizzare la hall E per alimentare il campo di pattinaggio, e per una parte della città. Utilizzando dei convertitori, l'energia residua, potrebbe essere impiegata per alimentare dei motori elettrici.

Come ben sappiamo, all'interno del progetto è stata inserita la realizzazione del parcheggio interrato, che potrà ospitare circa 300 veicoli, 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. 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.



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 posteggio

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. 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.



Fac simile parcheggio pensilina alimentato da pannelli fotovoltaici

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 aggiuntive 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, e Ventimiglia acquisirebbe da tutto ciò anche l'immagine di una città moderna d'avanguardia, e ben amministrata.

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 da alcuni componenti del comitato formato dai cittadini di Ventimiglia, è stato creato in rispetto della stessa collettività, compresa anche dagli stessi operatori del mercato della frutta e verdura, per cui, verrà garantita loro una rapida esecuzione dei lavori, oltre che il rispetto della concorrenza.



* Esempio di lavori della ditta cinese in vetro laminato con strutture in metallo

ALF-BJMB



ALF-BJMB
 Global Steel Modular Building Systems
 Division of Jiangsu Zhonghua Steel Industry Co., Ltd.



*Grandi opere realizzate dalla stessa ditta cinese di strutture in metallo a grandi campate

Il progetto in passato risultava sotto vincolo dalla Soprintendenza alle belle arti e dalla regione, ma attualmente è stato liberato, per cui è possibile modificare più sostanzialmente la veste dell'edificio, mediante interventi di restyling, e modifiche strutturali. Tuttavia, anche per ragioni storiche, 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, anzi la impreziosisce. A maggior ragione, è stato previsto un restauro della facciata, in modo che venga riportata allo stato originale. *Progetti analoghi invece, presentati al comune, a nostro avviso, sembrano aver ignorato tale esigenza, non attenendosi dichiaratamente alle nostre tradizioni architettoniche, e norme paesaggistiche, ma bensì all'architettura del nord Europa.*

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.

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

(vedesi disegno ingegneristico allegato, e relazione Ingegnere Prof. Cinuzzi di Roma, e studio di fattibilità strutturale).

Sarebbe quindi poco opportuno dover abbattere l'edificio 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 9 mesi, con la garanzia della ditta costruttrice, di realizzare i parcheggi, e di lavorare contestualmente nella parte inferiore, 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, e che recherà loro meno danno.

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.

E' impossibile qualsiasi intervento, anche se pur minimo, esempio posa di un nuovo pavimento, che sostituirebbe quello attuale, assai obsoleto, se non si considera lo spostamento momentaneo dei box.

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. Non solo, il dover demolire l'intero sito, prevede di norma l'utilizzo di macchinari ad alto impatto ambientale, per cui, l'intero commercio limitrofo oltre il sito dei lavori, verrebbe anch'esso penalizzato.

La soluzione del mantenimento dell'edificio, 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, 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.

La demolizione di un grande manufatto di questa tipologia, diffonderebbe polveri nell'ambiente, 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. 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 traccie 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.

Noi seguendo tale orientamento, crediamo di aver ottenuto un progetto di qualità, e ben difficilmente superabile, per cui crediamo sia inutile un'eventuale gara d'appalto, già ventilata dallo stesso comune, che in ogni caso, per noi, sarebbe dovuta essere richiesta prima, per cui il comune dovrebbe essere lieto di poterlo accogliere come progetto e modello di riferimento, sostenuto da parte di chi tra l'altro è legittimato a poter condividere la decisione insieme al comune, come gli operatori che da decenni lavorano sotto il mercato, e che non potranno essere danneggiati dalla scelta di altri progetti, unitamente al giudizio dei cittadini, tramite sondaggi e petizioni.

Credo che un intervento di consolidamento e lieve espansione molto discreta, non possa che essere che di utilità al fabbricato.

Nel caso sussistano eventuali vincoli urbanistici, riguardanti la sopraelevazione nello stabile, anche dovuti alle eventuali riserve da parte dei proprietari dei palazzi vicini, l'esigenza del fine fieristico dovrebbe facilitare l'accoglimento del progetto.

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.

“Vorremmo far notare che il progetto che è stato approvato dal comune, ha previsto in ogni caso l'aggiunta di 2 piani e quindi un aumento in sopraelevazione di circa 7 metri della palazzina ex pompieri, portando l'altezza dell'apice della torretta al di sopra del livello dei palazzi vicini, e soprattutto del teatro.

Tale incremento di superficie, sulla palazzina, e il conseguente rialzamento, non è per noi utile, e non crediamo sia di utilità neppure per la città, specialmente se tale superficie dovesse essere usata per ospitare uffici ad uso privato, o comunque non del tutto necessari.

Crediamo che la palazzina, anche se edificata in tempi successivi rispetto alla costruzione del mercato, in qualche modo ne faccia parte, essendo stata fondata sul terreno di Sir. Thomas Hanbury, la cui volontà era quella di donare il proprio terreno, con il patto che venisse utilizzato a scopo di mercato, e dovrà essere quindi di pertinenza dello stesso.

L'aver aggiunto 2 piani alla torretta, decisione a nostro avviso sconsigliata, senza aver rialzato di un secondo piano il mercato, come da PUC vigente, che prevede il rialzamento di ulteriore piano oltre ai piani presenti, crediamo che accresca il divario volumetrico tra i due elementi, e crei un sbilanciamento visivo, ed architettonico tra l'intera infrastruttura. E' evidente che l'aver utilizzato piloni monoblocco in metallo di così elevate dimensioni, a sostegno della nuova struttura del mercato, escluda comunque i pilastri esistenti che in base al progetto stesso, dovranno essere abbattuti, riuscendo così ad ottenere un solo piano aggiuntivo a quello del mercato attuale, ma che non permette di ottenerne uno supplementare, in quanto in quel caso, l'altezza dei piloni sovrapposti, (quello presentato, di circa 15 mt. determina una delle linee guida), e relativa copertura sfiorerebbe i 25 metri di altezza. Il nostro progetto di project financing, dovrà in parte indicare le nuove linee modello, in quanto non sarebbe possibile utilizzare le linee già indicate dal progetto approvato dal comune, che come abbiamo già specificato risulterebbe, (anche se in fase preliminare) già "in radice" a nostro avviso inadeguato.

La scelta architettonica di preferire la palazzina, ed elevare la torretta, rispetto all'elevazione "naturale" dell'edificio del mercato, puntando a livello commerciale sulla vendita o affitto di uffici, a nostro avviso è anche un errore dal punto di vista commerciale, sia per ragioni evidenti di marketing, ma soprattutto, per il costo dell'opera, che sarebbe troppo elevato se proporzionato al valore del bene finale, per l'uso che ne viene fatto.

Dal budget della controparte si può constatare perloppunto che il costo di ricostruzione della palazzina è maggiore del costo di ricostruzione del mercato, per ottenere alla fine una pescheria, già presente, un piano dove viene realizzato un ristorante di circa 300 m2 di assoluta inutilità per il mercato (sia i clienti che gli stessi operatori utilizzano da anni i pubblici esercizi del luogo) essendo tra l'altro concorrenziale con tali attività, e un auditorium, di soli 300 m2 sarà anch'esso inutile, in quanto presente il teatro comunale, assai più capiente, che può offrire gli stessi servizi. Riquando al servizio aggiuntivo di cui si parla, cioè disporre l'auditorium per sale prova, possiamo sicuramente affermare, dato che questo è uno dei miei campi specifici, che non se ne sente l'esigenza di una sala prova per gruppi musicali, nella città di Ventimiglia, in quanto questo settore, così di nicchia, è ampiamente già coperto dalle sale prova assai vicine, ubicate nella città di Vallecrosia.

Tra l'altro il nostro progetto che prevede la realizzazione dello studio di registrazione, a servizio principalmente dei due palchi (teatro e sala G) permette comunque di poter utilizzare parte dello spazio della sala per registrazioni private, e per le prove.

Il costo del nostro progetto, assai simile a quello presentato dal comune, anzi più basso, avendo una superficie di circa 20.000 m2 (parcheggi compresi) ammortizza assai meglio l'investimento, fornendo un aumento consistente di cubatura, nell'interesse del patrimonio pubblico, e ciò permette al Comune in base al decreto Madia di poter accettare l'investimento privato, senza bando pubblico, mentre il progetto della controparte, oltre che costare di più, e fornire praticamente gli stessi servizi già offerti nel nostro progetto, (Centro fieristico, spazi per mostre, convegni, 2 bar, sala auditorium, ristoranti, uffici, parking sotterranei, area commerciale con negozi, etc.) non soddisfa di fatto le esigenze di nessuno dei citati servizi, che risultano essere limitati a causa dell'evidente errore progettuale).

All'interno di questo, anche se non conosciamo il motivo, forse causalità? troviamo presente praticamente tutto quello che Mariano aveva ideato, ma utilizzato a nostro avviso in modo inadeguato, che crea delle criticità anche di ordine concorrenziale (un comune non può realizzare uno o più ristoranti e bar a servizio della città) rispetto agli esercizi pubblici centrali. Il ristorante rientrante nel progetto del sig. Schiavolini, è stato pensato nel rispetto della concorrenza, e collocato all'ultimo piano a servizio del centro fieristico, in una posizione "scelta", idem il self service, e il bar al primo piano. In ogni caso, racchiudere il ristorante in uno spazio al primo piano, come da progetto della controparte, risulta essere una scelta a nostro parere poco adatta per l'uso specifico. I ristoranti di questa tipologia ben difficilmente ottengono interesse da parte della nostra clientela. Non siamo in Olanda, né a Hong Kong, né a New York, dove invece tali ristoranti vengono apprezzati dalla clientela.

L'aver poi inserito in modo forzato, un'auditorium di soli 330 m2, assai più piccolo rispetto alla capienza del teatro, che francamente non ne vede l'utilità. La sala del piano superiore rientrante nel nostro progetto, di ben 2800 m2 può essere invece utile per accogliere eventi di ogni tipo, non possibili nel teatro. Nel nostro progetto è comunque prevista la realizzazione di una sala stampa/convegni di circa 150 m2 (come già indicato nel progetto) e di uno studio di registrazione (come da proposta all'assessorato Manifestazioni e turismo e al sindaco mediante lettera raccomandata) completo di sala regia audio e video, e sala ripresa, con cablaggi indirizzati sia sul palco del teatro, che nella sala concerti, in modo da poter creare sinergia tra i vari palchi.

Lo spazio che noi possiamo offrire, è così ampio, da poter permettere anche l'inserimento di questi servizi. Essendo previsto nel nostro progetto sia il risanamento, che l'intera ristrutturazione della palazzina ex pompieri, pur non avendo considerato l'innalzamento dei 2 piani, tuttavia, avremo disponibilità di superficie per poter ospitare i servizi sopracitati, ed eventuali uffici aggiuntivi oltre agli uffici direzionali della fiera. Vorremmo far notare che lo "Studiomeno", a sostegno della propria tesi, ha voluto dimostrare a nostro avviso in modo "falsato" la poca convenienza nella ristrutturazione, preferendo la demolizione, del mercato, inserendo la palazzina in un contesto di degrado e/o abbandono, per cui necessitante anch'essa di demolizione. Sia gli architetti, che lo stesso comune che ha approvato il loro progetto, si sono forse troppo presto dimenticati di aver finanziato solamente due anni fa, la ristrutturazione di parte della palazzina, per ricostruire il nuovo ambiente della pescheria, a dimostrazione che non è vero che la palazzina è in uno stato di degrado tale da non permettere la semplice ristrutturazione e risanamento, e questo esclude anche il totale stato di abbandono.

Non solo, il comune di Ventimiglia ha pagato ben 125.000 € per i lavori di risanamento, interrompendo il lavoro delle attività ittiche operanti all'interno della pescheria per 3 mesi, e a seguito di ciò, i progettisti, che tra l'altro sono gli stessi che sono già stati remunerati per il servizio di progettazione e ristrutturazione della pescheria comunale, ora vorrebbero abbatte-la sick. creando tra l'altro un nuovo fermo per i lavoratori, che durerà anni. Il nostro progetto permette alla pescheria di essere operativa per l'intero periodo dei lavori, infatti il parcheggio sotterraneo non comprenderà l'area sotto la palazzina, e i lavori di ristrutturazione saranno realizzati esternamente alla pescheria.

Abbiamo letto tra l'altro il cronoprogramma allegato al progetto della controparte, dove vengono indicati 2 anni per la ricostruzione del nuovo sito. Bè che dire su ciò!! Abbiamo chiesto al nostro Ingegnere il quale ci ha confermato che per dei lavori di questa tipologia, che prevede la demolizione e ricostruzione dei due edifici, comprensivi di parcheggi, il tempo di lavorazione minima è di 3 anni.

Vorremmo far notare che a un comune non è concesso di sperperare i soldi dei cittadini (la somma dei lavori anche a livello fiscale nei due anni, non può essere ammortizzata) danneggiando tra l'altro le attività economiche aderendo a progetti a nostro avviso alquanto discutibili.

Non solo alla somma di € 125.000, che dovrà essere come logica perlomeno raddoppiata, in quanto la pescheria dovrà essere ricostruita, se ne aggiungono altri 45.000 € che riguardano la ristrutturazione ed adeguamento dei bagni pubblici, anch'essi ubicati al piano terra della palazzina ex pompieri, i cui lavori durati alcuni mesi, sono stati appena conclusi sick.

Il progetto della controparte non si è propria fatto mancare nulla, ha utilizzato, anche se in posizione differente, i pannelli fotovoltaici, uno dei punti importanti del nostro progetto, e hanno voluto anche collegare il mercato con il teatro, in modo (come da loro dichiarato) per creare un collegamento con l'audience Teatro comunale e i nuovi ambienti culturali in progetto da utilizzare per mostre, fiere e convegni, anche con valenza educativa e didattica in progetto.

Vorremmo tra l'altro rispondere alle incongruenze nei punti che riguardano gli obiettivi progettuali e di rigenerazione urbana. Al punto 1: "incrementare e razionalizzare le superfici di vendita per box e banchi mercato". Affermazione discutibile, in quanto come abbiamo potuto constatare la superficie di vendita dei box verrà radicalmente ridotta;

2: "migliorare la fluidità della mobilità interna e circostante, in particolare integrando la circolazione pedonale del mercato nel sistema di mobilità sostenibile dell'intorno" Affermazione discutibile. L'aver composto la struttura in 4 parti differenti, e lontane tra loro, tra l'altro su due piani, con al centro l'asserita piazza centrale, composta da scale e scale mobili, creerà a nostro avviso un rallentamento del flusso pedonale, amplificando il rischio di incidenti dovuto all'uso delle scale mobili, spesso usate dai bambini, e allunga invece i tempi di contatto da parte dei clienti che dovranno ricercare i vari negozi, non più in ordine consecutivo, e sullo stesso piano. Vorremmo far notare invece che mantenere l'intero comparto commerciale nella sala attuale del mercato, inserendo però nei due lati del centro sala (come da nostro progetto) dei passaggi che conducono verso l'esterno, che permettono il defluire dei pedoni, è sufficiente per migliorare la mobilità interna al mercato, rendendolo più sicuro.

3: "Aumentare la permeabilità del mercato rispetto alla rete dei flussi turistici e commerciali del centro città, cioè integrare maggiormente il mercato nel sistema di itinerari circostanti, riducendo i percorsi dello shopping a quelli del mercato e dei suoi servizi"

Affermazione a nostro avviso fuorviante, in quanto un progetto che si basa sulla mancanza dell'offerta, che riduce la capacità espositiva, non attrattivo per il turismo anzi, lo penalizza (il progetto è rivolto a un'utenza locale) e anche in considerazione del decentramento dell'offerta dovuta a nuovi insediamenti commerciali

esterni alla zona centrale, collocati in zone periferiche, e alle eccessive zone pedonali già in programma, che limitano la viabilità, e penalizzano la logistica di accesso al mercato, nonché l'approvazione di parcheggi esterni al centro, (è abbastanza evidente che il parcheggio che è stato inserito a stralcio all'interno del progetto della controparte non potrà essere finanziato dalla regione, per motivi del tutto ovvi) il tutto conferma le nostre critiche.

4: Incrementare la polifunzionalità degli spazi e la flessibilità di utilizzo; Vero, ed è proprio questo il maggior difetto del progetto, in quanto non essendo stato previsto uno spazio sufficiente per poter ospitare le varie attività polifunzionali rientranti nel progetto, le attività presenti subiranno un forte taglio, e quelle che rimarranno, dovranno rendersi flessibili onde poter condividere la propria attività con altre iniziative.

5: Definire aree di sosta confortevoli; malgrado la scarsa metratura calpestabile, si sono voluti privilegiare a scapito del commercio alcuni elementi architettonici quali una loggia, un atrio, una piazza centrale etc. e spazi di transito che riducono ancorché la già esigua superficie espositiva. Non solo, si sarebbe anche tolto spazio per l'uso di mercato, preferendo la realizzazione di una "pseudo Terrazza" essendo realizzata a nostro avviso in una posizione inappropriata, collocata in basso, e racchiusa nei due lati, che non crediamo sia così confortevole, essendo tra l'altro ubicata in altra zona di transito.

6: Potenziare la centrale di raccolta differenziata dei rifiuti, accessibile e funzionale ma nascosta; peccato che non è stato previsto invece come nel nostro progetto un sistema che utilizza un'unità termica, e ventole di aspirazione, che oltre a eliminare i problemi di odore, ridurrebbe costantemente gli agenti patogeni nell'aria e sulle superfici, fornendo in prossimità un ambiente più sano e controllato dalle possibili infezioni.

7: Dotare il mercato di un'immagine dalla forte identità (iconicità) Riguardo a questo punto ci siamo già espressi in precedenza, e non crediamo che l'immagine trovata, abbia un nesso con il mercato, e il suggestivo abbinamento grafico, non è sufficiente a fornire un'identità appropriata.

In Ventimiglia città Mercato (il proseguo del paragrafo precedente) viene poi fatta un'analisi di mercato, del tutto coincidente con quella da noi già presentata al comune, con la sola differenza, che la nostra tende ad espandere veramente il mercato, e le attività in esso contenute, per i motivi al quanto evidenti, ed abbondantemente espressi all'interno del nostro progetto, e il centro fieristico internazionale, ne è l'oggetto principe, mentre noi crediamo poco, se non impossibile l'espansione del mercato, in base al loro progetto, in quanto già smentita in radice nel progetto stesso, anche se a pag. 9 della relazione illustrativa, (superfici di vendita) si continua a marcare il fatto (e non si capisce il motivo di ciò) che le superfici di vendita del mercato saranno superiori a quelle attuali perché, oltre al piano terra che ha pressoché le stesse dimensioni planimetriche rispetto al mercato esistente, rimarrà la possibilità di allestire ulteriori strutture di vendita al piano superiore, che è stato denominato appunto MERCATO+1, in quanto costituisce una grande superficie polifunzionale, capace di ospitare al suo interno banchi di vendita e consumo in loco, attività fieristiche, bar, ristoranti, ecc...

Francamente non capiamo come siano possibili dichiarazioni di questo tipo, quando è del tutto evidente il contrario, e sarà nostro compito smentire tali affermazioni facenti parte dei vari capitoli progettuali.

Vorremmo mettere a confronto i due progetti, e chiarire tra l'altro questo grande paradosso generato da un progetto che noi crediamo inadeguato.

In base all'altezza, anche se non è stato facile calcolarlo dal video, per cui il nostro calcolo non può essere ritenuto preciso, ma abbiamo scoperto, che le altezze tra le coperture del mercato, alla fine sono quasi simili. La nostra copertura si eleverebbe di circa 1,5 metri in più rispetto al progetto analogo, con il paradosso che nel nostro progetto, verrebbero ricavati 3 piani (uno in più rispetto allo stato attuale) con altrettanti 6 grandi saloni, per un ammontare di oltre 13.000 m2 interamente calpestabili, mentre il progetto analogo, prevede l'aggiunta di un solo piano oltre al piano terra, con un eccessivo rialzamento, dovuto alla scelta di una copertura con volte a botte, non solo usata per i mercati di fine ottocento del nord europa, ma anche (così come è stata proposta) per le stazioni ferroviarie sic.!!

Il progetto della controparte avrà una disponibilità espositiva netta di circa 2.208 m2. sui 2.604 attuali, (1.940 superficie mercato + 384 sottopassaggio espositivo + 280 lato bagni) con eccesso di metratura nelle superfici di passaggio, e spazi interni di circolazione e tra l'altro, essendo frazionato in due parti, verrà ristretta ancor più l'area espositiva, riducendo la potenzialità economica del mercato annonario di Ventimiglia, riconosciuto per la sua qualità, ed ampia offerta.

Vorremmo far notare infatti, che la tipologia di copertura usata dalla controparte, in colore grigio, viene utilizzata maggiormente nelle coperture ondulate delle stazioni ferroviarie ed alcune metropolitane, anche se con materiali differenti.

Tra l'altro questi mercati usavano sì questo tipo di coperture, ma dando risalto all'alto valore architettonico dell'epoca, in quanto usavano a livello innovativo il metallo (vedi architettura stile vittoriano) ma soprattutto per l'assenza di pilastri centrali, (presenti nel progetto della controparte) che forniva un senso funzionale oltre che estetico. Non solo, vedendo invece il mercato di Santa Caterina a Barcellona, citato a modo di esempio nella relazione illustrativa dello "Studiomeno", si può notare che tale architettura è assai più vicina alla nostra costruzione, che alla loro.

Come possiamo ben notare, nel mercato di Santa Caterina si è voluto mantenere il disegno bellissimo della struttura originale del palazzo nello stile neoclassico, (stessa nostra scelta) con un tetto, composto da varie coperture di forme raggruppate, con interventi di painting che lo impreziosisce. La nostra copertura utilizza una vera volta a botte, come si potrà notare sia dalle fotografie, che da disegno tecnico (stato di progetto B) con unica campata di ben 32 m2 unica in Italia per dimensioni, (quella della controparte è di 24 supportata da pilastri) senza l'utilizzo quindi di pilastri, e si può notare la giusta proporzione del raggio nei confronti della larghezza e dell'altezza dell'edificio.

Tale disegno è poi stato ripreso negli accessi delle rampe dei parcheggi, come elemento identificativo del nostro progetto.

Non ci è acconsentito sapere quindi se il principio ideativo e quindi l'ispirazione dei progettisti sia nata realmente da questi edifici da loro citati, o abbiano preso spunto da altre fonti.

Ritornando sul tema della demolizione, a pag. 2 della relazione illustrativa lo "Studiomeno", asserisce che sussisterebbero molteplici fattori che renderebbero poco conveniente il mantenimento della struttura, per cui si è deciso per la demolizione:

- 1) Il vincolo di maglia e dimensionamento strutturale: Possiamo solo dire che il problema del vincolo di maglia da loro citato, nel caso fosse un limite per il loro progetto, non lo è per il nostro in quanto noi prevediamo il rialzamento di un ulteriore piano, e quindi la copertura da loro definita a botte non si connette con la struttura esistente, e noi usiamo un tipo di copertura non standard, facente parte di una lunga ricerca anche nel settore vetrario. Riguardo invece al dimensionamento strutturale, se riferito ai pilastri, possiamo solo dire che è invece perfettamente in grado di ospitare gli spazi commerciali interni come lo ha già fatto nel passato, e casomai il problema nasce proprio dalla demolizione, e dal cambiamento drastico del disegno della sala, a nostro avviso, non ben concepito da parte degli architetti, che hanno proposto un progetto inadeguato, che non potrà mai ospitare le funzioni e servizi da loro attesi. Poi nel caso gli architetti criticino il dimensionamento della struttura, realizzata dal noto ingegnere Enrico Carrara, a nostro avviso così ben ingegnerizzata, da prevedere la possibilità della sopraelevazione, ma che secondo loro, non permetterebbe di ospitare funzioni oggi necessarie, vorremmo che i due architetti andassero a leggere la relazione di fattibilità riguardante il nostro progetto, redatta dal noto ingegnere e professore Cinuzzi, dove si evince proprio il contrario.

Misure progetti a confronto senza fiera:

Le misure del mercato sono le seguenti:

60 mt. X 32 totale 1920 m2

Vengono aggiunte a queste misure:

il passaggio tra Via Roma e Via Aprosio di 12 mt. X 32 = 384 m2 dove sono presenti i box dei fioristi, + 14,70 mt. X 15 mt = circa 220 m2 (+ tunnel-bagni 60 m2) dove sono presenti alcuni box di operatori che vendono prodotti vari. L'intero spazio operativo del mercato è quindi di 2604 metri circa, dove sono presenti da 90 a 110 attività commerciali (a secondo del periodo).

L'altro progetto presentato al comune, che prevede la demolizione dell'edificio, e il rifacimento di un nuovo mercato completamente differente dall'originario, non solo a livello architettonico, ma anche dal punto di vista funzionale e logistico, ha le seguenti misure:

N.B. Le misure sono quelle ricavate dai fotogrammi del video, e si riferiscono al solo spazio utilizzabile dai commercianti, e non agli spazi accessori (transito):

Il mercato verrebbe quindi suddiviso in 4 parti su due piani, con una forte penalizzazione logistica (chi compra in una sala, non è detto che sia disposto ad accedere alle altre sale) e creando un divario redditizio tra chi è presente nella zona su strada (che garantirebbe ovviamente maggior afflusso) e chi verrà posizionato nelle sale superiori, per cui è opportuno che il mercato della frutta e verdura sia operativo in un'unica sala, posta generalmente al piano terreno, come da mercato attuale.

Le due sale inferiori del progetto di controparte (tolti gli spazi di accesso) misurerebbero:

21 mt. x 32 m² = 672 m² x 2 = 1.344 m² piano terreno (superficie netta espositiva)

(N.B.) La parte centrale "La Piazza" misura circa 12 mt. con soli 2 box espositivi + 6 metri di loggia (spazio vuoto di transito)

Le due sale superiori hanno dimensioni ridotte rispetto alle dimensioni di quelle inferiori, poiché sono previsti nei due lati un atrio e una loggia, che tolgono ben 12 mt. espositivi, e la larghezza delle sale verrà ridotta da 32 mt a 24. La superficie delle due sale sarà di:

18 mt. X 32 m² = 432 m² x 2 = 864 m² (superficie netta espositiva)

Il totale espositivo delle 4 sale sarà di 2.208 m²

Lo spazio espositivo attuale disponibile a pian terreno è di 2.604 ben superiore allo spazio netto del progetto della controparte, che prevede la sopraelevazione di un piano, e il tetto a botte, con un rialzamento inutile della copertura, e la demolizione di uno spazio che garantisce e ha garantito il lavoro durante tutti questi anni alle varie attività commerciali presenti sotto il mercato.

Non è tutto, anche per ragioni logistiche dovute alla predisposizione dei banchi molto più dispersiva, agli eccessivi spazi di transito, il numero di banchi che potranno essere utilizzati sarà assai inferiore a quelli attuali. Si possono contare circa 18 banchi nella sala lato Via della Repubblica che prevede una riduzione della superficie espositiva rispetto alla sala opposta, e la seconda sala a piano terra, ne potrebbe contenere forse 24, tra i quali 16 box dei 42 indicati, posizionati lateralmente, che avranno dimensioni ridotte. Nel caso questi ultimi fossero solo vetrine come dichiarato a pag. 8 della relazione illustrativa, (sarebbero da ritenere un'aggiunta ai box) allora il numero dei box verrebbe ridotto a 26. Con la dispersione degli spazi dovuta alle 4 aree, e anche perché il secondo piano prevede spazi per bar e altre attività, oltre a quella fieristica, il mercato potrà contenere a nostro avviso dai 34 ai 50 box massimo. Sulla base di ciò, verrebbero tolti circa la metà dei box storici per Ventimiglia, e l'intero reparto dei contadini (43 licenze) molto utile per la qualificazione dello stesso mercato. Verrebbe quindi completamente escluso, e il mercato anonario, in quanto privo del settore contadini, il quale perderebbe sicuramente di interesse, limitandolo ulteriormente.

Vorremmo far notare che ogni attività commerciale, può contare più addetti, e collaboratori, che spesso rappresentano il sostentamento delle loro famiglie. 110 attività commerciali = 300 famiglie circa.

Orbene, il progetto promosso da InVentimiglia, prevede il mantenimento e il solo restauro dell'edificio, con un restyling dei banchi degli operatori, senza apportare cambiamenti radicali, agli stessi operatori, che potranno a seguito di un breve periodo di ristrutturazione, ritornare tutti quanti al loro lavoro, senza perdita di avviamento.

Nel nostro progetto si parla poco dello spazio espositivo da ricavare all'interno dello stesso mercato, essendo slegato dal centro fieristico, che con un modico investimento permetterebbe invece di aumentare l'offerta commerciale, e crediamo che il comune dovrebbe ben riflettere su tale opportunità progettuale. Nella galleria commerciale di circa 2400 m² (che utilizza anche uno spazio centrale nella palazzina ex pompieri lasciando libero l'ulteriore spazio della palazzina per altri scopi) verrebbe ricavato (a modo di galleria commerciale di aeroporto) all'interno, nello spazio attuale, nel perimetrale nel perimetro della cubatura dello stesso mercato, questo grande spazio espositivo, che potremo legare maggiormente al mercato, in modo da far diventare il mercato di Ventimiglia veramente il motore di un rilancio turistico-commerciale del centro cittadino, avendo a disposizione ben 5.000 mt. se si usa questo abbinamento concettuale, il mercato di Ventimiglia verrebbe ad essere uno dei maggiori a livello nazionale, e non solo.

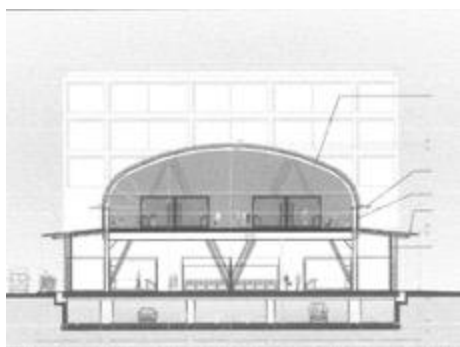
Abbiamo preso atto che il progetto della controparte prevede la vendita esterna sia nell'area pedonale di Via Aprosio, cosa già prevista attualmente, e la vendita anche su Via Roma, anche se non sono state previste ne porte di ingresso ne dall'interno che dall'esterno, ma!! mentre dal video sono visibili solo delle vetrine, che non sono molto rappresentative di un mercato orto fruttifero, ma più adatte per un supermercato. Crediamo sia un errore la scelta dell'apertura in Via Roma, sia per ragioni commerciali, di sicurezza, e anche di decoro,

in quanto crediamo non sia opportuno che si svolga attività economica su un marciapiede di dimensioni ridotte (anche se leggermente allargato rispetto all'attuale) e posto su una via di grande traffico, quando si ha la disponibilità di un'area di mercato anonario di ben 2000 m² sick.

Tra l'altro crediamo che questa decisione, abbia anche condizionato la scelta da parte dei progettisti. Troviamo infatti alquanto improbabile che gli stessi non si siano accorti che questa scelta avrebbe deturpato le linee architettoniche dell'intero edificio. E' evidente la riduzione della copertura nei confronti dell'intera area, e nei confronti del nuovo palazzo Aproso, (ben più largo). La copertura ha permesso l'inserimento di tali elementi laterali, chiamati pensiline parasole, in gergo comune dicasi tettoie sick. con il risultato di un effetto visivo per nulla armonioso (vedasi allegato sezione tipo mercato e prospetto laterale 4), e un raggio del disegno di copertura brusco, e a nostro avviso sproporzionato.

Come ben noterete nel nostro progetto, è stato rispettato invece il disegno dell'illustre Ingegnere Carrera, mantenendo quindi la bellissima linea estetica, ed architettonica del manufatto di gronda, anche se essenziale, in conformità con la struttura e con i palazzi attigui.

Non vorremmo commentare sulla scelta della facciata, (che dovrà sostituire quella artistica del mercato attuale) che presenta nel lato frontale una scala in bella vista, e i grandi pilastri di metallo a forma di W rovesciata, tra l'altro del tutto inutili e assai costosi (stampi, fabbricazione, trasporto) il cui disegno a nostro avviso, si addice di più ad una fabbrica che a un centro polifunzionale, identificativo come dicono loro, per la città.



Un altro punto assai importante da chiarire in risposta alla valutazione in merito al mantenimento della struttura originale del mercato (pag. 2 relazione illustrativa controparte).

Crediamo non molto credibile che vi sia stata una valutazione e quindi una volontà di mantenimento della struttura attuale.

Non sarebbe stato possibile infatti prevedere la conservazione dell'edificio, forse per motivi diversi, o per partito preso, o dovuto a vincoli progettuali che avrebbero limitato i progettisti.

Non vediamo il motivo per cui abbiano inserito questo elemento di discussione, che sembrerebbe proprio pensato per rispondere in anticipo ad eventuali lamentele, o a dichiarazioni già conosciute.

Anche in questo caso, crediamo si siano fornite informazioni assai contestabili.

Si parla di conservazione di una memoria storica, che come si può notare dal progetto, (che esula dalle nostre tradizioni culturali paesaggistiche) alla controparte sembra ben poco interessare.

Non è poi assolutamente vero che risparmiando i costi di demolizione dovuti al mantenimento della struttura in essere, i costi di costruzione sarebbero più bassi. Ciò è assai contestabile. Il costo di un restauro di una ristrutturazione di questo tipo costerebbe sicuramente di più, anche se più veloce nell'esecuzione, dal momento che verrebbero utilizzati dei sistemi di tenuta dell'edificio mediante la collocazione nelle fondamenta di micropali, inseriti nel momento della preparazione dei lavori dei parcheggi, e poi la lavorazione di rafforzamento e risanamento dei pilastri, in collaborazione con CNR è maggiore rispetto alla realizzazione di nuovi pilastri. Il fatto che il tipo di lavorazione sarà meno economico, dovrebbe comunque essere ritenuto invece un pregio, in quanto alla fine, il valore del bene preservato sarà sicuramente assai maggiore rispetto ad un'opera nuova, priva di valore artistico culturale.

Riguardo poi al terzo punto e cioè la possibilità di organizzare il cantiere in 2 fasi, pretendendo che i lavori saranno eseguiti comunque in tempi veloci, tenendo in attività il mercato, francamente questo ci sembra troppo, dal momento che queste operazioni non sono possibili essendo previsto come primo step, la totale demolizione (vedasi cronoprogramma).

Che dire circa il parcheggio interrato (autorimessa per la controparte) già facente parte del nostro progetto, e sviluppato in accordo con il sindaco a seguito di svariati incontri ?

Bè possiamo solamente dire che il disegno del parcheggio si distingue dal nostro nella sola parte aggiuntiva sotto la palazzina ex pompieri, mentre è praticamente sovrapponibile la parte di maggior grandezza, quella sotto il mercato.

Ovviamente con la demolizione di entrambi gli edifici, sarà possibile l'allungamento del parcheggio, ma a quale prezzo ?

Abbiamo notato tra l'altro che aver optato per tale scelta, escludendo quindi il nostro progetto, comporta l'utilizzo di rampe comuni sia in entrata che in uscita, (proprio nel punto dove noi abbiamo previsto la rampa di uscita, ben studiata, per permettere una fluida uscita delle auto, su via Roma, verso direzione Francia) soluzione certamente inappropriata, in quanto le auto sia in uscita che in entrata, hanno gli accessi ad angolo retto, e potrebbero manifestarsi ingorghi tra le auto in entrata, e quelle in uscita, e quella piccola via è già impegnata per l'entrata ed uscita dei camion della spazzatura.

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.

Il centro fieristico invece è in un certo senso indipendente dalla sala del mercato, ma l'intero edificio se consideriamo anche quello, avrebbe come superficie circa 13.000 mt. senza considerare l'utilizzo del teatro, e degli uffici di pertinenza fiere, e a questo verrà aggiunta la superficie di parcheggi.

“Non si comprende l'utilità di realizzare un'opera, se alla fine l'intervento risulterà sfavorevole per l'attività di mercato. Idem la scelta di utilizzare in gran parte la palazzina ex pompieri, ben 3 piani ad uso uffici direzionali. Il comune è in possesso di altri immobili ben più adatti a tale uso (vedasi il vicino ex tribunale) e nel caso di vendita di uffici, non essendovi richiesta su Ventimiglia, sarebbe a nostro avviso un investimento poco proficuo per lo stesso comune, che non porterebbe tra l'altro nessuna espansione economica futura, oltre la vendita tra l'altro discutibile.

E' facilmente comprensibile che l'ufficio dei commercianti di Ventimiglia, attualmente ubicato al pino terreno della palazzina, verrà sicuramente spostato negli uffici direzionali, posizione certamente più interessante dell'attuale, ma non prioritaria.

Crediamo comunque che per gestire una fiera al meglio, sia necessario avere al nostro fianco, presso gli uffici fieristici le rappresentazioni delle varie associazioni dei commercianti e non solo, oltre a un possibile distaccamento nel caso sia possibile della Camera di Commercio.

I lavoratori del mercato, si sono dovuti riunire formando il comitato InVentimiglia in difesa dei diritti della loro categoria, in quanto non hanno riscontrato nessun supporto ne dai sindacati, che probabilmente non sono stati informati, ne dai partiti, compreso quelli di sinistra!! che non si sono opposti al progetto, anzi lo hanno supportato.

Stanno facendo circolare voce che trattasi di sola idea progettuale, e che tale progetto non andrà in porto. Cosa del tutto inesatta, e forviante, in quanto non è assolutamente vero che l'approvazione in linea tecnica dello studio di fattibilità, (non è più il precedente studio preliminare) approvato da un comune, con mandato all'area tecnica di inoltrare apposita istanza per accedere ai contributi, e per ottenere le risorse necessarie per avviare la progettazione dell'opera, sia da sottovalutare.

Il progetto di questa tipologia, correlato di apposito Cronoprogramma, che è stato tra l'altro pagato, non può essere arrestato, e il comune dovrà fare tutto il possibile per poterlo completare.

Nel caso il comune non riesca ad avere risposte soddisfacenti riguardo ad eventuali finanziamenti pubblici, sicuramente verrà richiesto l'intervento privato.

Questi tipi di progetti, vengono conclusi mediante 3 step. Il primo è stato concluso, e ne necessitano altri due, ma siamo al corrente che il Comune di Ventimiglia ha già avviato la pratica per il finanziamento dei parcheggi alla regione, e avvierà la richiesta per il finanziamento dell'intero progetto entro il mese di novembre, per accedere ai fondi del crpp. per cui o in un modo o nell'altro i soldi arriveranno, e dopodiché. Il progetto, verrà eseguito.

Vorremmo far notare che nella primavera del 2021 guarda caso, il comune ha inviato una lettera ai proprietari dei box, chiedendo loro la dimostrazione dei pagamenti degli ultimi anni, ignorando invece totalmente il reparto contadini, formato da ben 43 aziende, che potrebbero invece essere tolte, senza particolari problemi.

Il comitato e i lavoratori commerciali sotto il mercato, hanno bisogno del supporto delle associazioni del commercio, e dei sindacati onde poter arrestare questo progetto che riteniamo sbagliato, che crediamo danneggi l'economia del mercato, i lavoratori, e l'intera cittadinanza. Non saranno accettabili neppure eventuali emendamenti al progetto che potrebbe proporre il comune, per cercare di mettere una pezza all'errore iniziale, in quanto a nostro avviso, provocherebbero il totale cambiamento dello stesso, escludendo ancora una volta la possibilità al consiglio comunale, di potersi esprimere sul nostro progetto.

Il progetto di cui parliamo, non rispetta tra l'altro le modalità e gli usi dei mercati annonari italiani. I progettisti dichiarano di essersi ispirati ai mercati di fine ottocento del nord Europa, e crediamo sia stato un errore da parte del comune, aver accettato un progetto di questa tipologia, che oltre non rispettare le norme paesaggistiche (non è conforme all'ambiente che lo circonda, compreso i palazzi nello stile liberty, il teatro comunale, e il municipio, nello stile littorio), non rispetta la clientela, che non si aspetta di acquistare i prodotti della natura, in un ambiente inidoneo. I progettisti, si saranno sicuramente accorti di questa anomalia stilistica, specialmente nei confronti del teatro comunale di forte carattere liberty, e vorremmo far notare che non è vero che i progettisti non abbiano avuto idee originali. Dobbiamo ammettere che il rivestimento a piano terra in lastre di ardesia, in ripresa agli allineamenti compositivi dal basamento del Teatro, questa risulta essere una vera e grande idea progettuale, insieme al logo a forma di doppia W capovolta, che contiene la lettera V di Ventimiglia, ma che di fatto rappresenta una forma architettonica futurista, utilizzata anche nella struttura e che non rispetta il passato, che a noi crediamo interessi poco. Il nostro logo di Ventimilium Ferie non cancella il passato, anzi viene citato il nome di Ventimiglia fiere in latino, che prende forma e si sviluppa dall'interno di due fiori.

Il mercato di Ventimiglia è il primo mercato annonario dei fiori in Europa, e i mercati di questa tipologia, rappresentano un punto di riferimento per le esigenze della città, e dovrebbero trovarsi aperti, e sempre disponibili. (non dovrebbero essere ne demoliti, ne alienati). L'utilizzare le vetrate come nei centri commerciali, disporre i box in modalità fieristica, oltre che rendere poco accogliente il lavoro dei box di frutta e verdura, allontana i classici compratori che assiduamente e da decenni, acquistano in tali mercati."

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 decò 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.



Centro fieristico "Mediterraneo Palace"

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. 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.



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'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. Sono indicati in generale i vari costi per la realizzazione del progetto, ma al budget finale dovranno essere aggiunti i costi di consolidamento della struttura, superficiale, e nelle fondamenta, la cui valutazione spetterà all'Ingegnere e Architetto progettista, anche se gran parte di questi costi verrebbero ammortizzati dai costi standard già compresi dalla realizzazione delle opere per la realizzazione dei parcheggi sotterranei.

N.B. DATI NON DISPONIBILI (Tali dati non pubblicati, sono presenti nel progetto presentato al comune, e depositati presso il Ministero Per i beni e le attività culturali).

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.

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 di fatto accettato, facendolo però ripresentare da altri, e sulla base di ciò, crediamo sia concesso perlomeno il diritto di critica.

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 sconsigliata, per tali attività, che a nostro avviso, non potrebbero contare su un numero sufficiente di visitatori. A nostro parere, 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 potrebbe 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. 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, 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 attuale del comune è 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. Anche la scelta di creare un nuovo mercato, più grande nella dimensione, come

spiegato in precedenza, ma di fatto ridotto nella sua funzione, non sarebbe di interesse per la collettività.

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 rilevante 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 nuova amministrazione pubblica si è quindi resa disponibile a collaborazioni con privati, che hanno intenzione di investire in Ventimiglia, in progetti idonei al proprio rilancio. E' stata 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.

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.

Ventimiglia negli anni ha sempre approfittato del mercato turistico, della vicina Costa Azzurra, "lucrando" in termini attrattivi 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 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 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, ma potrebbe essere realizzato in futuro un padiglione distaccato da piazzale, 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'accogliimento, 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 un grosso beneficio, da questo progetto, e le inconvenienze 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. Il comune dovrebbe offrire tra l'altro ai commercianti per la parte di investimento a fondo perduto, in partecipazione e riguardante la riqualificazione e messa in sicurezza dello stabile, e quindi del loro posto di lavoro, lo smontaggio/montaggio, spostamento e restyling dei loro box, e modificare i loro box, che dovrebbero essere necessariamente momentaneamente rimossi, per permettere tra l'altro una nuova 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 per 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+1 non 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 nuova amministrazione appena insediata sembra essere intenzionata a risolvere 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. 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, due piani di parcheggio avente dimensioni totali di circa 7.000 mt. che potrebbe ospitare circa 250/300 autoveicoli (300 con l'utilizzo di parte sotto strada Via Aproso, 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 provinciale, riguardante il piano di bacino dell'area in oggetto. Il Comune, trattandosi di fascia B e non A (la fascia A non permette di costruire, mentre la fascia B acconsente la costruzione con dei limiti, la C non ha limitazioni) e per l'alto valore sociale dell'opera, dovrà richiedere la variante. 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. Essendosi manifestate gravi esondazioni negli ultimi mesi, a Ventimiglia, che hanno interessato anche l'area in oggetto, per cui, 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, intervento a detta dei nostri ingegneri, di facile esecuzione.

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 conterebbero le stesse auto di più piani. In base alle attuali viabilità stradale (salvo quindi modifiche future) avremmo previsto la rampa di entrata sull'angolo tra Via Aproso e Via della Repubblica (foto 1) Il marciapiede infatti è assai largo, 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) 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 Aproso, 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 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.

Riguardo invece al tunnel sotto passo (strada) i costi non sarebbero così rilevanti, in quanto non trattasi di un scavo da lato a lato, formante il tunnel, ma un semplice scavo, su strada. 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. La soluzione di parcheggio originaria, a due piani sotto mercato, crediamo sia la più idonea, sia dal punto di vista logistico, ma soprattutto da quello della 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.



Rampa di accesso per parcheggio sotterraneo in Via Della Repubblica



Entrata con ascensore e scale pedoni in via della Repubblica



Vista notturna fronte struttura fieristica, lato inferior



versione rampa di entrata in Via Aproso, non più utilizzabile in quanto presente zona pedonale sostituita con rampa di accesso in Via Della Repubblica.



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

nel periodo dei lavori, di circa 8/12 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.

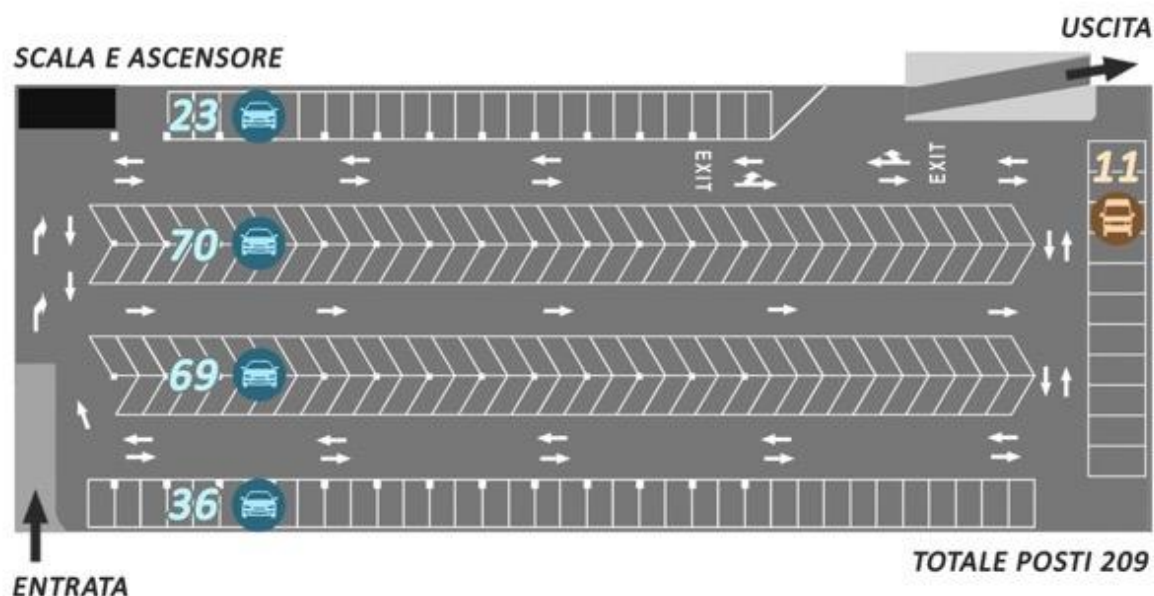
Sia i box frighi/fiori che i banchi di frutta e verdura, verranno piazzati su pedane in legno, dove verranno inseriti i cablaggi, e ricoperte da tensostrutture, il tutto a garanzia di un lavoro confortevole, a protezione delle intemperie. Le due aree verranno custodite durante le ore notturne.

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.



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



Progetto parcheggio a un solo piano da noi disegnato (sostituito a seguito di proposta di parcheggio a 2 piani realizzato a livello ingegneristico)

Questo tipo di intervento è stato ben accolto anche da parte degli 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 5 fermate, ed avere un aumento della clientela, che si troverebbe facilitata negli acquisti. I centri commerciali che l'amministrazione pubblica ha approvato, e specialmente l'insediamento del mercato Coop, ne sono dotati.

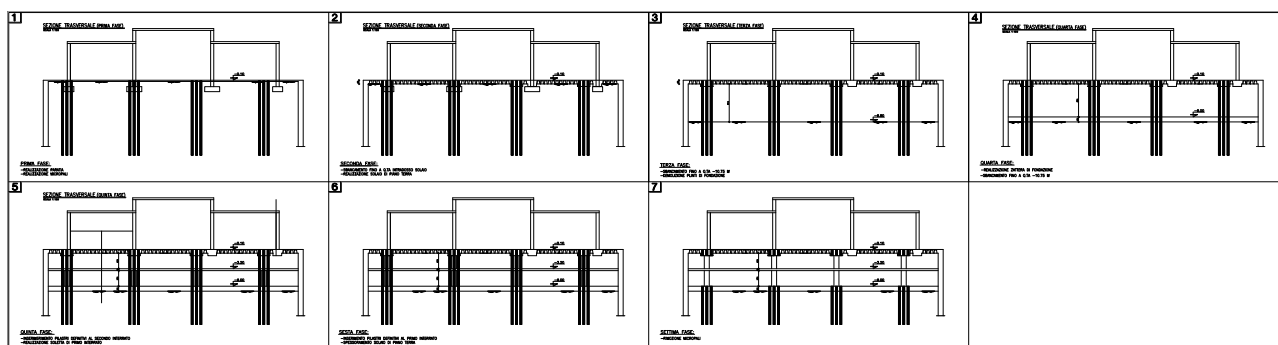
Una parte dei parcheggi, potrà essere dedicata a zona garage, completamente chiusi, con la possibilità di vendita o affitto a lungo termine degli stessi. Essendo Ventimiglia assai carente di posti auto privati, avere un posto auto custodito in centro di Ventimiglia, sarebbe motivo di grande interesse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

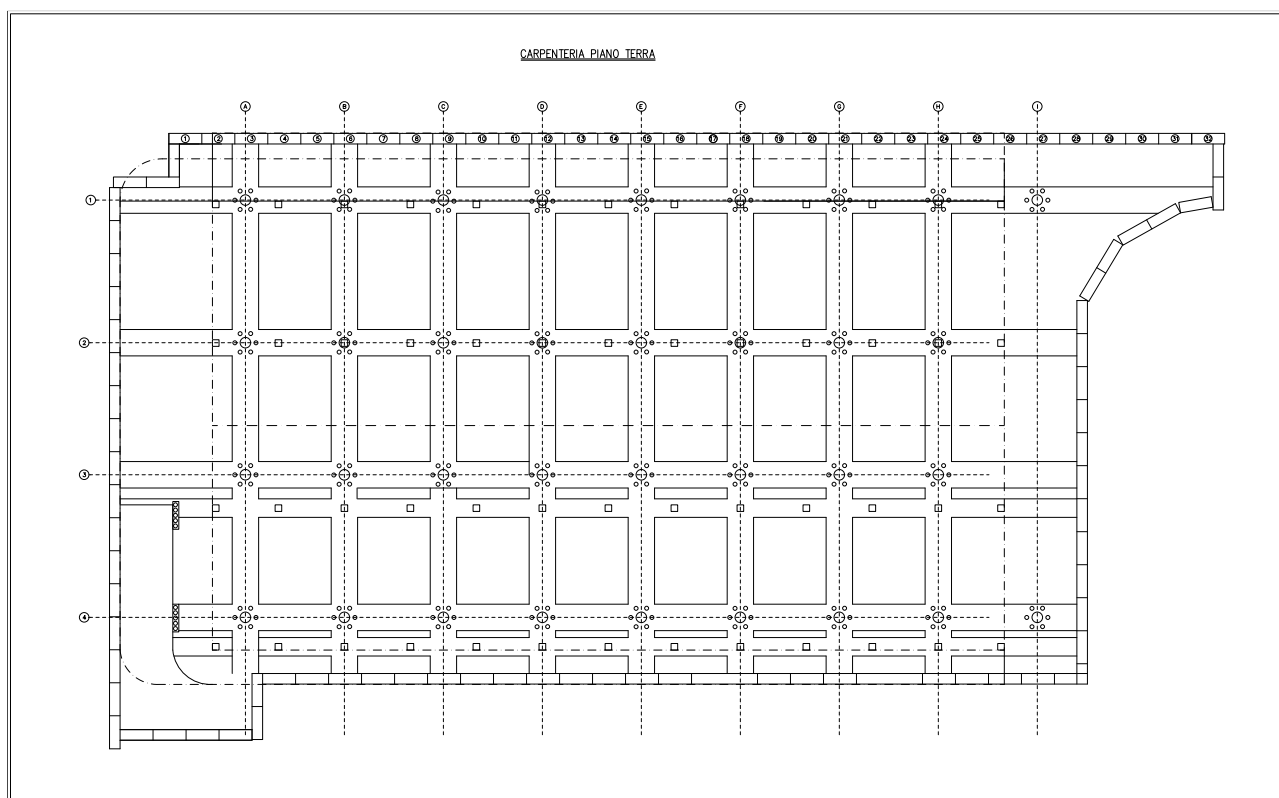
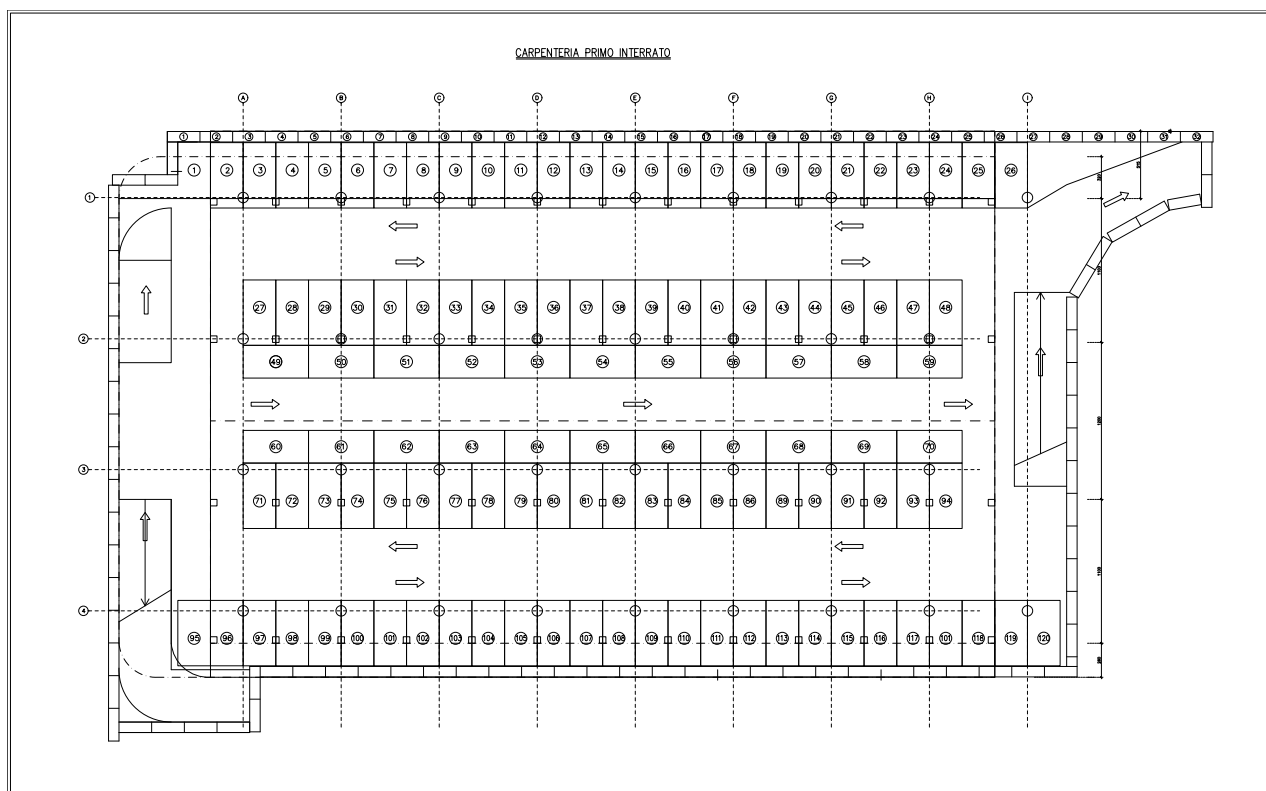


Servizio ascensori e montacarichi a 5 piani (2 fiera, piano terra, 2 piani interrato)

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 250 automezzi in soli 6 mesi, (possibile incremento di altri 50 posti sotto Via Aprosio).





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 sì, 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. Nel contempo, dal momento che il Comune si renderebbe 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 del comune, dovrebbero comprendere anche il rinnovo (restyling) dei box di proprietà dei commercianti, in quanto non si può chiedere ai commercianti l'onere di tali modifiche.

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 prevede 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 (che potremo ricavare nella palazzina a fianco degli uffici della fiera;
- 3) Una sala convegno da poter affittare agli espositori (di piccole dimensioni essendo già presente la sala del teatro);
- 4) Un metal detector con rullo valigie da posizionare all'entrata del teatro;
- 5) Uno spazio per la collocazione degli split dei condizionatori dell'aria, e per le batterie fotovoltaiche;
- 6) Un grande magazzino deposito per le attrezzature e strutture, arredi etc. (questo locale potrà essere anche un capannone, distante dal centro fieristico);
- 7) La Galleria Hall G
- 8) 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.
- 9) Un parco giochi collocato nella Hall G
- 10) Un campo sportivo modulare, con tribune smontabili, per sport indoor trasformabile in sala concerti ricavato nelle Hall F – G e utilizzabili a tale scopo nei periodi di pausa fieristica;
- 11) Applicazione alle vetrine di impianti fotovoltaici, comprensivi di inverter e uso di batterie storage
- 12) Acquisto di flotta di mezzi ecologici (navette alimentate da energia elettrica generata dall'impianto fotovoltaico della fiera
- 13) Proposta di utilizzo di pannelli fotovoltaici con relativi converter da posizionare in alcuni spazi esterni alla fiera, ad uso parcheggio, per l'alimentazione di navette a servizio turistico e fieristico.
- 14) Parcheggio sotterraneo in Piazza del comune, collegato tramite tunnel a parcheggio sotto mercato (proposta alternativa attuale)

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 400 mt. con l'uscita nel teatro, e a grande ristorante panoramico di oltre 300 metri.

La fiera di Ventimiglia, potrà essere collocata nella lista delle medie fiere italiane, avendo una metratura di circa 14.000 mt. (22.000 la superficie dell'intera infrastruttura, e) come da progetto C (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 province di Cuneo, in accordo con gli investimenti promossi da interreg.

Con la sopraelevazione del terzo 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 rappresentanti, 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 obiettivo 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.

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, bouché artistici (premiazione del migliore) fiori nuove specie, nuovi brevetti, import export fiori, i fiori della riviera di ponente e della vicina Francia, arredo giardini, design giardini. 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.

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)

N.B. Sarebbe auspicabile, (come obiettivo da raggiungere per tutti) stabilire un tempo massimo per la conclusione dei lavori, e stabilire la data per l'inaugurazione, che dovrebbe coincidere possibilmente con il centenario dell'inaugurazione del mercato dei fiori, effettuata in presenza della Regina Madre Margherita di Savoia, nell'ottobre del 1922, ma il Covid ha praticamente reso quasi impossibile il mantenimento di tale data.

Durante il primo anno la società inizierà l'attività fieristica decidendo di realizzare durante l'anno 2023 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 per le loro esibizioni, e le strade della città di Ventimiglia e di Olivetta. Questa manifestazione potrebbe coinvolgere anche le vicine province di Cuneo e Torino, dove molti paesi vantano una tradizione occitana.



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.

E' 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 di una civica sottoscrizione tra i commercianti di Ventimiglia.

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 fa 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)

Bar/ristorante sub gestione licenza (6.000)

MEDIA DI ENTRATE A FIERA 545.000 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) 6.540.000 € annuali +

altri ricavi annuali:

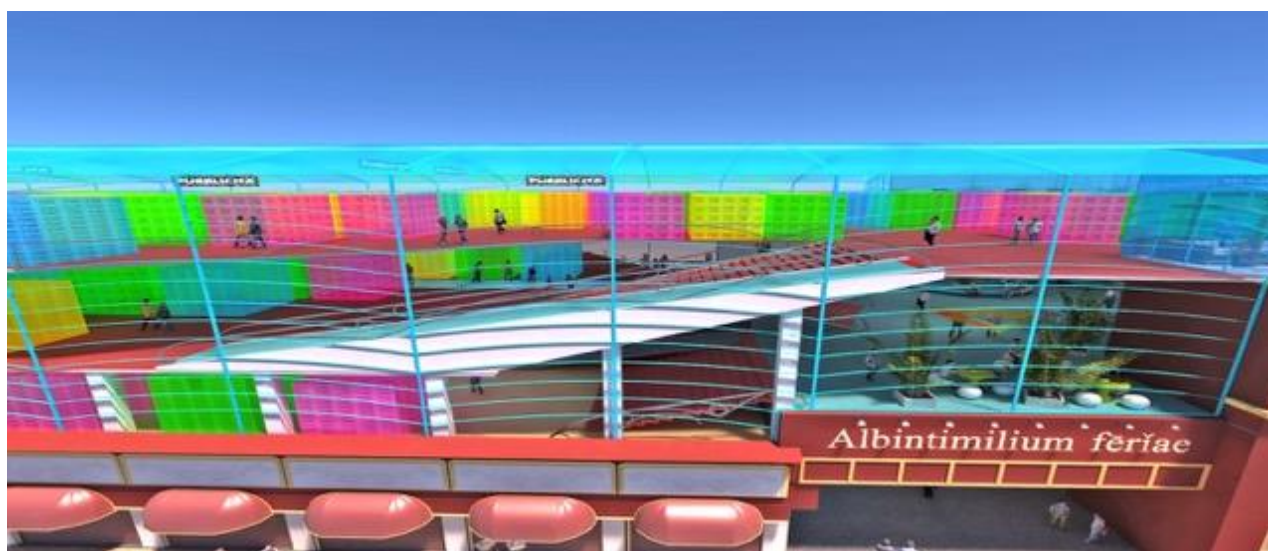
Parking 898.000 €

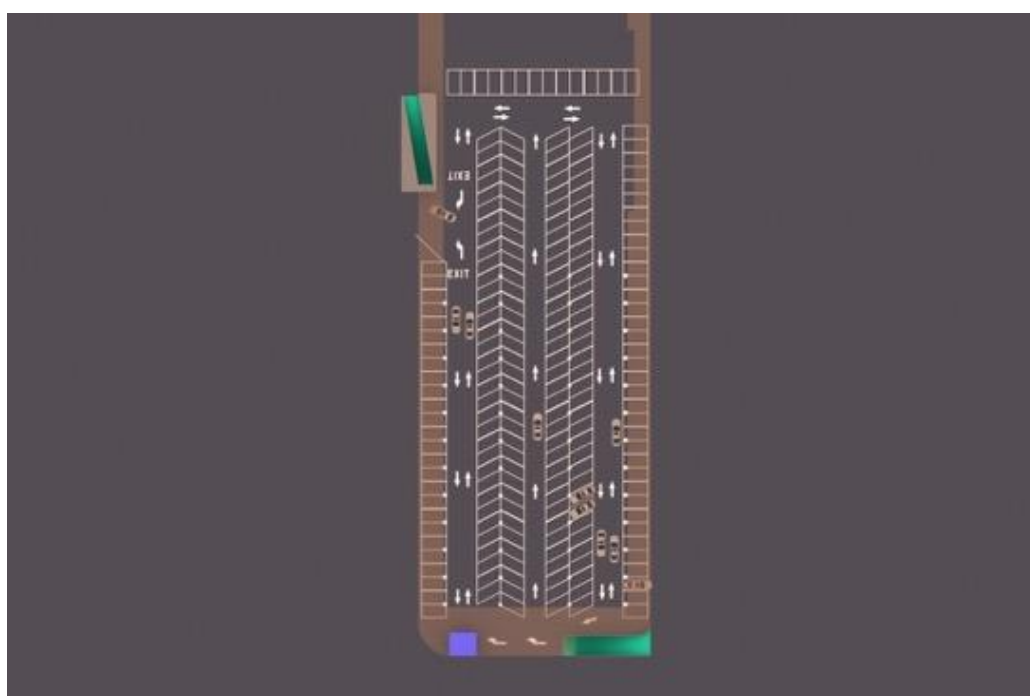
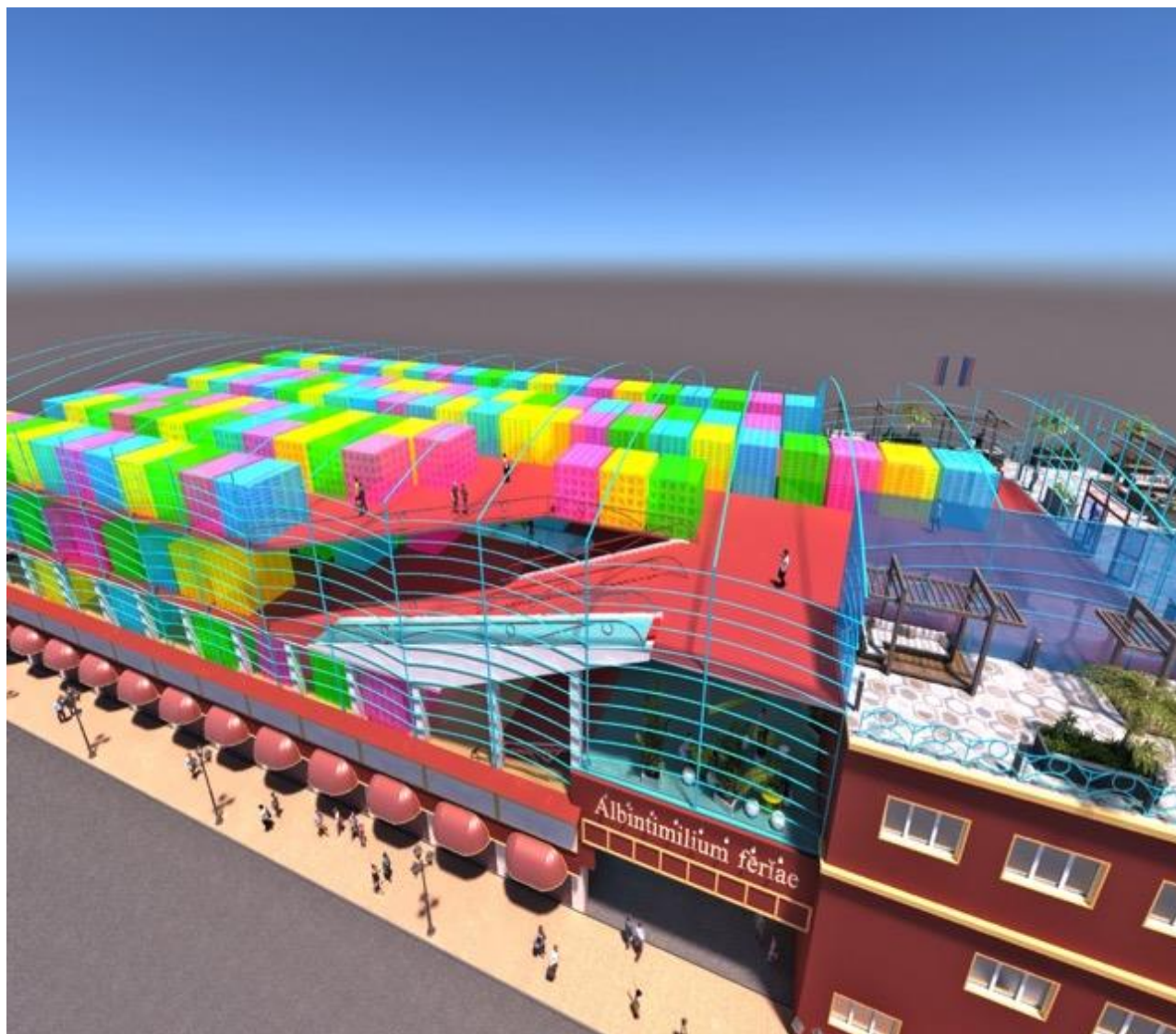
Concerti – Ticket 450.000 €

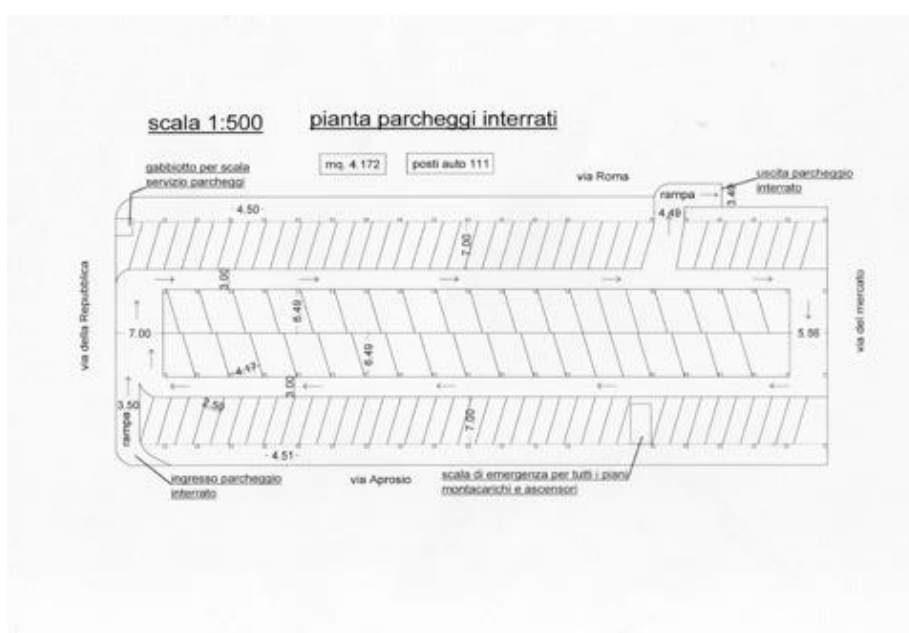
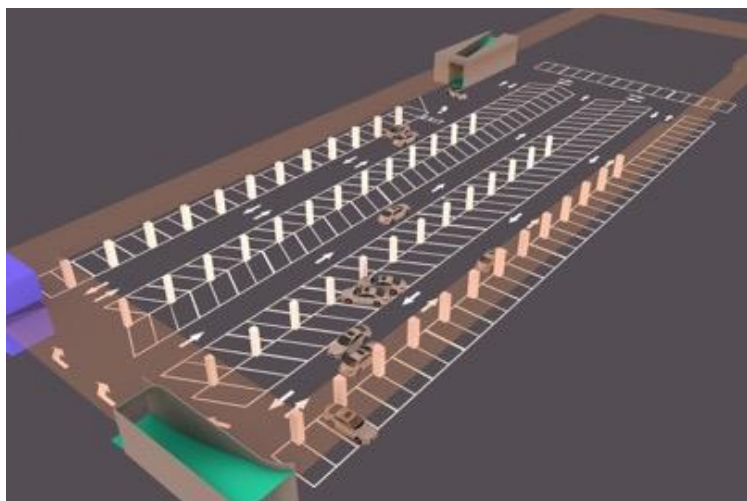
Galleria commerciale affitto a negozi: 750.000 €

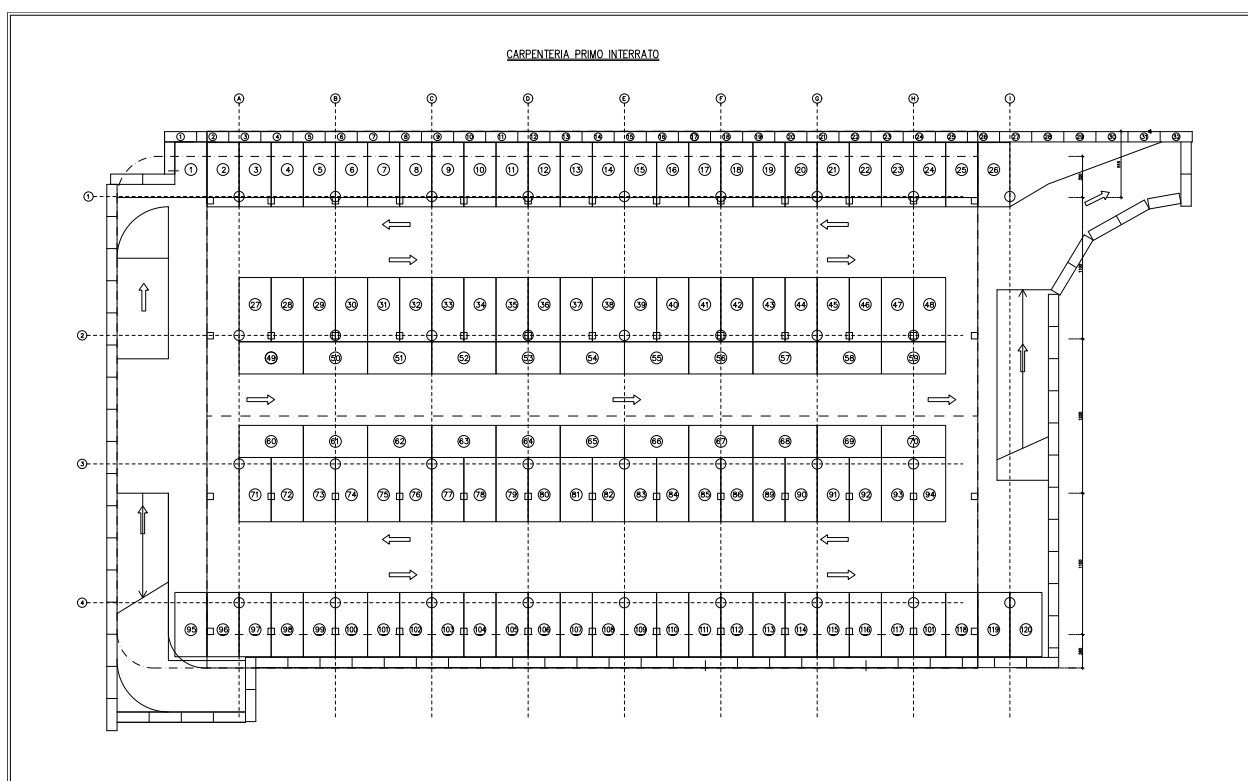
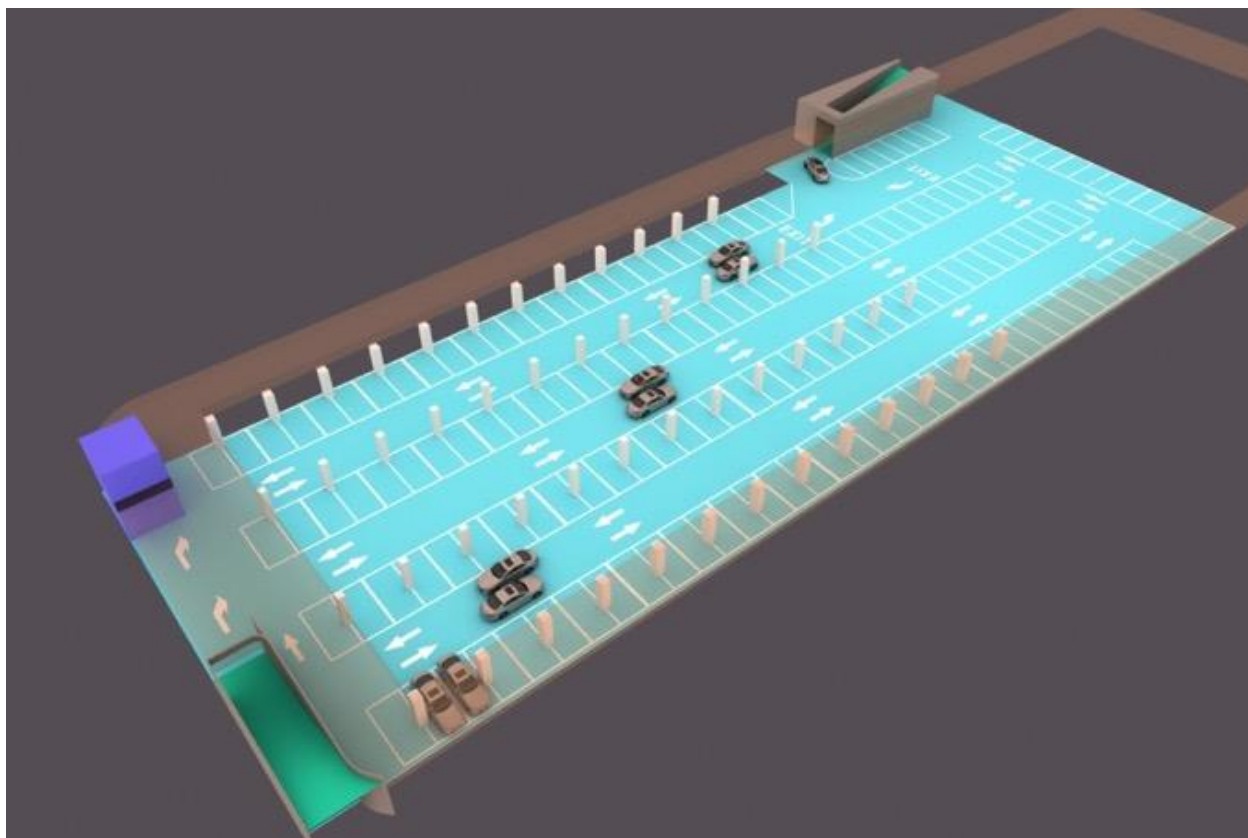
Affitto a bar, ristorante, self service 227.000 €

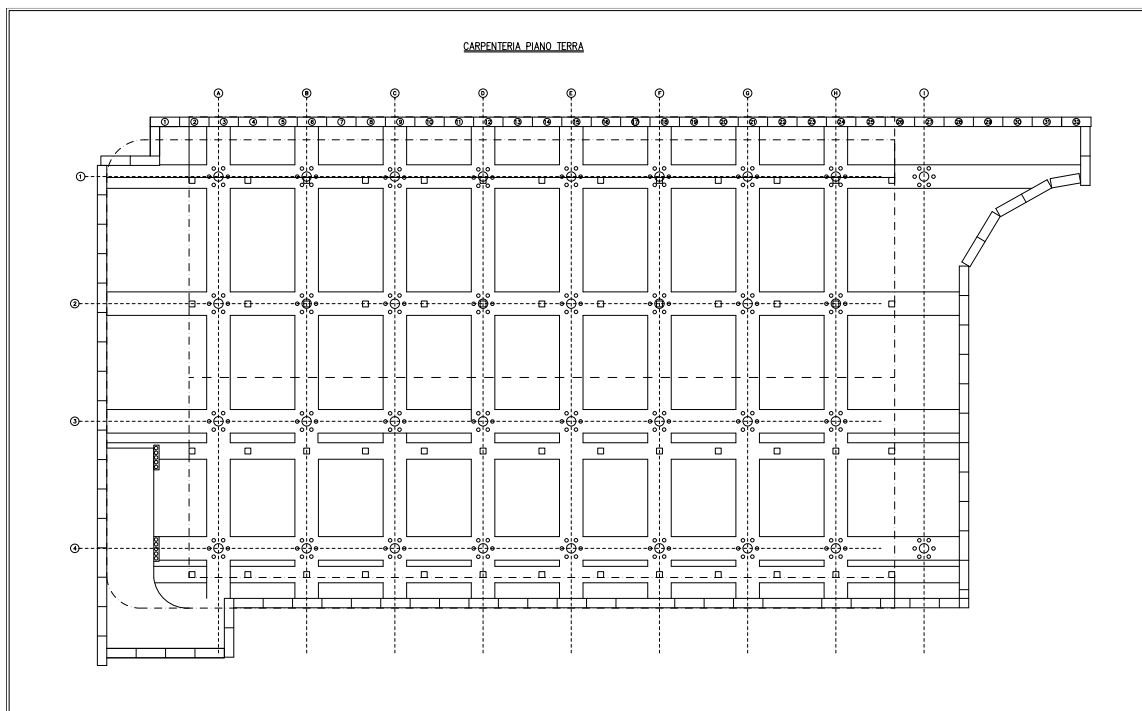
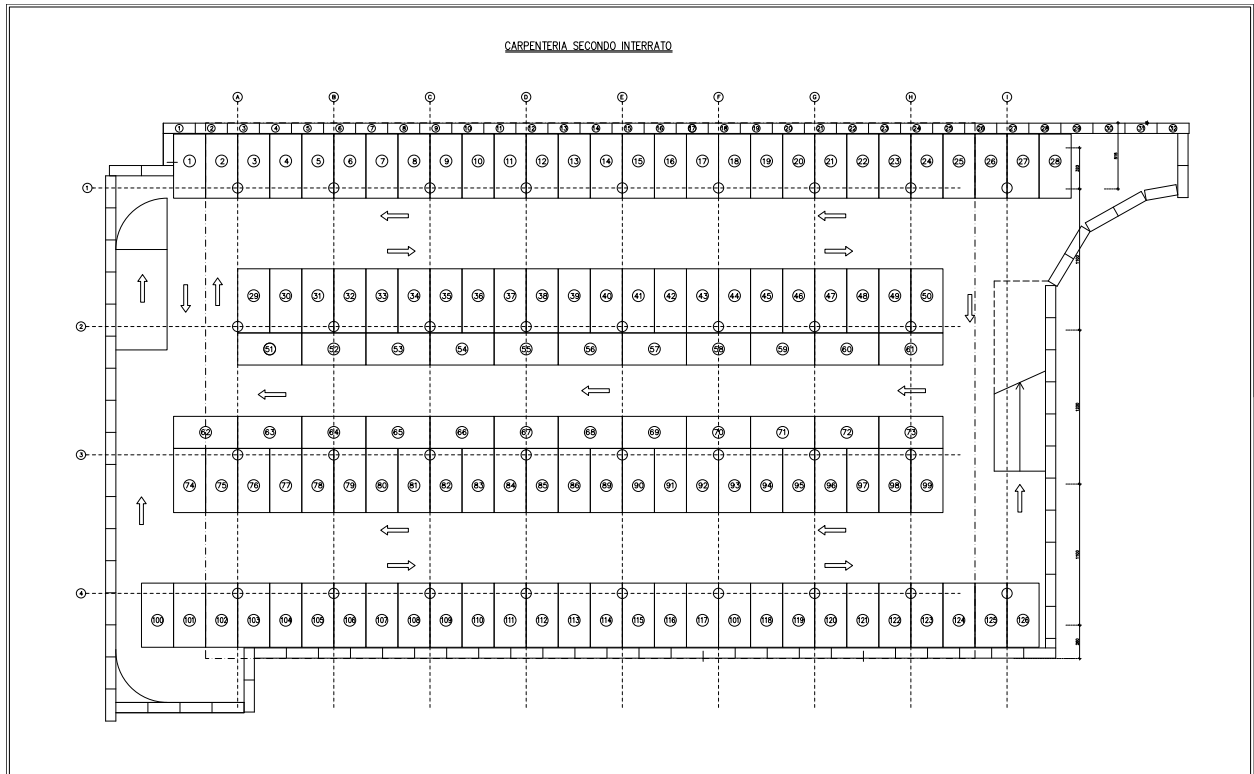
Affitto eventi fieristici e concerti: 25.000 €

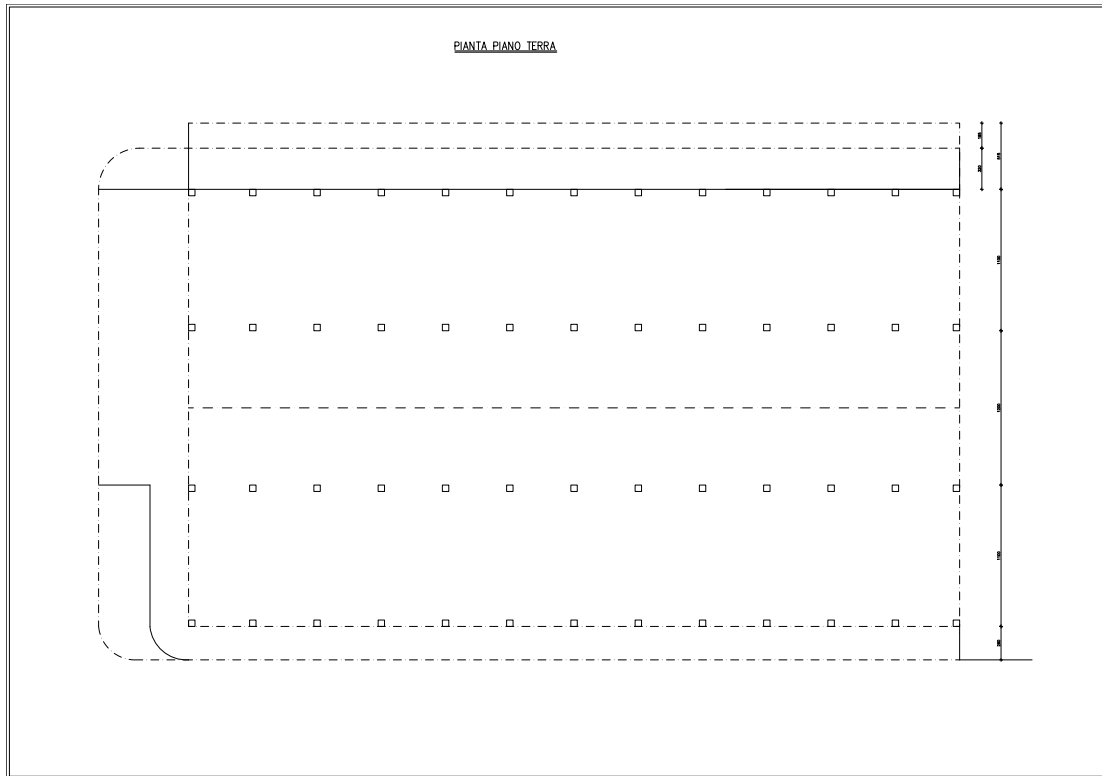






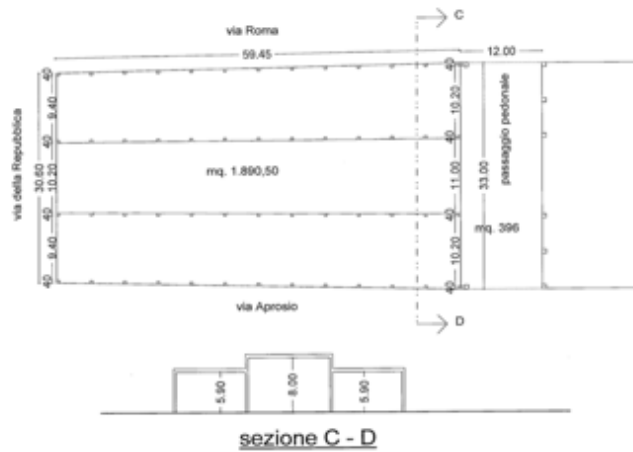






STATO ATTUALE

scala 1:500 pianta mercato piano terra



STATO DI PROGETTO



