

1) Tematica: Ambiente

Domanda: *Mappature o schedature per eventuali materiali contenenti amianto presenti presso i vari fabbricati del comprensorio.*

Risposta: Non sono disponibili mappature o schedature dei materiali contenenti amianto.

2) Tematica: Ambiente

Domanda: *Documentazione circa l'eventuale inquinamento del sottosuolo, soprattutto per le aree in cui sono presenti officine di riparazione.*

Risposta: Non sono disponibili indagini dello stato di contaminazione dei suoli e sulle condizioni del ballast presente. L'operatore potrà stimare i costi di bonifica in via parametrica rispetto a siti inquinati con analoghe caratteristiche (aree ferroviarie dismesse), dandone evidenza nella "Relazione di fattibilità tecnico economica" della Proposta e nella compilazione dell'allegato E "Modello economico" al paragrafo 3.1.1.

3) Tematica: Documentazione

Domanda: *Il Dwg dell'area da data Room risulta essere una base catastale, si chiede se sia possibile ricevere una cartografia di base più dettagliata (con strade, sagome di edifici, quote, ecc.).*

Risposta: E' stata caricata in dataroom la cartografia in dwg.

4) Tematica: Documentazione

Domanda: *Si chiede se sono disponibili foto aeree dell'area.*

Risposta: Sono stati caricati in dataroom alcuni voli dell'area.

5) Tematica: Stato dei luoghi

Domanda: *Si chiede se siano disponibili rilievi e studi di approfondimento della vegetazione dell'area.*

Risposta: Non sono disponibili rilievi sulla vegetazione dell'area.

6) Tematica: Documentazione

Domanda: *Si chiede, se possibile, di ricevere la planimetria di progetto 'Scalo Innovativo' di Sistemi Urbani illustrata nella pagina 7 del documento 'Allegato B_Linee Guida' per meglio comprendere le relazioni con l'area in variante urbanistica.*

Risposta: Sono state caricate in dataroom alcune tavole dwg del progetto del nuovo terminal innovativo, che potranno essere rese disponibili previa sottoscrizione del modulo "Richiesta di documentazione e clausola di riservatezza per acquisizione materiale documentale da archivi" scaricabile al seguente link: https://www.fssistemiurbani.it/content/fsisistemiurbani_nd/it/comunicati-stampa-e-news/news/2024/3/5/avvio-della-procedura-per-la-partecipazione-all-iter-di-ridefi.html

7) Tematica: Elaborati

Domanda: *Nella pagina 6 del documento 'Disciplinare Procedura' viene specificato di consegnare l'elaborato Concept progettuale (10 pagine in formato A3) sia in formato .pdf che nel formato editabile .doc – si chiede di specificare se è possibile consegnare solo il testo della relazione in formato .doc (in Word) dato che la relazione sarà prodotta con software InDesign.*

Risposta: Si conferma che l'elaborato Concept progettuale dovrà essere prodotto in formato .pdf e doc.

8) Tematica: Elaborati

Domanda: *Nella pagina 6 del documento 'Disciplinare Procedura' viene richiesto di consegnare le tavole in dwg, si chiede se è possibile consegnare in dwg solo il masterplan in quanto le tavole verranno composte con software InDesign.*

Risposta: Si conferma che le tavole della Proposta vanno consegnate in formato .pdf e in formato .dwg.

9) Tematica: Stato dei luoghi

Domanda: *Gli edifici situati all'interno del perimetro dell'Hub intermodale e di proprietà di Trenitalia sono attualmente in uso? Qual è la loro funzione principale e qual è lo stato attuale di conservazione?*

Risposta: Sì, gli immobili sono sede della Officina Manutenzione Veicoli (OMV) dei treni regionali, per cui è previsto lo spostamento in altro polo di manutenzione. Gli immobili sono in buono stato di conservazione.

10) Tematica: Stato dei luoghi

Domanda: *Gli edifici al di fuori del perimetro dell'Hub intermodale e dello Scalo innovativo, anch'essi di proprietà di Trenitalia, sono attualmente in uso? Qual è la loro funzione? Quali i percorsi di accesso primariamente utilizzati?*

Risposta: Il quesito si riferisce ad immobili esterni al perimetro dell'Area oggetto della manifestazione da presentare. Ad ogni modo, le Officine Manutenzione Locomotive (OML) sono in uso e l'accesso avviene tramite Via Vecchia dei Bagliani.

11) Tematica: Stato dei luoghi

Domanda: *Sono presenti aree pubbliche all'interno dell'area? In caso affermativo, chi ha accesso a esse e come?*

Risposta: Al momento non ci sono aree pubbliche all'interno dell'Area, ma alcune porzioni di essa prevedono accesso al pubblico come le aree del dopolavoro (DLF). Si evidenzia che, come specificato nel documento allegato al presente documento "Aggiornamento Punti III e VI Linee Guida" ed indicato nella Due Diligence Patrimoniale, vi è un immobile di proprietà di terzi che non sarà oggetto di vendita.

12) Tematica: Scalo Innovativo

Domanda: *Si prevede un aumento del personale di Trenitalia nell'area limitrofa al sito dell'Hub intermodale? Vi è una stima del numero dei lavoratori dello Scalo innovativo?*

Risposta: L'Officina Manutenzione Locomotive (OML) è operativa. Per quanto riguarda lo scalo innovativo, il numero dei lavoratori presenti contemporaneamente nei turni di lavoro dipenderà dall'organizzazione della

società che gestirà il terminal, dovendo prevedere un numero adeguato di operatori per le attività di manovra, di carico/scarico, di supporto/ufficio, accettazione/sdoganamento merce al gate di ingresso/uscita. Per una stima dell'ordine di grandezza, si invita a prendere a riferimento l'organizzazione presente in scali di analoghe dimensioni/volumi di traffico/orari di apertura.

13) Tematica: Progettuale

Domanda: *È possibile modificare la distribuzione delle Macro Aree indicate dal bando (punto VI.)?*

Risposta: Ad eccezione dello scalo innovativo (escluso dal perimetro oggetto di trasformazione e successiva vendita), è possibile formulare proposte di modifica della distribuzione delle Macro Aree individuate al punto VI delle Linee guida, dandone evidenza negli elaborati prodotti, fermo restando che dovrà essere garantito il perseguimento degli obiettivi indicati al punto V delle medesime Linee Guida. Tale facoltà è stata evidenziata nell'allegato al presente documento "Aggiornamento Punti III e VI Linee Guida".

14) Tematica: Energia

Domanda: *È possibile ricevere informazioni rispetto all'uso di energia della Stazione di Alessandria? Quali potrebbero essere indicativamente i volumi di consumo di energia dello Scalo innovativo?*

Risposta: Il consumo del nuovo scalo innovativo sarà in funzione della sua operatività definita in accordo alle esigenze del mercato. Considerando tutte le funzioni previste per assolvere ai servizi, l'impianto è dimensionato per una potenza di circa 3.200 kW. La fornitura MT è calcolata impiegando un coefficiente di contemporaneità e utilizzazione complessivo pari al 75% della potenza totale.

15) Tematica: Energia

Domanda: *Sono state sviluppate o promosse infrastrutture di energia sostenibile nella stazione ferroviaria o nelle aree circostanti?*

Risposta: Non sono state sviluppate o promosse infrastrutture di energia sostenibile nella stazione ferroviaria o nelle aree circostanti, in quanto strumentali all'esercizio ferroviario. Nell'ambito del progetto di sviluppo dello Scalo Innovativo sono stati comunque previsti degli alloggiamenti di pannelli fotovoltaici per l'approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili sulle coperture degli edifici interni al predetto Scalo (centro direzionale, gate ecc.), la cui potenza di picco attesa è di circa 70 kW.

16) Tematica: Progettuale

Domanda: *L'edificio adiacente alla stazione ferroviaria dei passeggeri è rappresentata nel CAD inviato all'interno dell'area di progetto dell'Hub intermodale soggetto a variante urbanistica, ma non è menzionata nei documenti PDF del bando. Possiamo dedurre che rientri nell'ambito del progetto?*

Risposta: La documentazione informativa sull'edificio ex dormitorio è caricata in dataroom. Lo stesso immobile dovrà essere considerato nella Proposta, secondo le ipotesi di intervento indicate a pagina 17 del documento "Allegato B Linee Guida".

17) Tematica: Scalo Innovativo

Domanda: *Quando si prevede il completamento e l'attivazione dello scalo innovativo?*

Risposta: Lo sviluppo del progetto dello Scalo Innovativo prevede il suo completamento per fasi, la cui conclusione è pianificata nel 2031, previa la completa disponibilità dei finanziamenti.

18) Tematica: Ambiente

Domanda: *Vi sono dati che permettono di individuare, per l'area oggetto di intervento, fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali?*

Risposta: Non sono disponibili indagini dello stato di contaminazione dei suoli e sulle condizioni del ballast presente. L'operatore potrà stimare i costi di bonifica in via parametrica rispetto a siti inquinati con analoghe caratteristiche (aree ferroviarie dismesse), dandone evidenza nella "Relazione di fattibilità tecnico economica" della Proposta e nella compilazione dell'allegato E "Modello economico" al paragrafo 3.1.1.

19) Tematica: Progettuale

Domanda: *È possibile prevedere un accesso veicolare all'area oggetto di intervento, da Sud, da via Casalbagliano, attraversando, sulla direttrice nord/sud l'area destinata a Scalo innovativo?*

Risposta: Sulle soluzioni per la viabilità è possibile formulare una o più proposte da parte dei proponenti da condividere con RFI SpA, che non devono comportare penalizzazioni all'esercizio ferro+gomma da considerarsi esperito in via continuativa dello scalo innovativo.

20) Tematica: Progettuale

Domanda: *È possibile prevedere un sistema di mobilità ricadente all'interno dell'area dello hub innovativo nella parte ovest senza interferire con il sistema dell'hub?*

Risposta: Sulle soluzioni per la viabilità è possibile formulare una o più proposte da parte dei proponenti da condividere con RFI SpA, che non devono comportare penalizzazioni all'esercizio ferro+gomma da considerarsi esperito in via continuativa dello scalo innovativo.

21) Tematica: Vincoli

Domanda: *All'interno dell'area oggetto di intervento, esistono immobili oggetti di vincolo monumentale o paesaggistico ai sensi del D. Lgs 42/2004?*

Risposta: Allo stato attuale risultano sottoposti a Decreto di Vincolo ex artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 i fabbricati individuati al Fg. 116 P.Ila 319, di proprietà di MIL. Per tutti gli altri immobili ricadenti nel perimetro dell'area oggetto di valorizzazione, le società del Gruppo FS, all'esito di appositi accertamenti diretti a verificare la relativa epoca di realizzazione, valuteranno l'eventuale sussistenza dei presupposti per richiedere, ai sensi del combinato disposto dei commi 1 e 2 dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004, la verifica di interesse culturale. Per gli aspetti di dettaglio si rimanda alle Due Diligence patrimoniali caricate in dataroom. Al momento, non si ha evidenza di altri vincoli ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

22) Tematica: Documentazione

Domanda: *Al fine di poter fare una valutazione approfondita sul sistema dei binari è possibile richiedere il piano del ferro?*

Risposta: La data room è stata integrata in data 30 aprile con il layout del ferro di fatto e di progetto.

23) Tematica: Progettuale

Domanda: *In merito alle officine presenti all'interno dell'area, è necessario mantenerle come tali oppure è possibile prevederne una riconversione assieme alla realizzazione di altre allocate in altrove?*

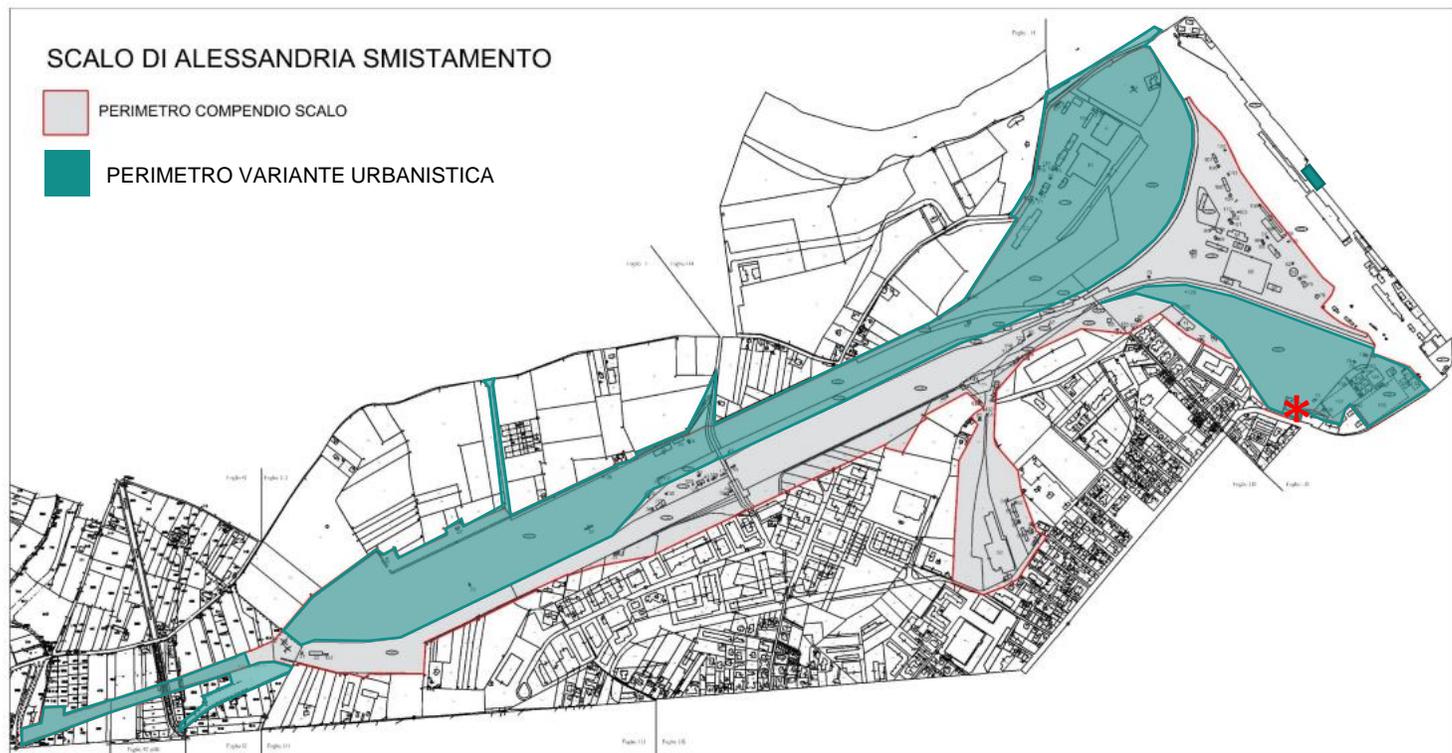
Risposta: Non sussiste un vincolo al mantenimento dell'attuale funzione delle officine Trenitalia evidenziate in giallo al punto VI delle Linee Guida.

24) Tematica: Scalo Innovativo

Domanda: *In merito alle funzioni svolte nell'area Scalo Ferroviario Innovativo, date le informazioni strutturali e operative quali la presenza di tre gru ponte, 4 binari atti alla lavorazione di treni da 750m, strada a due corsie per carico scarico UTI, ..., si chiede di indicare le prestazioni attese dall'impianto quali: n. coppie treni lavorati per u.t., UTI caricati/scaricati per u.t., percentuale UTI rilanciate su ferrovia, (u.t. = unità di tempo)*

Risposta: Sono state stimate una capacità di movimentazione pari a 12 coppie/giorno. Considerando treni della lunghezza di 740 m, composti da 36 carri di lunghezza 20 m e applicando un rapporto pari a 1,6 tra carri caricati con 2 TEU da 20' e da carri con TEU da 40', risultano mediamente in composizione circa 57 TEU per ciascun treno. Complessivamente è possibile movimentare circa 1.300 TEU/giorno. Relativamente al rilancio ferro-ferro dei TEU, la percentuale sarà definibile in relazione alle esigenze del mercato e relativo modello di esercizio (O/D e relazioni con altri terminal nazionali/internazionali)

III. Perimetro della Variante Urbanistica



*

Fabbricato di proprietà di terzi, come indicato nel documento di Due Diligence Patrimoniale, che non sarà oggetto di vendita.

VI. Individuazione della Macro Area

NOTA: Ad eccezione dello scalo innovativo (escluso dal perimetro oggetto di trasformazione e successiva vendita), è possibile formulare proposte di modifica della distribuzione delle Macro Aree, dandone evidenza negli elaborati prodotti e fermo restando che dovrà essere garantito il perseguimento degli obiettivi indicati al punto V.



*

Fabbricato di proprietà di terzi, come indicato nel documento di Due Diligence Patrimoniale, che non sarà oggetto di vendita.

- | | | | |
|--|---|---|--|
|  | Nuovo scalo innovativo non oggetto di Variante Urbanistica |  | Officine Trenitalia da sviluppare con un Partenariato Pubblico Privato |
|  | Aree funzionali all'esercizio ferroviario non oggetto di trasformazione |  | Verde pubblico con area dedicata allo sport |
| | |  | Mix di funzioni urbane – Commerciale/Terziario/Residenziale |
| | |  | APEA – Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata ovvero Terziario – Servizi ai trasportatori |
| | |  | Area destinata alla logistica scambio e stoccaggio |