



AUTORITA' PORTUALE DI MESSINA

**Lavori di Riqualificazione e Rifunionalizzazione dell'edificio "Uffici  
e Padiglione di Ingresso"  
nel quartiere fieristico di Messina**

**Documento preliminare di progettazione**

*(Art. 8 comma 1 let. C del DPR 554/99)*

*Il Responsabile del Procedimento: Ing. Francesco Di Sarcina  
Il Consulente del RuP: Prof. Arch. Francesco Cardullo*

luglio 2007



## **1. Premessa**

L'8 Aprile del 1938 si pose la prima pietra della nuova Fiera di Messina, ad otto mesi dalla visita del duce a Messina che determinò l'intenzione di ampliare e potenziare la manifestazione precedente. Il 10 Agosto si inaugurò la nuova Fiera di Messina nell'area dell'ex-Giardino a mare, o Villa Umberto: luogo particolarmente bello, eccezionalmente panoramico, ricco di vegetazione, fontane, gazebi, laghetto, palco della musica.

La storia di Messina è stata particolarmente tormentata. Le macerie di due terremoti l'hanno quasi annullata. Durante la fase più importante della ricostruzione, nei primi cinque decenni del novecento, si sono utilizzati quasi tutti gli stili possibili, diciamo semplificando, che l'eclettismo ha connaturato la parte principale delle architetture specie quelle istituzionali. Tuttavia, si sono realizzate a Messina anche opere moderne, intendendo per moderne quelle riferentesi al razionalismo italiano, figlio di quell'International Style che racchiudeva, genericamente, le varie forme del moderno nel mondo.

In questo contesto globale riveste, oggi, a cinquanta anni di distanza, un particolare valore la storia architettonica del quartiere della Fiera di Messina.

Questo perchè, non è solo nel passato remoto e lontano, e dunque più consolante perchè mitico e perduto, che si ritrova l'identità dei cittadini, ma anche nel passato recente, del periodo della ricostruzione, e degli anni '50 in particolare, cui attribuiamo un valore sia in termini di qualità architettonica, sia in termini di memoria.

Tra questi ultimi un esempio molto significativo sia in termini qualitativi che quantitativi è la "cittadella" della Fiera. Il quartiere Fieristico, inaugurato nell'attuale sede nel 1938, ha dei padri di assoluto rilievo. Adalberto Libera è sicuramente uno dei primi maestri dell'architettura italiana del '900. Filippo Rovigo e Vincenzo Pantano, gli altri due autori dell'evoluzione della Fiera, figure di assoluto rilievo, almeno nell'ambito

della storia dell'architettura della città che si sono mossi, con grande abilità, nella strada iniziata da Libera.

I padiglioni più importanti della Fiera, così come si sono configurati tra il 1938 ed il 1956 rappresentano degli episodi di assoluto rilievo e di grande qualità architettonica.

Questi edifici, e vari altri elementi che compongono il quartiere fieristico, non possono essere trascurati, o semplicemente alterati. E' sicuramente il caso di occuparsi di queste opere in termini di salvaguardia, tutela e soprattutto, riuso: sia per il loro valore in assoluto sia relativamente ad una città che ha pochissime tracce antiche e che è stata ricostruita quasi per intero nel nostro secolo.

La Fiera è un luogo di grande bellezza, la sua posizione incantevole, l'area particolarmente strategica rispetto a tutto il fronte a mare, oltre che centrale rispetto alla nuova espansione della città, e quindi particolarmente adatta ad un ruolo di servizi pubblici.

La città tutta non può trascurare questa notevole risorsa di cui dispone: si tratta di restituire alla fruizione dei cittadini con servizi ed attrezzature pubbliche circa mq. 51.000 di area recintata, di cui circa mq. 13.000 di superficie coperta, da vari padiglioni di varia natura e qualità.

In tale contesto, l'Autorità Portuale di Messina ha sentito la necessità di programmare una serie di iniziative volte al recupero dell'intero quartiere fieristico ed agli edifici di pregio in esso contenuti. Il primo atto, ormai concluso è stato quello di abbattere il muro di cinta, sostituito da una ringhiera in ferro che ha reso permeabile alla vista dei messinesi l'interno del quartiere. Si sono poi, contestualmente, eliminate diverse superfetazioni accumulatisi all'interno.

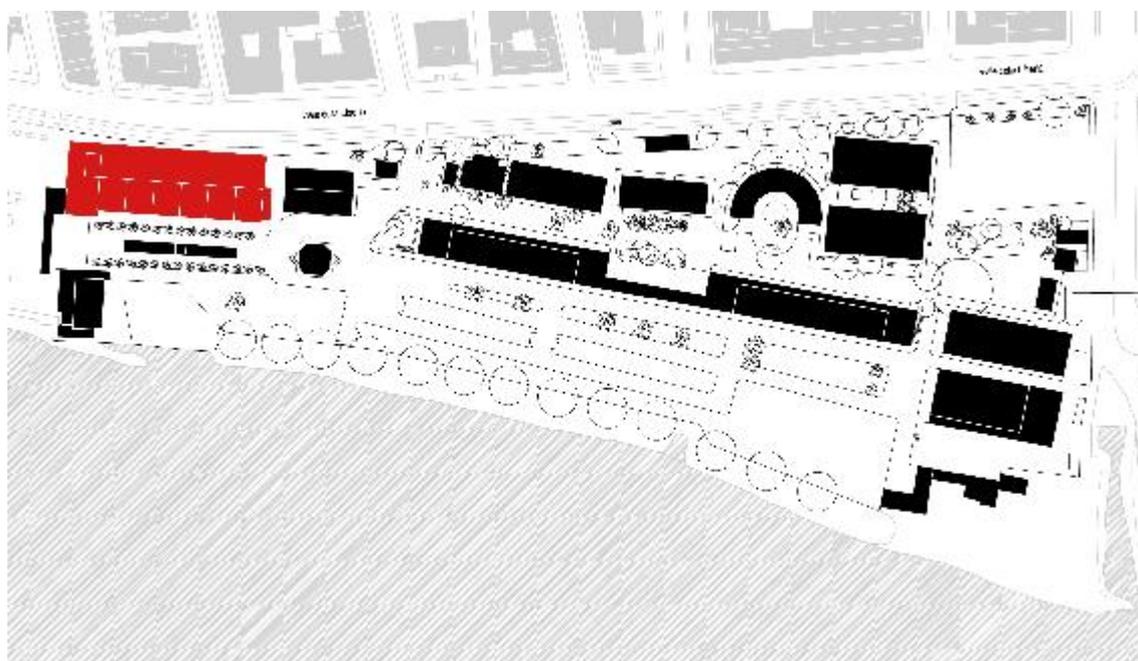
Tra le azioni da intraprendere c'è la necessità di ristrutturazione dell'edificio degli "Uffici e del Padiglione di ingresso" già Padiglione n°1 ed ex-Teatro in Fiera.

Si tratta di operare degli interventi di riqualificazione e rifunionalizzazione che tendono a modificare anche funzionalmente gli spazi ma con destinazioni d'uso compatibili con il valore di omogeneità d'uso della cittadella fieristica.

Si tratta anche di modificare prospetti, spazi interni, volumetrie, in particolar modo ove necessitano strutture tecniche di adeguamenti funzionali e di legislazione, rispettando una omogeneità ai caratteri architettonici degli edifici degli anni cinquanta della cittadella fieristica.

Si tratta anche di restituire ed interpretare, le forme i dettagli, i caratteri architettonici dei primi anni cinquanta a quest’architettura, pensando a delle funzioni compatibili, certamente con quelle per cui è nata, ma anche con una flessibilità che le tecnologie moderne consentono per un uso più vario.

Appare che in questa circostanza, la forma di intervento più opportuna sia quella della ristrutturazione edilizia, operata attraverso un pubblico concorso di progettazione che permetta di raggiungere l’obiettivo prefissato attraverso la selezione di proposte diverse, caratterizzate da una linea conduttrice comune che viene fissata nel prosieguo del presente testo.



Ubicazione degli Uffici e del padiglione di Ingresso nel recinto della Fiera

## **2. Dati del progetto**

In ottemperanza ai disposti legislativi si riporta, per l’intervento indicato all’oggetto, quanto segue:

- **Descrizione ed ubicazione dei lavori:** Il progetto in esame consiste nella riqualificazione e rifunionalizzazione dell’edificio degli “Uffici e Padiglione di ingresso” del quartiere fieristico di Messina.
- **Finalità dell’opera ed obiettivi da raggiungere:** Con l’intervento proposto l’Ente si prefigge di restituire dignità architettonica e funzionalità all’edificio in oggetto, favorendo per esso un riuso razionale, nel rispetto delle vocazioni e delle caratteristiche dei medesimi.
- **Tipologia di intervento:** Trattasi di ristrutturazione edilizia.
- **Ordine di priorità:** 2 (POT 2007-2009).
- **Copertura finanziaria:** L’intervento sarà finanziariamente assicurato da appositi stanziamenti di bilancio.
- **Limiti finanziari da rispettare:** In mancanza di una quantificazione esatta dell’importo necessario ai lavori, si è fatto ricorso alla determinazione di un valore medio al mq da utilizzare quale costo omnicomprendente per la ristrutturazione di che trattasi. In particolare, è apparso che il valore di €. 990,00 al mq, ottenuto utilizzando la “*tabella costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi*” edita nel 2003 dall’Ordine Provinciale degli Ingegneri di Grosseto ai fini della determinazione preventiva delle parcelle professionali, attualizzata sulla base degli indici ufficiali ISTAT, e riferita a “*ristrutturazione pesante*” per mq di superficie utile, sia adeguatamente rappresentativo del valore da assegnare al caso in esame. Per quanto sopra, essendo la superficie pari a mq 2.300, ne discende che il costo dei lavori a base d’asta ammonta ad €. 2.277.000,00. L’Importo massimo complessivo del finanziamento, tenuto conto di una incidenza delle somme a disposizione di circa il 55% IVA compresa, ammonta pertanto ad €. **3.500.000,00**. L’importo dei lavori sarà pertanto contenuto nel limite sopra cennato, e sarà determinato nel progetto preliminare ed esecutivo, assieme all’intero quadro economico.
- **Nomina del progettista:** Il progettista delle opere sarà individuato con apposito concorso pubblico di progettazione, sulla base dei requisiti che saranno fissati direttamente nel relativo bando.

- **Fasi della progettazione:** Considerata la natura e dimensione delle opere, la sua consistenza tecnica, le peculiarità del sito ove essa sarà realizzata e i tempi del procedimento nel suo insieme, si individuano le seguenti fasi di progettazione: 1) Progetto preliminare, 2) Progetto esecutivo. I lavori saranno a misura. Il progetto, tuttavia, potrà prevedere parti a corpo e/o in economia, se necessario. La durata della progettazione, nelle sue due fasi, è stabilita nel bando di gara.
- **Elenco degli elaborati progettuali per le varie fasi:** per l’elenco degli elaborati previsti nelle varie fasi si rimanda all’allegato 1.
- **Quadro economico:** il quadro economico dovrà individuare univocamente il costo complessivo dell’opera, che come detto non dovrà superare il limite indicato sopra di €. **3.500.000,00**. La strutturazione delle somme a disposizione dovrà essere analoga a quella indicata all’art.17 del DPR 554/99. L’IVA è posta al 20%. Sono escluse dal quadro economico le voci 5) ed 8) della lettera b) del comma 1 del predetto art. 17.
- **Elenco degli Enti che si ritiene debbano esprimere il parere sul progetto:** In relazione alla natura e tipologia delle opere, all’entità dell’importo presuntivo, ed alle fonti del finanziamento, si individua come procedura da utilizzare per l’approvazione quella della conferenza dei servizi, cui saranno invitati almeno i seguenti Enti: *Comune di Messina, Capitaneria di Porto di Messina, Soprintendenza ai BB.CC.AA., AUSL 5, Ufficio delle Dogane, Genio Civile*. Altri Enti potranno essere aggiunti, in relazione a sopraggiunte necessità.
- **Metodologia di affidamento dei lavori:** Procedure aperte.

### 3. Elenco degli elaborati

L’Elenco degli Elaborati di progetto è da intendersi orientativo, nel senso che durante la predisposizioni degli atti di progetto potrebbe rendersi necessaria la redazione di ulteriori elaborati o, al contrario, la contrazione delle indicazioni di più elaborati in un numero minore di essi. Ciò, in ogni caso, dovrà essere fatto “sentito” il Responsabile Unico del Procedimento.

### **PROGETTO PRELIMINARE**

*(Art. 18 DPR 554/99)*

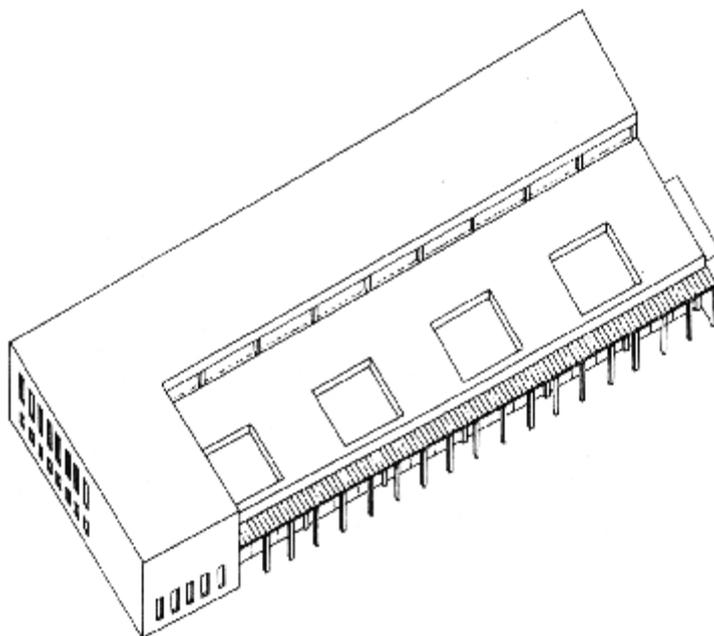
<b>Codice</b>	<b>Elaborato</b>	<b>Modalità di redazione</b>
A	Relazione ILLUSTRATIVA	Art 19 DPR 554/99
B	Relazione tecnica	Art. 20 DPR 554/99
C	Planimetria generale e schemi grafici	Art 22 DPR 554/99
D	Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza.	
E	Calcolo sommario della spesa	Art 23 DPR 554/99

### **PROGETTO ESECUTIVO**

*(Art. 35 DPR 554/99)*

<b>Codice</b>	<b>Elaborato</b>	<b>Modalità di redazione</b>
A	Relazione generale	Art.36 DPR 554/99
C	Elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture e degli impianti, in scala non inferiore ad 1:50	Art. 38 DPR 554/99
D	Calcoli esecutivi degli impianti, e verifiche delle strutture, con eventuali calcoli dei necessari consolidamenti strutturali o delle opere nuove, se previsti e necessari.	Art.39 DPR 554/99
E	Piani di manutenzione dell'opera e delle sue parti	Art.40 DPR 554/99
F	Piano di sicurezza e coordinamento	Art.41 DPR 554/99
G	Computo metrico estimativo definitivo e quadro economico	Art.44 DPR 554/99
H	Cronoprogramma	Art.42 DPR 554/99
I	Elenco prezzi unitari ed eventuali analisi	Art.43 DPR 554/99
L	Quadro di incidenza percentuale delle quantità di manodopera per le diverse categorie di cui si compone l'opera o il lavoro	
M	Schema di contratto e capitolato speciale di appalto	Art.45 DPR 554/99

### 3. Inquadramento storico



#### 3.1. 1946, Filippo Rovigo

Nel 1938 Adalberto Libera e Mario De Renzi disegnano la nuova Fiera di Messina nell'area del Giardino a mare, nel lungo mare a nord della città.

Durante la guerra l'area della Fiera viene ripetutamente bombardata con gravi danni, subito dopo diventa deposito di materiale bellico danneggiato.

A metà Giugno del 1946 si termina lo sgombero, ed in soli due mesi si riesce a ricostruire la Fiera ed a riaprire, il 10 agosto, la VII edizione.

Nel frattempo la Fiera è diventata Ente Autonomo, e l'autore della prima trasformazione del progetto di Libera è Filippo Rovigo: un architetto messinese laureatosi a Roma, dove ha anche svolto pratica professionale presso lo studio di Giuseppe Vaccaro.

Gli interventi di Rovigo, nella frenesia della ricostruzione, sono molto puntuali ed efficaci: ricostruisce tutto ciò che è ricostruibile del progetto di Libera e De Renzi, apporta delle leggere modifiche ad alcuni padiglioni, costruisce ex-novo altri padiglioni.

La prima modifica sostanziale riguarda la modalità di accesso al recinto della Fiera. Rovigo sposta l'accesso laterale dal viale Principe Amedeo, portandolo lungo l'asse longitudinale dell'area, a conclusione della lunga Passeggiata a mare (opera realizzata durante la ricostruzione), che iniziando dalla Stazione del Mazzoni, si conclude, bordando la costa, appunto con la Fiera.

A degna conclusione di questo percorso nonché ad esaltazione del nuovo accesso, realizza un portale d'ingresso a forma di arco, in cemento armato, alto al culmine ventidue metri..

Sul lato sinistro dell'Arco Rovigo realizza un nuovo padiglione, che ospita sia gli Uffici che Spazi espositivi, di forma rettangolare, lungo 82 metri, con lo stesso andamento del padiglione centrale. Il corpo degli Uffici alto 8,60 metri presenta un muro pieno, senza bucatore nel fronte d'ingresso, ben contrastando col vuoto e la leggerezza dell'Arco. Il corpo espositivo, alto 5,00 metri, è invece composto da otto moduli rettangolari di 11,10 metri, al loro interno tripartiti, che ricordano molto la composizione spaziale interna del Padiglione centrale di Libera e De Renzi. La facciata sul lato interno della Fiera è tutta aperta a vetri, con la protezione di un portico sorretto da fitti ed esili pilastrini quadrati.

Questo edificio nel proseguio degli anni subirà interventi, di varia natura, da tutti gli architetti che si sono succeduti.



1946, Filippo Rovigo Uffici e Padiglione di Ingresso visto dalla Passeggiata a mare



1946, Filippo Rovigo Vista dal viale di ingresso centrale, sulla destra il portico del padiglione

### **3.2. 1947/1956, Vincenzo Pantano**

Nel 1947 viene bandito un Concorso Nazionale per la Fiera di Messina. Partecipa Filippo Rovigo ma anche Vincenzo Pantano, e quest'ultimo vince.

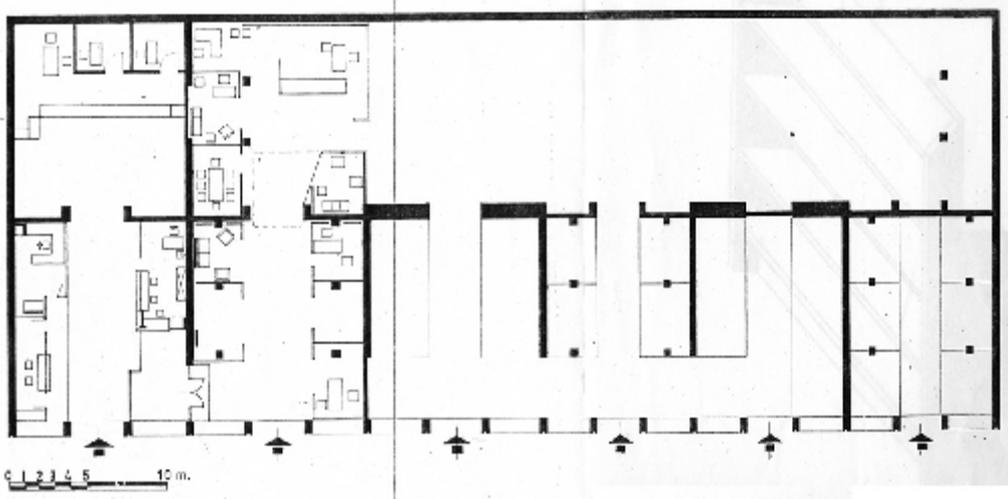
Vincenzo Pantano, messinese, quasi coetaneo di Rovigo si è laureato anche lui a Roma dove ha svolto attività di apprendistato presso lo studio Pascoletti. Prima di tornare a Messina nel dopoguerra, Pantano ha lavorato con vari progetti sia in Eritrea, che in Etiopia, che in Albania: respirando anche lui dunque, come Rovigo, il clima fecondo della via italiana allo stile moderno "internazionale".

Il progetto vincitore del Concorso di Vincenzo Pantano mantiene i padiglioni fondamentali sia di Libera e DeRenzi che di Rovigo, conferma l'ingresso dal lato della Passeggiata a mare.

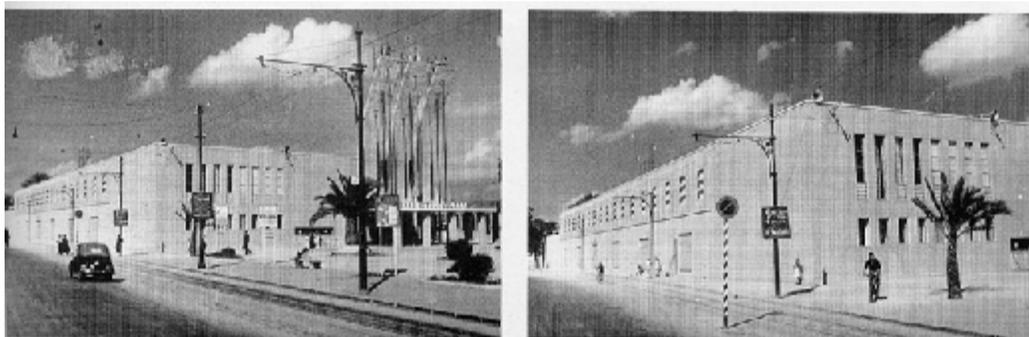
Vincenzo Pantano, comunque, tra il 1947 ed il 1956, sarà l'architetto responsabile dell'Ente Fiera di Messina. In questi dieci anni avrà modo di realizzare molti padiglioni, alcuni di questi di assoluto interesse e rilievo.

Dal 1948 Pantano inizia una serie di lunghe modifiche che prevedono sia padiglioni nuovi, sia ristrutturazioni, sia demolizioni e ricostruzioni ed infine ristrutturazioni di padiglioni già ristrutturati da lui stesso.

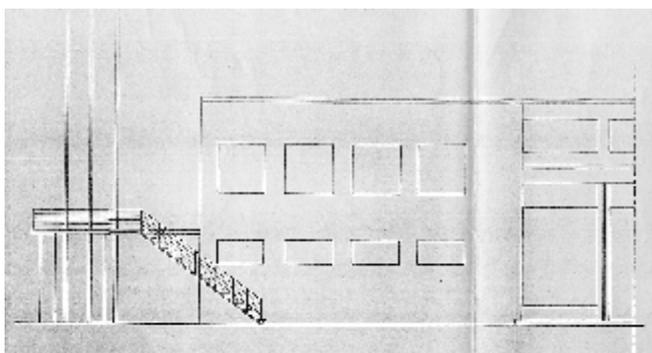
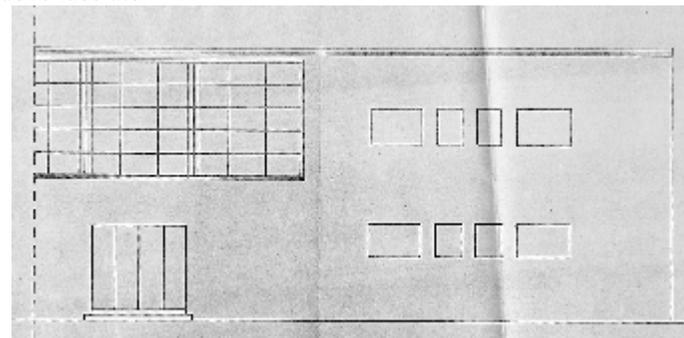
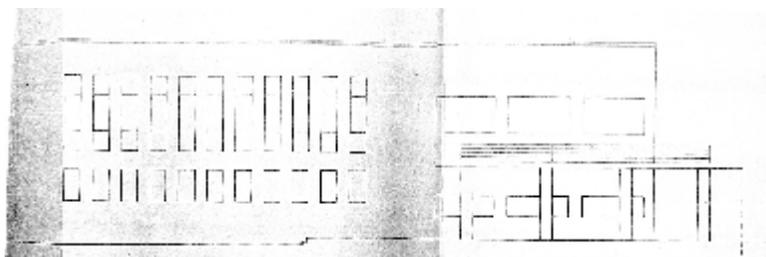
Rovigo nel 1946 aveva progettato l'edificio degli Uffici e il padiglione di ingresso demolendo quello di Libera danneggiato dai bombardamenti; Pantano lo amplia aumentando lo spessore del corpo di fabbrica di dodici metri verso il Viale Principe Amedeo e realizzando due piani all'interno del corpo degli Uffici, mantenendone intatta l'altezza. Il fronte sul Giardino a Mare è caratterizzato dal muro pieno di Rovigo. Sul fronte su strada, al piano terra, sei ampie porte; nella parte superiore (l'ambiente retrostante è ad unica altezza) un unico piano-schermo modulato, leggermente aggettante contiene delle finestre verticali divise da tre moduli. Il lato interno invece è ancora l'edificio di Rovigo con il portico ed i pilastrini. In seguito lo stesso Pantano apporterà modifiche ai prospetti aggiungendo finestre di misure diverse o togliendo il portico con i pilastrini e sostituendolo con una pensilina in cemento armato a sbalzo. Elimina il tetto, in origine con materiale precario, e lo sostituisce con una intelligente soluzione che prevede un modulo più basso, sormontato da una voltina leggera, tra due moduli più alti che fanno entrare la luce attraverso la fessura che si crea tra le due differenze di quota. Chiude l'uscita del Padiglione nella testata a nord che lui stesso aveva precedentemente realizzato.



1948/1956 Vincenzo Pantano, pianta del padiglione espositivo col raddoppio dello spessore del corpo di fabbrica



1947/1956 Vincenzo Pantano, ampliamento su viale della Libertà con le nuove facciate



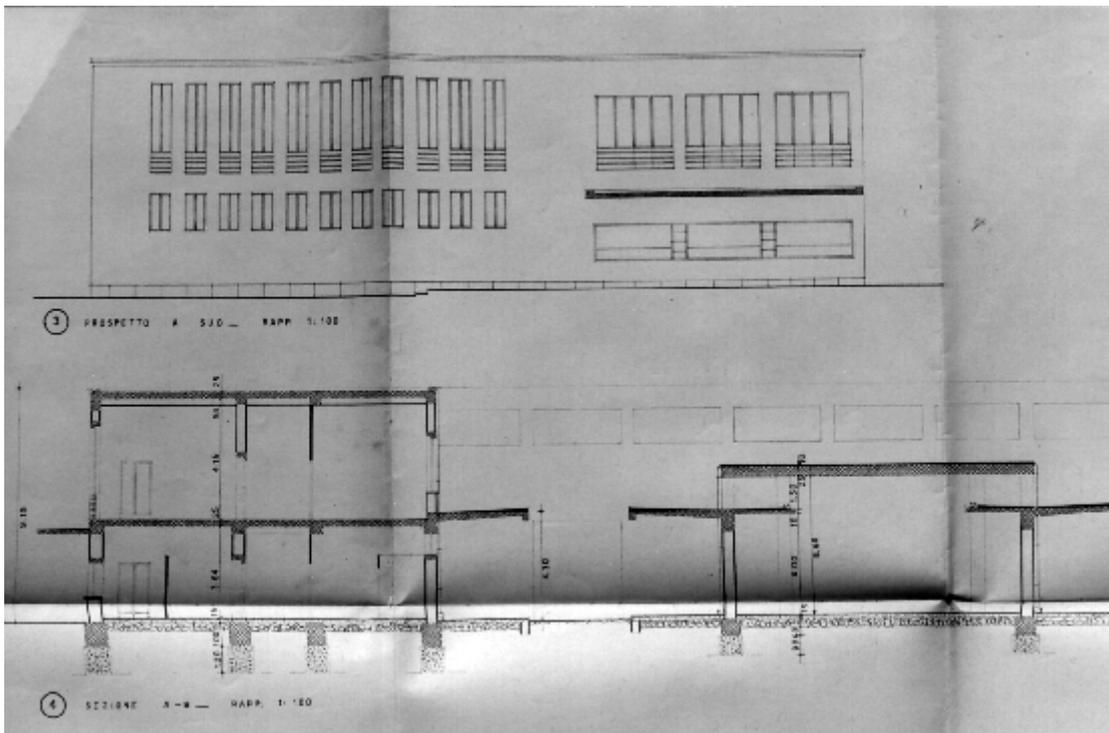
1948/1956 Vincenzo Pantano, prime modifiche alle finestre dei tre prospetti



1947/1956 Vincenzo Pantano, foto con le aggiunte delle nuove finestre nel corpo degli uffici



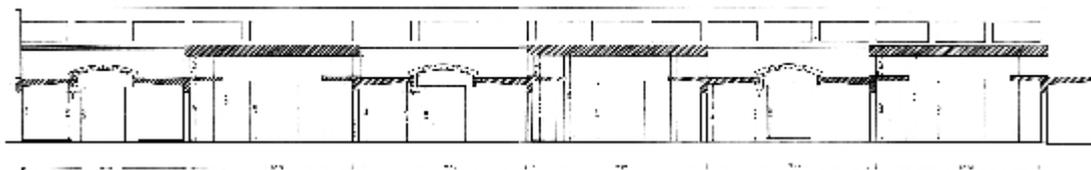
1947/1956 Vincenzo Pantano, allungamento delle finestre del corpo degli uffici



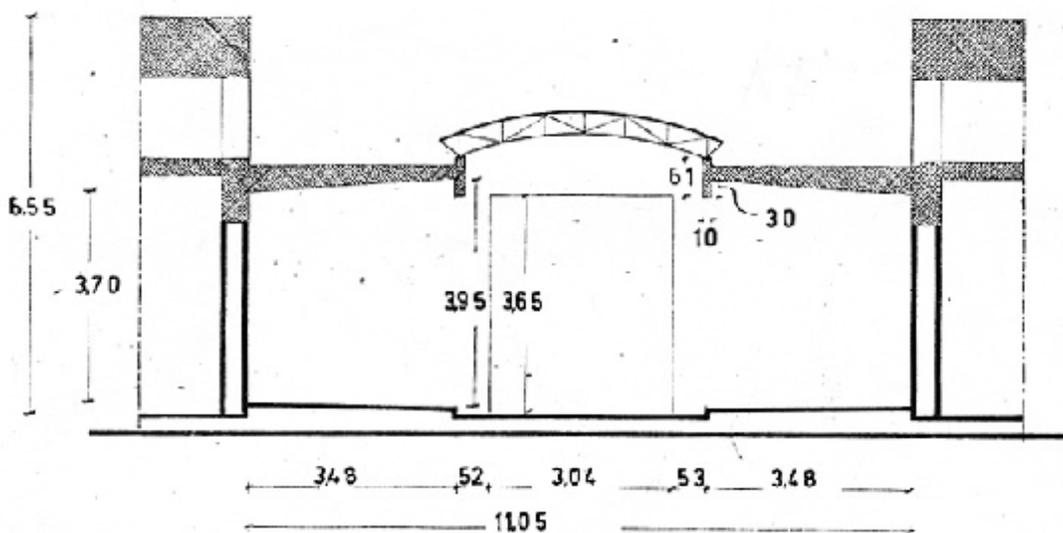
1948/1956 Vincenzo Pantano, ulteriori modifiche alle finestre ed eliminazione dei pilastri nel portico



1947/1956 Vincenzo Pantano, la mensola a sbalzo che sostituisce il portico interno



1947/1956 Vincenzo Pantano, sezione longitudinale del padiglione espositivo



1947/1956 Vincenzo Pantano, stralcio della sezione del padiglione

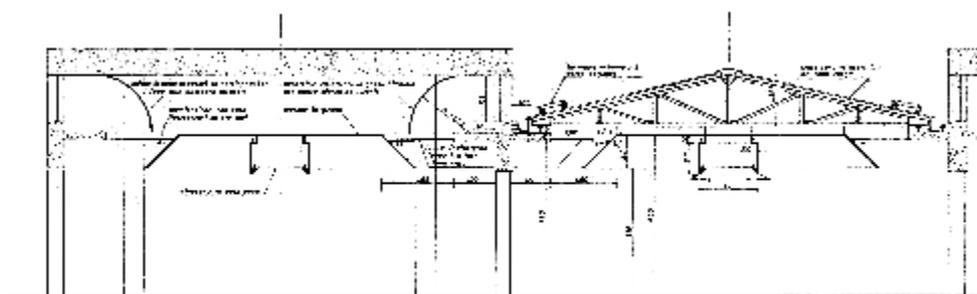
### 3.3. Dal 1957 ad oggi

Dopo Vincenzo Pantano si sono succeduti come architetti responsabili degli interventi svolti nella cittadella fieristica: tra il 1956 ed il 1963 Roberto Calandra; tra il 1970 ed il 1974 Giuseppe Arena; tra il 1975 ed il 1983 Vittorio Podestà, tra il 1985 ed il 1990 Salvatore Geraci, poi questa figura di consulente esterno è finita.

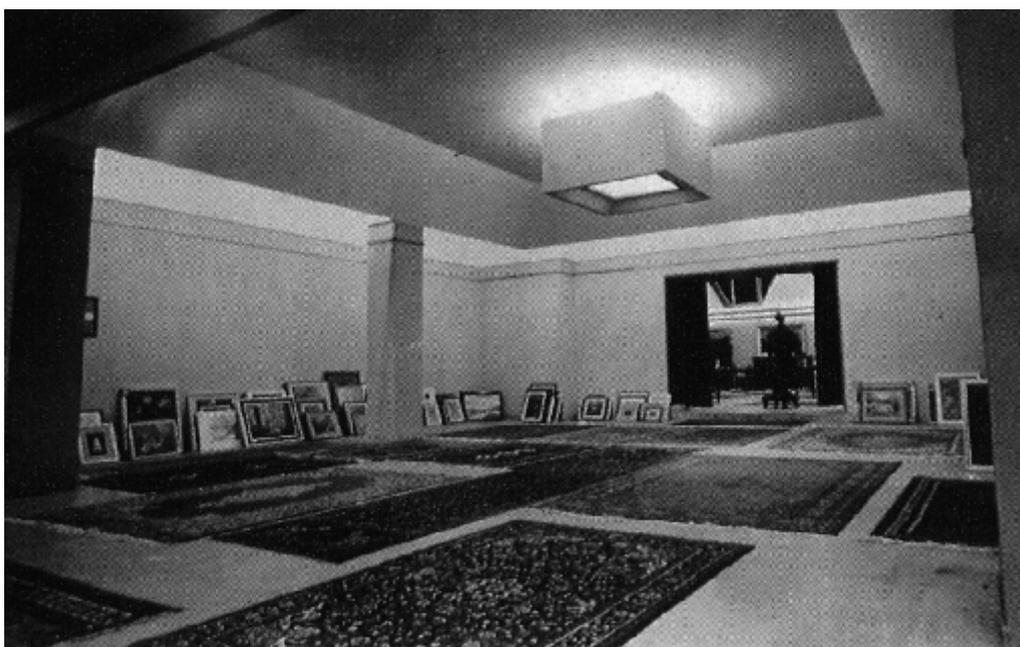
Dal 1957 ad oggi tutti i padiglioni esistenti sono stati ristrutturati, ampliati, modificati, chiusi e aperti, allungati ed allargati, variati di colore, di materiali, nelle scale interne, nella distribuzione. Quasi sempre con risultati modesti, non paragonabili con l'opera preesistente.

Giuseppe Arena ha operato dal 1970 al 1974. Ha ristrutturato il Padiglione a doppia altezza, adiacente al corpo degli Uffici, in seguito ad un incendio che lo aveva semidistrutto, inserendo le finestre esagonali sul viale della Libertà (prima viale Principe Amedeo) e ha realizzato gli attuali controsoffitti degli ambienti espositivi bassi che affacciano sul viale interno della Fiera; ha ideato la struttura, posta sul tetto degli uffici, per l'immagine pubblicitaria.

Vittorio Podestà è stato alla Fiera dal 1975 a 1983. Ha ristrutturato con Nino Pantano (figlio di Vincenzo Pantano), il corpo degli Uffici e trasformato in una sala teatrale il corpo a doppia altezza su viale della Libertà; ha realizzato la tettoia d'ingresso interna degli uffici.



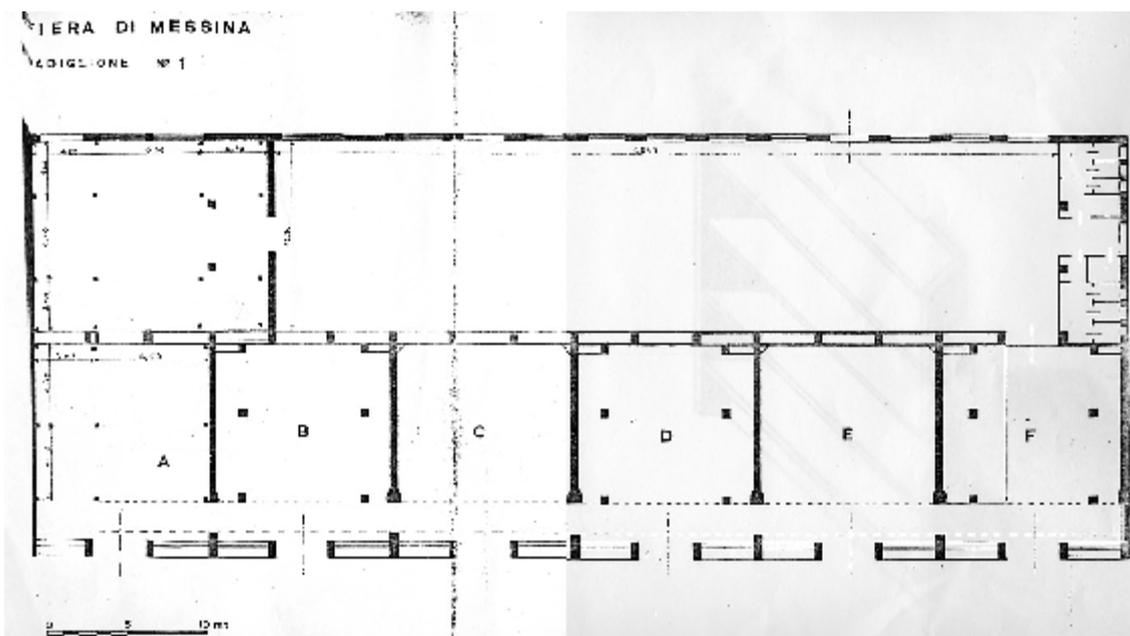
1970/1974 Giuseppe Arena, stralcio della modifica del controsoffitto del padiglione espositivo lato interno



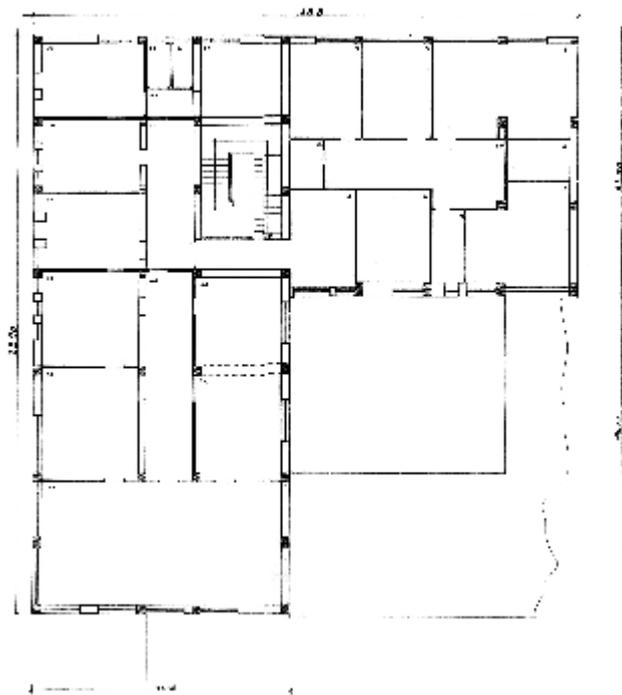
1970/1974 Giuseppe Arena, controsoffitto del padiglione espositivo lato interno



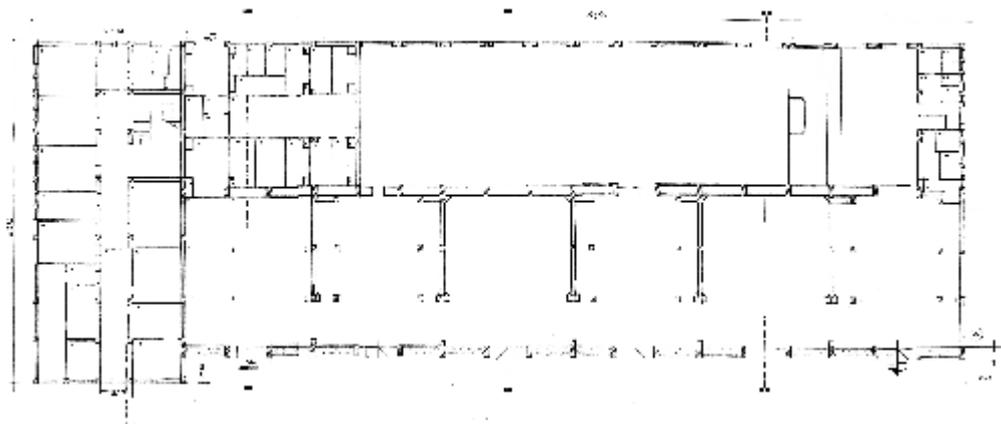
1970/1974 Giuseppe Arena, salone espositivo a doppia altezza su viale della Libertà



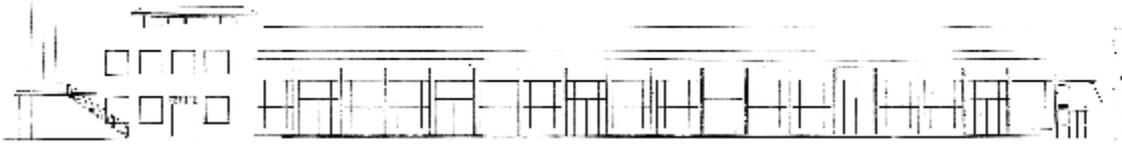
1970/1974 Giuseppe Arena, pianta del salone a doppia altezza del padiglione senza gli uffici



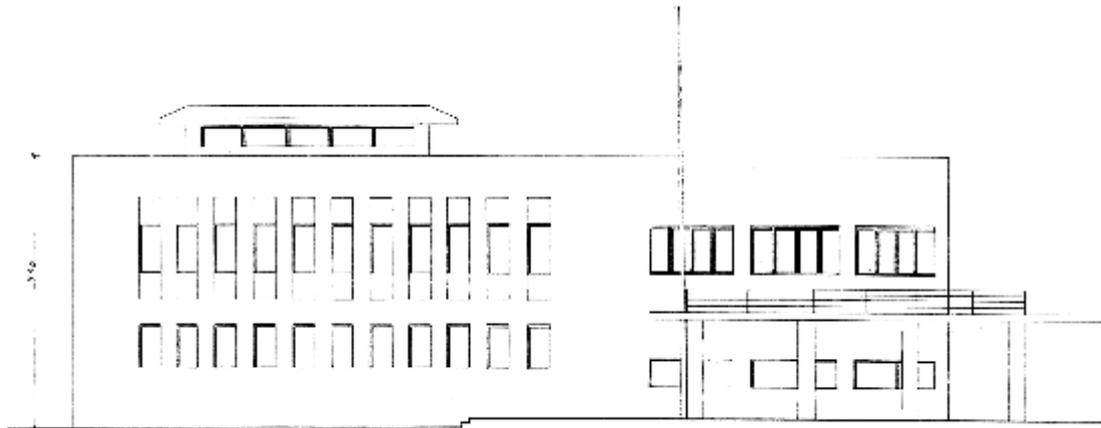
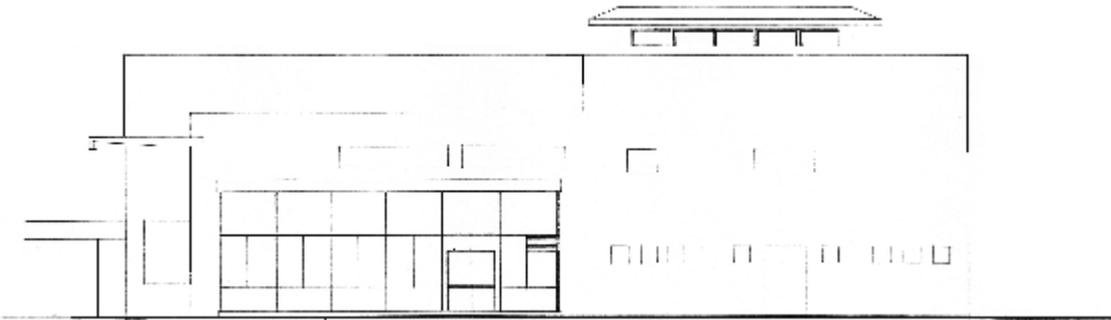
1975/1983 Vittorio Podestà, pianta del primo piano degli uffici

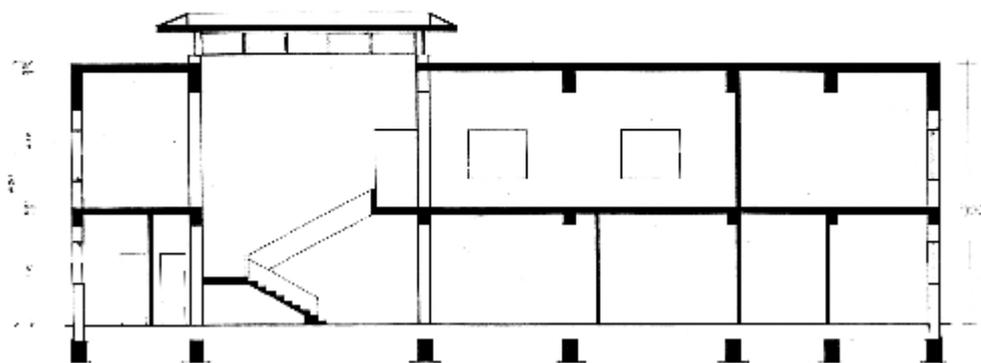


1975/1983 Vittorio Podestà, pianta del piano terra degli uffici, della parte espositiva sul viale interno e della sala teatrale all'interno del corpo a doppia altezza su viale della Libertà.



1975/1983 Vittorio Podestà, prospetto sul viale interno





1975/1983 Vittorio Podestà, prospetti e sezione



Stato attuale del fronte interno di ingresso agli uffici



Stato attuale del fronte degli Uffici sulla Passeggiata a mare



Stato attuale dell'angolo su viale della Libertà



Stato attuale del fronte su Viale della Libertà



Stato attuale degli ingressi all'ex-Teatro in Fiera dopo l'inserimento della linea tranviaria

#### **4. Programma funzionale di massima ed indicazioni di progetto**

L'edificio degli "Uffici e Padiglione di Ingresso", frutto dell'aggregazione nel tempo di più unità, ha una superficie coperta di circa mq. 2.300 ed una cubatura esistente di circa mc. 18.700.

Attualmente sono riconoscibili tre funzioni collocate in tre distinte parti dell'insieme.

Una parte destinata ad uffici, su due livelli, in posizione angolare che affaccia verso la Passeggiata a mare. L'attuale ingresso è ubicato nel viale interno della Fiera ed al piano superiore si articola con una pianta ad elle che invade, parzialmente, lo spazio a doppia altezza del corpo su viale della Libertà. Ampliamento del piano superiore che si è ottenuto con una nuova struttura in ferro posta dentro quella in cemento armato esistente. Il piano terra di questa parte dell'edificio, nell'angolo ad est, è destinato anche alle stanze della biglietteria della Fiera.

Una parte che era destinata, nell'ultima utilizzazione adottata, ad un piccolo teatro ed auditorium, di forma rettangolare, che si sviluppava lungo il Viale della Libertà. Una parte che è composta da due testate che contenevano i camerini da una parte e la hall di ingresso ed i servizi dall'altra. Uno spazio a doppia altezza, un parallelepipedo a pianta rettangolare, che originariamente ospitava spazi espositivi e che successivamente è stato adattato a piccolo teatro cittadino. Attualmente questa parte dell'edificio è in disuso ed abbandonata. Gli ingressi sono tutti collocati sulla strada tranne uno, nella testata nord.

Una parte che affaccia interamente verso il viale interno della Fiera, con pianta rettangolare, suddivisa al suo interno da sei spazi uguali quadrati. Un corridoio vetrato, lungo la facciata, un tempo portico, serve le sei stanze. Il volume, più basso rispetto alle altre due parti dell'edificio, ha una sezione, per ogni ambiente quadrato, che consente alla luce di entrare da un lucernaio, posto in posizione centrale, sul tetto. Questa parte dell'edificio è, attualmente come originariamente, adibito a esposizioni di tipo fieristico.

Il progetto di riqualificazione e rifunionalizzazione dell'edificio deve proporre le seguenti destinazioni d'uso:

- Spazi per uffici delle dimensioni minime dell'attuale piano superiore della parte A;
- Una sala polivalente attrezzata, da 250 posti minimo, dove poter svolgere sia attività teatrali, che musicali, danza, cinema, di varia natura e di vario genere, disponibile anche per lo svolgimento di convegni;
- Degli spazi attrezzati, di supporto o autonomi, per svolgere prove o attività autonome legate allo spettacolo ed alla musica (teatro, danza, classica, jazz, cinema, ed altro ancora).

Il progetto deve affrontare e risolvere alcune problematiche tecniche e funzionali che l'ubicazione e le destinazioni d'uso impongono:

- La parte destinata agli uffici deve avere una sua autonomia d'uso e quindi specifica accessibilità dall'esterno. Deve comprendere la parte della biglietteria della fiera, come accade oggi;
- La sala polivalente deve avere un ingresso autonomo, indipendente, che può essere sia esterno al recinto del quartiere della Fiera, che interno allo stesso. In questo secondo caso occorre pensare ad una soluzione flessibile che isoli gli altri padiglioni presenti all'interno della Fiera durante lo svolgimento delle attività, anche notturne, dentro la sala polivalente;
- Le uscite di sicurezza della sala polivalente devono tenere conto della presenza delle ringhiere di protezione dei binari della linea tranviaria, posta proprio a ridosso del corpo B;
- La sala polivalente deve prevedere un sistema efficace di isolamento dal rumore rispetto al passaggio, molto vicino, sia del tram che dei mezzi gommati;
- Deve essere prevista una accessibilità alla sala polivalente, anche da ingressi secondari, a mezzi gommati pesanti, per materiale scenico o altro;
- Il rispetto di tutte le normative, nazionali, regionali e comunali, di vario genere e specifiche, che riguardano le destinazioni d'uso previste;

- Devono essere implementati tutti gli impianti tecnologici, attualizzati secondo le più moderne tendenze, necessari alle specifiche destinazioni d'uso delle singole aree individuate.

Il progetto deve affrontare anche alcune questioni formali di linguaggio e di dettagli architettonici:

- Ripensare, e quindi modificare, i prospetti dell'edificio. Questo, a differenza di altri edifici del complesso fieristico, non presenta prospetti di gradevole impatto, ne caratterizzati da un formalismo architettonico riconducibile a precisi ed apprezzati stili. Si tratta, allora, di individuare un nuovo linguaggio che si ponga in posizione di omogeneità o alterità con le principali architetture della fiera (razionalista);
- Risolvere le eventuali modifiche di facciata ai corpi A e C con soluzioni di linguaggio e di dettaglio che assorbono i caratteri figurativi attuali;
- Progettare eventuali ampliamenti, o corpi tecnici necessari al rispetto di leggi e normative specifiche, che entrino in dialogo per omogeneità o alterità, con le architetture razionaliste del quartiere fieristico;
- Ripensare alle finiture ed ai dettagli sia delle facciate esterne che degli spazi interni tenendo conto del confronto con le architetture di pregio presenti alla Fiera.

