

**PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE AREA SASSO 1 STRALCIO**

---

## **Progetto di Fattibilità**

**Art. 23 Dlgs 50/2016**

**Capitolato descrittivo delle caratteristiche  
costruttive minime**

## **Indice**

- Art. 1 Introduzione e premesse
- Art. 2 Oggetto della concessione
- Art. 3 Caratteristiche costruttive generali dell'opera
- Art. 4 presentazione progetto
- Art. 5 Inizio lavori
- Art. 6 Durata dei lavori
- Art. 7 Rinvio

## **Art. 1 Introduzione e Premesse**

Il progetto di fattibilità prevede la costruzione di una struttura prefabbricata in c.a di circa 2600 mq da suddividersi in 3 unità separate sia internamente sia nelle aree esterne di competenza. Ogni area e struttura con i propri ingressi e servizi. Gli spazi esterni, piazzali saranno suddivisi in base alle esigenze, circa 1000 mq di scoperto ciascuno per il magazzino reti e nettezza urbana, 1500 mq per il comune di Urbino.

## **Art.2 Oggetto della Concessione**

Oggetto del presente contratto è la concessione in diritto di superficie per la durata di anni max di 15 anni o come da offerta prevista art. 9 del bando, di un'area di proprietà comunale posta in località Sasso, ed identificata catastalmente al NCU al foglio 116 , particella 323 – 534 su cui attualmente insiste un capannone adibito a sede del magazzino comunale. All'interno della suddetta area è disponibile una superficie di circa mq 4600 che può essere oggetto di nuova costruzione per mq 2.600 oltre mq 2000 di scoperto da destinare a movimentazione materiale e automezzi.

## **Art. 3 Caratteristiche costruttive generali dell'opera**

- 019) Strutture di fondazione: fondazioni calcolate da un ingegnere abilitato, realizzate in c.a. dimensionati secondo i carichi previsti ed in base alla portata del terreno, siano essi prefabbricati o gettati in opera.
- 029) Struttura portante: l'intera struttura sarà antisismica e composta da travi, pilastri e copertura, prefabbricati in c.a. precompresso e rispondente alle disposizioni di legge. Il tutto dimensionato in base alle luce di campata, ai carichi permanenti ed accidentali, e resistente al fuoco REI secondo le normative vigenti in base all'attività.
- 039) Impermeabilizzazione ed isolamento: la copertura verrà isolata termicamente ed impermeabilizzata. I pannelli prefabbricati di tamponamento esterno saranno a taglio termico con coibentazione.  
Gli isolamenti termici saranno realizzati nel pieno rispetto dell'attuale normativa in materia di contenimento energetico (D.Lgs. 311/06 e D.reg. 8/5018)
- 049) Illuminazione: l'illuminazione naturale delle porzioni di capannone avranno una superficie tale da garantire il soddisfacimento dei rapporti aeroilluminanti.
- 059) Chiusure perimetrali: i tamponamenti perimetrali saranno realizzati con pannelli prefabbricati precompressi posizionati in orizzontale o in verticale con colori e tipologie dei materiali proposti dal progettista/ concessionario;
- 069) Portoni e altre aperture: i portoni saranno realizzati con idonei materiali, con larghezza e altezza utile tale da consentire l'accesso a mezzi d'opera.  
Saranno previste porte e finestre necessarie all'areazione degli ambienti di lavoro, dei locali di servizio, degli uffici e per uscite di sicurezza ecc.  
I serramenti saranno realizzati e nel pieno rispetto dell'attuale normativa in materia di contenimento energetico (D.Lgs. 311/06 e D.reg. 8/5018).
- 079) I pavimenti dovranno essere realizzati in maniera tale da consentire la carrabilità di

mezzi pesanti e dovranno essere facilmente lavabile;

**08°) l'interno della struttura dovrà essere separato in 3 unità immobiliari distinte:**

- una da adibirsi a magazzino reti (manutenzione idriche e fognarie) contenente all'interno: n° 1 magazzino, 1 officina, spogliatoio con bagni e doccie, n° 2 uffici con archivio e bagno, autorimessa per un n° superiore di 10 mezzi;
- una da adibirsi a magazzino ambiente (servizio di raccolta rifiuti) contenete all'interno: n° 2 magazzini, n° 2 spogliatoi con doccie per uomini e donne con bagni, 2 uffici con bagno e autorimessa per un n° superiore a 10 mezzi;
- una unità immobiliare da adibirsi a magazzino;

**09°) Prima dell'esecuzione dei pavimenti verranno realizzate tutte le opere di impiantistica quali:**

- rete di smaltimento acque meteoriche dai pluviali sia interni che esterni,
- rete di smaltimento acque meteoriche dei piazzali con pozzetti, grigliati e chiusini;
- rete di smaltimento acque nere;
- rete di distribuzione degli impianti di acqua, metano, rete antincendio, fognatura, Enel, Telecom, cavi di rete;

**10°) Lattoneria , canali, pluviali**

Tutte le opere di lattoneria quali: canali di scolo, pareti interne dei pannelli sopra il tetto, bordature di gronda e cornicioni, eccc., saranno realizzati con materiale di prima scelta secondo la tecnica del buon costruire, avendo cura di realizzare delle bocchette di sfogo (troppopieno) verso l'esterno onde evitare allagamenti in caso di calamità eccezionali.

**11°) Recinzioni:**

Le recinzioni avverranno con murature in cls armato gettato in opera a vista per il fuori terra e sovrastante barriera metallica.

**12°) Cancelli:**

I cancelli saranno scorrevoli di larghezza idonea ed altezza come le barriere di recinzione e l'automatizzati oltre all'accesso pedonale elettrificato e citofonato. La posizione ed il numero degli stessi è nelle tavole di fattibilità allegate al bando e comunque compatibili con la viabilità generale esterna all'area.

**13°) Opere Esterne alle strutture ed interne al lotto:**

Gli accessi saranno pavimentati in calcestruzzo armato con rete elettrosaldata 20x20 Ø 4-5, finiti con polvere di quarzo spessore 12 cm previo sottofondo di massiciata di 40-50 cm oppure in asfalto.

Le aree esterne relative alle 3 unità immobiliari, dovranno essere separate con idonea recinzione come indicato nelle tavole di fattibilità allegate al bando;

per il lotto adibito alle reti, esternamente dovrà essere realizzata un deposito inerti e tettoia;

per il lotto adibito all'ambiente esternamente dovrà essere realizzata un'area per il lavaggio dei cassonetti;

**14°) Tutte le opere esterne quali: marciapiedi, cancelli carrali, parcheggi, aiuole, strade, segnaletiche, impianti di fognatura e di raccolta delle acque, rete idrica, antincendio, metano, Enel, Telecom, illuminazione pubblica, cabine elettriche pubbliche e quant'altro necessario saranno realizzate a perfetta regola d'arte nel rispetto dei progetti di**

concessione.

#### **Art. 4 Presentazione progetto**

Dalla stipula del contratto di concessione del diritto di superficie , l'aggiudicatario dovrà depositare entro 30 gg. agli uffici competenti la richiesta per l'ottenimento del titolo abilitativo.

#### **Art. 5 Inizio lavori**

L'inizio dei lavori deve avvenire entro 20 giorni naturali e consecutivi dall'approvazione del progetto esecutivo da parte dell'Amministrazione aggiudicataria.

#### **Art. 6 Durata dei lavori**

La durata dei lavori è quella indicata nel crono programma dei lavori del progetto esecutivo e offerta in sede di gara e comunque non superiore a 140gg. approvato dall'Amministrazione aggiudicatrice.

#### **Art. 7 – Rinvio**

Per quanto non espressamente contemplato nel presente atto le parti faranno riferimento allo schema di convenzione e al Bando approvato con determinazione dirigenziale n° 219 del 02.08.2017, alle disposizioni normative e legislative vigenti in materia , al Regolamento per le Alienazioni, alle norme del Codice Civile ed alle consuetudini locali oltre a quanto contenuto nelle clausole di aggiudicazione.

Il concessionario dichiara di approvare specificatamente le condizioni di cui al presente atto Artt 1-2-3-4-5-6

RUP

Arch. Mara Mandolini

