

#### Fornitura energia elettrica

Le linee di ingresso della rete elettrica e la presenza della centralina in adiacenza al mercato, non richiedono interventi per adeguamenti particolari.

#### Acquedotto pubblico

Le linee di ingresso della rete idrica non richiedono interventi per adeguamenti particolari.

#### Rete gas

La rete gas è presente lungo tutto il perimetro esterno del Mercato Coperto ed i punti esistenti di ingresso alla struttura, qualora impiegati, possono agevolare eventuali lavori di integrazione ed implementazione della distribuzione interna.

N.B. L'uso del gas all'interno del mercato (riscaldamento e/o attrezzature) è fortemente sconsigliato. (gestione più semplice della normativa e dei presidi antincendio).

#### Hot spot fibre ottiche

Dovranno prevedersi sistemi di connessione internet a banda larga

#### Assetto funzionale – interventi di progetto

Il presente assetto funzionale mira a definire le linee guida per la strutturazione di spazi e presidi tecnici necessari allo sviluppo delle attività pubbliche e commerciali all'interno del Mercato. L'assetto funzionale è suddiviso per piani e per ogni piano sono definite le relative strutture di supporto tecnico e organizzativo alle funzioni inserite. Al di là delle assegnazioni di seguito descritte, alcune funzioni e/o dotazioni tecnico-organizzative possono essere collocate, anche se limitatamente, a piani diversi da quelli indicati di seguito.

38

#### piano interrato

##### **funzione tecnica**

In questo piano sono collocati vani tecnici impiantistici (quadri elettrici, centrale geotermica), servizi igienici uomo e donna, depositi. Gli spazi presenti a questo piano saranno sostanzialmente riutilizzati con la stessa funzione attuale. I servizi igienici presenti (uomo donna) dovranno essere a disposizione del pubblico. Gli spazi di deposito saranno ad uso della gestione del Mercato Coperto.

#### piano terra

##### **funzione commerciale**

La funzione commerciale verrà potenziata coinvolgendo la porzione del Mercato attualmente chiusa attraverso la rimessa in pristino delle botteghe dismesse e la creazione di eventuali ulteriori strutture che possano ospitare nuove attività commerciali. Le attività afferenti a CO.FED operanti nelle bancarelle, saranno incluse nel progetto di rifunzionalizzazione commerciale generale, dotandole di nuove strutture espositive dei prodotti (bancarelle), opportunamente commisurate al riassetto generale degli spazi e collocate all'interno dell'ambiente principale. La disposizione delle bancarelle al piano può essere estremamente variabile a seconda della superficie che si intende occupare e della tipologia/e di bancarelle previste.

##### **funzione tecnica gestionale**

A questo piano dovranno essere presenti le seguenti funzioni tecniche a supporto della gestione delle attività commerciali e pubbliche:

- . area / vano quadristica elettrica ed accensione luci generali
- . aree e/o vani di stoccaggio materiali di consumo per le attività commerciali.

- . vani e attrezzature per spogliatoi e servizi igienici dipendenti (qualora richiesti dal Regolamento d'Igiene)
- . vano di stoccaggio attrezzature e arredi a servizio della gestione del Mercato Coperto
- . area / vano per la collocazione delle celle frigo afferenti alle attività CO.FED
- . servizio igienico per disabili
- . area deposito rifiuti attività (in corte esterna)
- . area / vano impiantistica antincendio (gruppi di spinta più accumulo). La collocazione al P.T. è dettata sostanzialmente da 3 fattori: migliore accessibilità all'impiantistica dedicata, migliore accessibilità per gli operatori del pubblico soccorso (VV.FF), ristrettezza e scarsa accessibilità dei vani a P.Interrato.
- . Ufficio Gestione Mercato. Questo ufficio viene collocato al P.T. per questioni di controllo e accoglienza del pubblico. Da questo ufficio vengono gestite le attività di ingresso e abbonamento ai servizi, di informazione- comunicazione, informatiche (accesso alla rete wifi – fibraottica) e di monitoraggio e gestione dei servizi forniti alle attività commerciali.
- . spazio multifunzionale per manifestazioni pubbliche e commerciali (convegni, esposizioni, piccole fiere, promozioni, festivals...).
- . spazi da dedicare all'organizzazione di un acceleratore d'impresе, caratterizzato da spazi per riunioni e co-working e supportato da servizi informatici e di mentoring. Questo spazio deve essere contiguo o nelle immediate vicinanze dell'Ufficio Gestione Mercato.

#### piano primo

##### **funzione tecnica gestionale**

La definizione dell'assetto funzionale generale tiene già in considerazione la dilazione temporale nella messa in disponibilità dei locali del P.I°. Questa condizione pone la necessità di organizzare spazi e funzioni ad assetto variabile. Data l'attuale funzione dei vani del P.I°, la loro articolazione, le loro caratteristiche di abitabilità e conformità edilizia e la presenza di dotazioni tecnologiche in esercizio, è verosimile ipotizzare l'organizzazione di spazi di co-working, spazi per start up e/o laboratori corredati dei locali di servizio necessari (depositi, magazzini, bagni). Contestualmente alla riorganizzazione del P.I°, potrà prevedersi il trasferimento dell'acceleratore d'impresе dal P.T. al P.I°, data la superficie a disposizione. Questo consentirebbe di rifunzionalizzare l'area dedicata all'acceleratore d'impresа, inizialmente collocato a P.T., ampliando così la superficie da poter dedicare alle attività pubbliche o ad ulteriori attività commerciali, ma lasciando invariato l'assetto funzionale complessivo proposto.

39

#### **Struttura, tamponamenti e partizioni interne – interventi di progetto**

##### **a- struttura del basamento (P.Int., P.T. P.I°)**

La struttura si presenta in buone condizioni generali. I calcestruzzi e le murature in laterizio sono ben conservate sia in esterno che in interno e non presentano particolari necessità di intervento. Eventuali interventi migliorativi esterni sulle strutture sono rimandati alle valutazioni progettuali esecutive che definiranno nel dettaglio gli interventi previsti e il relativo capitolo di spesa.

##### **b- tamponamenti e partizioni interne (P.Int., P.T. P.I°)**

Le partizioni interne non portanti dei vani possono essere modificate a seconda delle esigenze spaziali ed organizzative. Le eventuali demolizioni e rimozioni dovranno prevedere il ripristino delle superfici ad intonaco. Per le nuove partizioni si predilige l'uso del cartongesso, prevalentemente a doppia lastra con interposizione di materiale fonoisolante (lana di roccia) o altri sistemi di partizione leggera ( vetrate e/o pareti modulari). L'uso del cartongesso consente una migliore

gestione del cantiere, una ottimale integrazione con gli impianti eventualmente da modificare ed un grado di reversibilità totale.

### Finiture – interventi di progetto

Le finiture costituiscono una parte importante dei lavori da effettuare. Attualmente molti aspetti legati alle finiture sono carenti e necessitano di intervento. A seguire l'elenco delle principali lavorazioni.

#### **a- pavimentazioni e rivestimenti**

##### piano interrato

Le pavimentazioni ed i rivestimenti presenti possono essere mantenuti, perché in buono stato di conservazione e rispondenti alla normativa vigente, per quanto riguarda le caratteristiche delle superfici soggette a calpestio.

Gli interventi minimi previsti sono quindi:

- . profonda pulizia con prodotti chimici.
- . controllo delle stuccature, con eventuale ripristino delle stesse.
- . eventuale impregnante igienizzante antibatterico applicato alle fughe.

La possibilità di rinnovare totalmente o modificare (verniciatura a resina) pavimenti e rivestimenti deve essere valutata dal progettista esecutivo sulla base del budget a disposizione.

##### piano terra

Le pavimentazioni ed i rivestimenti presenti necessitano di un completo rinnovo a causa del loro stato di conservazione, della complicata manutenzione (scarsa facilità di pulizia) e delle carenze rispetto alle linee guida progettuali contenute nelle normative per i luoghi pubblici. La scelta della pavimentazione e dei rivestimenti sarà a discrezione del progettista esecutivo che potrà valutare tra le varie soluzioni tecniche offerte dal mercato, purché aventi le caratteristiche previste dalla normativa di riferimento, relativamente alla resistenza meccanica, all'usura e allo scivolamento.

40

Sono preferibili sistemi a secco o con collanti, per la velocità e la semplicità di posa e perché consentono di non procedere alla rimozione della pavimentazione esistente (migliore gestione delle economie).

Le lavorazioni previste quindi sono:

- . demolizione delle piazzole rialzate in cemento, sedi delle bancarelle attuali.
- . rimozione delle superfici di pavimentazione già distaccate o precarie.
- . ripristino della superficie soggetta a demolizione delle piazzole in cemento e di tutte quelle porzioni in cui le marmette di Klinker hanno subito dei distacchi, il tutto a livellare la superficie per ricevere nuova pavimentazione. Per questa lavorazione è possibile l'impiego di massetto autolivellante o di rasanti a base di cemento rinforzati da fibre (max 1/2 cm)
- . posa di nuova pavimentazione per tutta la superficie del Mercato, comprese le botteghe attualmente in disuso, gli ingressi e le zone di distribuzione (920 mq ca)
- . sostituzione dei rivestimenti delle botteghe in disuso fino ad un'altezza di mt 2, oppure applicazione di rivestimento liquido lavabile (secondo regolamento igiene), qualora le specifiche delle attività insediate lo prevedano ( es. preparazione e somministrazione alimenti)
- . posa di battiscopa e profili di finitura

##### piano primo

Al piano primo le pavimentazioni degli uffici sono in linoleum, lo stato di conservazione è accettabile e rispondono alla normativa di riferimento, relativamente alla resistenza meccanica, all'usura e allo scivolamento, per gli usi previsti dall'assetto funzionale definitivo. In alcuni punti possono essere necessarie piccole manutenzioni, che il linoleum rende sufficientemente semplici e poco onerose (ripristino delle pavimentazioni in corrispondenza di eventuali demolizioni di partizioni interne o altri elementi tecnici). I pavimenti ed i rivestimenti dei servizi igienici sono in buono stato di conservazione e non necessitano di interventi particolari.

Il mantenimento dei pavimenti e dei rivestimenti esistenti o la sostituzione totale sono a discrezione del progettista esecutivo che ne definirà i contenuti tecnico-prestazionali e gli eventuali budget a disposizione. Nel caso si volesse procedere alla ripavimentazione del P.I°, come nel caso del P.T., sono preferibili sistemi a secco o con collanti, per la velocità e semplicità di posa e perché consentono di evitare la rimozione di quello esistente (migliore gestione delle economie).

#### **b- intonaci, tinteggiature, verniciature, controsoffitti**

Alla luce di quanto descritto nella relazione illustrativa dello stato di fatto, si prevedono i seguenti interventi:

##### piano interrato

- . pulizia generale dei vani oggetto di intervento
- . scrostamenti delle tinteggiature
- . applicazione di rasanti ove necessario
- . eventuale ripristino degli intonaci distaccati a causa di demolizioni e/o assistenze murarie agli impianti
- . applicazione di tinteggiature a base di silicati su tutte le superfici intonacate (pareti soffitti, pilastri)
- . sistemazione dei controsoffitti esistenti (riparazione struttura pendinata ed integrazione dei quadrotti mancanti)

##### piano terra

- . pulizia generale dei vani oggetto di intervento (ambiente principale + botteghe + ingressi + vani tecnici e depositi)
- . scrostamenti delle tinteggiature
- . applicazione di rasanti ove necessario
- . ripristino degli intonaci rimossi a causa di demolizioni e/o assistenze murarie agli impianti
- . applicazione di tinteggiature a base di silicati su tutte le superfici intonacate (pareti soffitti, pilastri)
- . pulizia, scrostamento e riverniciatura degli infissi (finestre) delle botteghe dismesse
- . pulizia, scrostamento e riverniciatura degli infissi (finestre alte) su Via del Mercato

##### piano primo

- . pulizia generale dei vani oggetto di intervento (uffici, vani tecnici, bagni)
- . applicazione di tinteggiature a base di silicati su tutte le superfici intonacate (pareti soffitti, pilastri)
- . sistemazione dei controsoffitti esistenti (riparazione struttura pendinata ed integrazione dei quadrotti mancanti nel ballatoio)

##### copertura e ballatoio

Le verniciature degli elementi metallici della struttura di copertura e del ballatoio sono in buone condizioni e non necessitano di interventi particolari se non una approfondita pulitura.

#### **c- infissi interni ed esterni – porte interne - serrande**

Gli interventi prevedibili per gli infissi interni ed esterni vanno dalla sostituzione totale, all'adeguamento di quelli esistenti. La scelta degli interventi è a discrezione del progettista esecutivo che potrà determinarne il grado di incidenza economica, in rapporto al budget globale dei lavori, ferma restando la necessità di adeguamento alle normative vigenti dal punto di vista della sicurezza di esercizio dell'elemento tecnico (vetri antisfondamento – maniglioni antipánico – serrature di sicurezza) e la rispondenza alla normativa relativa alle vie di fuga (adeguamento dei sensi di apertura e il dimensionamento delle aperture nelle vetrature d'ingresso al Mercato). Per quanto riguarda la prestazione energetica dell'elemento tecnico infisso va tenuto in considerazione che, non essendo possibile migliorare la coibentazione generale dell'involucro edilizio (costi fuori budget), non sembra coerente richiederne l'adeguamento alla normativa vigente, a meno che non si tratti di sostituzione totale.

Gli interventi previsti sono:

##### piano interrato

- . manutenzione agli infissi presenti nei bagni (sigillatura dei bordi)

##### piano terra

- . rimozione e smaltimento delle vetrine delle botteghe dismesse e di eventuali altri infissi di cui sia prevista la sostituzione.
- . adeguamento o sostituzione delle vetrature d'accesso al mercato coperto (n°6) (con maniglione antipánico) (n°1 Via S. Stefano – n°1 Via Centoversuri – n° 4 Via del Mercato)
- . sostituzione di giunti e guarnizioni (infissi Via del Mercato, Via Vegri, infissi su corte interna)
- . sostituzione di cerniere e cardini ove necessario
- . sostituzione dei vetri semplici con vetrocamera (antisfondamento e/o anticaduta ove previsto da normativa) (infissi Via del Mercato, Via Vegri)
- . manutenzione dei sistemi di apertura e regolazione (tutti gli infissi)
- . installazione di sistema di apertura a manovella per gli infissi alti (infissi Via del Mercato, Via Vegri - botteghe)
- . installazione di serrande interne nelle botteghe
- . manutenzione o sostituzione serrande a soffietto esterne in corrispondenza degli ingressi al Mercato (riparazione guide e serrature)

##### piano primo e copertura

- . manutenzione e riparazioni degli infissi esistenti (parti apribili – n° 16 punti)
- . installazione delle motorizzazioni sulle parti apribili delle vetrature della copertura (n° 16 punti)

#### **d- manti copertura/ lattonerie/smaltimento acque meteoriche**

- . controllo e riparazione delle guaine ove necessario
- . controllo e/o riparazione/sostituzione pluviali esterni (n°6) (in lamiera preverniciata)

- . controllo e verifica dello smaltimento delle acque meteoriche delle bocche di lupo su Via Centoversuri (infiltrazioni all'interno dei locali del piano interrato)

#### **Arredi, attrezzature, allestimenti – interventi di progetto**

Sono considerati arredi, attrezzature ed allestimenti tutte le soluzioni progettuali mirate alla creazione di un apparato strumentale che soddisfi le esigenze organizzative e di svolgimento delle attività pubbliche e commerciali previste all'interno del Mercato Coperto.

Gli interventi previsti configurano un insieme organico di interventi ex novo e recupero dell'esistente e sono:

- . demolizione e smaltimento delle bancarelle esistenti in ferro e dei box vetrati in alluminio su Via del Mercato e di tutte le strutture
- . ricollocazione in sede più consona delle celle frigo esistenti e di proprietà dei titolari CO.FED.
- . installazione di nuovi box bancarella per i titolari CO.FED (eventualmente implementabili nel numero) realizzati con struttura leggera modulare smontabile, complete di piani espositori, sistema di chiusura a protezione delle merci stoccate, quadro elettrico con accensioni e prese ed illuminazione dedicata. I box bancarella della CO.FED devono garantire almeno 12 ml di esposizione prodotti. Se dovessero manifestarsi esigenze espositive particolari da parte dei titolari CO.FED, collocati attualmente nelle bancarelle, (es. maggiore superficie espositiva), si potranno valutare varianti dimensionali a patto che l'ammontare complessivo dei ml lineari di esposizione rimanga invariato (ml 12 x n° attività CO.FED in bancarella) (es. un titolare può rinunciare ad una parte di esposizione a fronte di un minor canone, cedendola ad altro titolare con necessità di maggior superficie).
- . allestimento delle botteghe riattate con arredi ed attrezzature commisurate alle attività da insediare, inserite nell'assetto funzionale definito (vendita prodotti agroalimentari e somministrazione alimenti)
- . acquisto di tavoli e sedie per l'acceleratore d'impresa e spazi di co-working, per l'Ufficio Gestione Mercato e per allestire lo spazio multifunzionale in occasione di manifestazioni e convegni (ca 120 sedie – 40 tavoli).

N.B. L'inserimento di ulteriori strutture e/o allestimenti da adibire ad attività commerciali (oltre alle nuove bancarelle e botteghe riattate) è a discrezione del progettista esecutivo che potrà stabilirne il numero e le caratteristiche costruttive (stessi criteri progettuali applicati per i box bancarella) sulla base dell'assetto funzionale e del programma di gestione elaborato.

#### **Dotazioni impiantistiche - Interventi di progetto**

Alla luce di quanto descritto nella relazione sullo stato di fatto e nell'assetto funzionale preliminare si ritengono necessari i seguenti interventi:

- **realizzazione impianto elettrico generale con quadristica e contatori dedicati**
- **realizzazione impianti elettrici delle singole attività con quadristica e contatore dedicati**

#### **piano interrato + piano terra**

- . controllo e verifica della rispondenza normativa delle linee elettriche esistenti e valutazione sul grado di adattabilità ed integrazione (linee + canalizzazioni esterne).
- . controllo dei contatori esistenti
- . eliminazione delle linee elettriche e dei quadri elettrici obsoleti ed in disuso (incluso canalizzazioni)
- . installazione di nuove canalizzazioni (metalliche o PVC) complete di staffe di fissaggio, ove necessario

- . creazione delle derivazioni elettriche per l'alimentazione dei quadri locali (bancarelle, botteghe, celle frigorifere)
- . creazione delle derivazioni elettriche per l'alimentazione della zona acceleratore d'impresa/co-working
- . creazione delle derivazioni elettriche per l'alimentazione di eventuali altre strutture/allestimenti per le attività commerciali, fino al quadro locale.
- . creazione delle derivazioni elettriche per l'alimentazione dell'impiantistica VRV (botteghe ed acceleratore)
- . creazione delle derivazioni elettriche per l'alimentazione degli aerotermi (riscaldamento sala principale)
- . creazione delle derivazioni elettriche per l'alimentazione dell'illuminazione generale
- . creazione delle derivazioni elettriche per l'alimentazione dell'impiantistica antincendio
- . creazione delle derivazioni elettriche per l'alimentazione dell'impianto rilevazione fumi
- . creazione delle derivazioni per l'alimentazione delle motorizzazioni per le porzioni apribili delle vetrate della copertura
- . creazione delle derivazioni elettriche per l'alimentazione delle telecamere di videosorveglianza
- . creazione delle derivazioni elettriche per l'alimentazione dell'impianto antintrusione (eventuale)
- . creazione delle derivazioni elettriche per l'alimentazione dell'impianto trattamento aria/estrazioni (eventuale)
- . installazione dei quadri di comando del riscaldamento (aerotermi sala principale e impianto VRV acceleratore) e dell'illuminazione generale.

#### piano primo

44

Nell'ottica dell'ottimizzazione delle risorse economiche a disposizione, non sono previsti interventi sostanziali essendo l'impiantistica attuale già a norma e sufficientemente strutturata per ospitare le funzioni previste. Tuttavia, in previsione di eventuali variazioni all'assetto distributivo del P.I° che possano coinvolgere l'impiantistica elettrica, dovranno essere predisposte le modifiche necessarie al ripristino della funzionalità e certificata la loro rispondenza alla normativa tecnica (dichiarazione di conformità)

- impianto di illuminazione generale
- impianto luci di sicurezza

#### piano interrato

- . installazione di corpi illuminanti ad integrazione degli esistenti, soprattutto nei vani tecnici e nei depositi. Il numero e la tipologia dei corpi illuminanti deve garantire l'apporto di Ansi-Lumen previsto per gli ambienti pubblici e di lavoro.
- . installazione /integrazione delle luci di sicurezza previste dal progetto di evacuazione antincendio.

#### piano terra

- . rimozione e smaltimento delle plafoniere al neon collocate al di sotto del ballatoio
- . rimozione e smaltimento delle blindosbarre con plafoniere a neon
- . installazione di corpi illuminanti al di sotto del ballatoio (illuminazione perimetrale)
- . installazione di corpi illuminanti per illuminazione sala principale
- . installazione /integrazione delle luci di sicurezza previste dal progetto di evacuazione antincendio

#### piano primo

Non si ritengono necessarie modifiche o integrazioni dato che i corpi illuminanti già soddisfano i requisiti previsti per l'illuminazione di luoghi pubblici e di lavoro (uffici) e le future funzioni previste sono assimilabili alle attuali.

#### • impianto di adduzione acqua sanitaria - P.T., P.I° e P. INTERRATO

#### piano interrato

Non si ritengono necessarie modifiche o integrazioni dato che l'adduzione dell'acqua sanitaria è già garantita ad entrambi i bagni. Potrebbe essere tuttavia necessario effettuare controlli sulla tenuta delle tubature e della rubinetteria.

#### piano terra

- . installazione di sistema di produzione di acqua calda
- . realizzazione di linee adduzione acqua calda/fredda per le botteghe riattate, qualora previsto dalle attrezzature e allestimento delle attività insediate
- . realizzazione di linee adduzione acqua calda/fredda per le eventuali attività in aggiunta a botteghe e bancarelle, qualora previsto dalle attrezzature e allestimento
- . modifica delle linee esistenti nei bagni, qualora siano previste variazioni nell'assetto degli stessi

#### piano primo

Non si ritengono necessarie modifiche o integrazioni dato che l'adduzione dell'acqua sanitaria è già garantita a tutti i bagni. Potrebbe essere tuttavia necessario effettuare controlli sulla tenuta delle tubature e della rubinetteria.

45

#### • impianto di scarico reflui

#### piano interrato

- . eliminazione delle caditoie presenti sulla pavimentazione ed intercettazione e chiusura della condotta collegata.
- . controllo degli scarichi esistenti dei bagni

#### piano terra

- . realizzazione di linee di scarico per le botteghe riattate (ove non presenti), qualora previsto dalle attrezzature e allestimento delle attività insediate
- . realizzazione di linee di scarico per le eventuali attività in aggiunta a botteghe e bancarelle, qualora previsto dalle attrezzature e allestimento
- . modifica delle linee esistenti nei bagni, qualora siano previste variazioni nell'assetto degli stessi
- . verifica funzionale ed integrazione dei manufatti per la gestione dei reflui (pozzetti, degrassatori, vasche biologiche, filtri) qualora l'aumento e la qualità degli scarichi preveda un adeguamento secondo normativa
- . sifonatura della caditoie esistenti con verifica delle condutture collegate

#### piano primo

Non si ritengono necessarie modifiche o integrazioni dato che le linee di scarico dei bagni non presentano problemi particolari e sono regolarmente in uso.

- **impianto di riscaldamento**

piano interrato

- . controllo generale delle linee di distribuzione principali collegate alla centrale geotermica (P.T. , P.I°)
- . integrazione dell'impiantistica della centrale geotermica in relazione all'inserimento di nuovi sistemi di riscaldamento

piano terra

- . installazione impiantistica e macchine per riscaldamento delle botteghe riattate (sistema VRV)
- . installazione impiantistica e macchine per riscaldamento dell'acceleratore (sistema VRV)
- . installazione impiantistica e macchine per riscaldamento generale della sala principale (sistema con aerotermini)

piano primo

Gli interventi possono limitarsi ad un controllo generale dell'impiantistica generale già in esercizio.

- **impianto estinzione incendi**

Questo impianto dovrà essere valutato e progettato in fase esecutiva, al momento della definizione dettagliata delle attività commerciali da insediare e delle attività pubbliche da svolgere. A livello preliminare è possibile affermare la pressoché certa necessità di realizzare un anello antincendio con gruppo di spinta e serbatoio di accumulo opportunamente dimensionati.

Al P.I° i presidi antincendio sono già presenti, quantificati e collocati secondo normativa vigente (C.P.I esistente). Eventuali integrazioni potranno essere valutate in fase esecutiva contestualmente alla definizione dell'assetto funzionale definitivo e del layout delle attrezzature e degli arredi presenti.

46

- **impianto di rilevazione fumi**

Da progettare ed installare per tutti i piani

- **impianto di videosorveglianza**

installazione a scelta del progettista esecutivo, sulla base dei budget a disposizione.

- **impianto di allarme antintrusione**

installazione a scelta del progettista esecutivo, sulla base dei budget a disposizione.

- **impianto meccanizzato per trattamento dell'aria (estrazioni e filtraggi)**

Questi impianti verranno realizzati e dimensionati secondo quanto previsto dalla normativa tecnica e dal Regolamento d'Igiene e saranno collocati nelle sedi delle attività che, eventualmente, potranno produrre vapori e fumi di cottura (botteghe o altre strutture). L'impianto sarà costituito da cappe aspiratrici motorizzate e canalizzazioni in acciaio a vista con scarico a tetto.

- **impianto di raffrescamento**

installazione a scelta del progettista esecutivo, sulla base dei budget a disposizione.

- **fibra ottica e rete Wi-Fi**

- . installazione di centraline e linee per il collegamento della rete informatica ad internet a banda larga
- . installazione hot spot wi-fi a servizio degli utenti del Mercato

- **impianti ad energia rinnovabile**

installazione a scelta del progettista esecutivo, sulla base dei budget a disposizione

### **Barriere architettoniche**

- . demolizione piazzole rialzate interne (sedi vecchie bancarelle demolite – h cm 5-7)
- . creazione di rampa per disabili in almeno uno degli ingressi al mercato su Via del Mercato (sotto i portici), secondo normativa
- . mantenimento del bagno per disabili al P.T.

### **INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO**

Il progetto sarà composto sommariamente dai seguenti elaborati:

- a) relazione generale;
- b) relazione attestante la rispondenza al progetto preliminare e alle eventuali prescrizioni dettate in sede di approvazione;
- c) relazioni specialistiche;
- d) elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle eventuali strutture e degli impianti;
- e) calcoli delle eventuali strutture e degli impianti;
- f) elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
- g) computo metrico estimativo e quadro economico;
- h) crono programma;
- i) piano di sicurezza e coordinamento;
- l) piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;

47

- Ogni intervento elencato e descritto dovrà trovare rispondenza ai regolamenti urbanistici, edilizi, d'igiene e salubrità dei luoghi di lavoro, di sicurezza dei luoghi pubblici e a tutte le normative tecniche di progettazione degli impianti e delle costruzioni, di qualsiasi natura e forma.

- La definizione di interventi "opzionali" è motivata dal fatto che si vuole consentire ai progettisti esecutivi di modulare le economie rispetto alla scelte proposte nell'assetto funzionale definitivo e rispetto ai servizi da fornire alle attività commerciali e agli utenti del Mercato Coperto.

- Prima della redazione del progetto esecutivo sarà necessario procedere a rilievi tecnici sugli impianti esistenti, da parte di tecnici installatori e professionisti abilitati, in modo da poterne determinare il grado di rispondenza tecnico-normativa ed il grado di manutenzione ed integrabilità rispetto alle modifiche previste.

- In fase di redazione di progetto definitivo esecutivo sarà necessario procedere in coerenza alle prescrizioni emerse in sede di confronto con gli enti territoriali coinvolti.

### **PRIME INDICAZIONI INERENTI AL PIANO DI SICUREZZA**

Il piano di sicurezza e coordinamento dovrà essere redatto in conformità a quanto previsto dall'art. 100 del D. Lgs. 81/08 e quindi dall'Allegato XV; il fascicolo dell'opera secondo l'Allegato XVI allo stesso Decreto.

Il Piano di Sicurezza non dovrà prevedere solo la salvaguardia dell'incolumità delle maestranze addette ai lavori ma anche quelle dei lavoratori del consorzio COFED, quella degli avventori delle attività commerciali e dei lavoratori degli uffici presenti al primo piano dello stabile che continueranno ad utilizzare il mercato anche durante la fase di cantiere.

Le tipologie di intervento sono le seguenti:

- opere di accantieramento e preparazione;
- realizzazione di impianti idrici e fognari, elettrici, antincendio e termici

- realizzazione di opere murarie per tamponamento e tramezzatura;
- sostituzione degli infissi esterni ed interni;
- realizzazione di intonaci e tinteggiature;
- sostituzione/rimaneggiamento dei controsoffitti interni;
- realizzazione delle nuove bancarelle;
- ripristini e manutenzioni sul coperto;
- sistemazioni esterne di pavimentazione, per il superamento delle barriere architettoniche;
- smontaggio del cantiere, pulizia e ripristino delle aree interessate;
- Installazione della segnaletica.

### Rischi particolari e misure di sicurezza

Non sono al momento rilevabili la rischi particolari tali da richiedere l'adozione di speciali misure di sicurezza. Andrà però posta attenzione alla risoluzione delle interferenze tra le fasi del cantiere e i lavoratori degli uffici comunali al primo piano, gli operatori del mercato e gli avventori delle attività già insediate all'interno dello stabile al piano terra.

### Organizzazione del cantiere

#### Delimitazioni, accessi e segnalazioni

L'area di cantiere dovrà essere interamente ed idoneamente recintata, opportunamente segnalata con cartelli di avviso e di pericolo visibili sia di giorno che di notte. Anche gli accessi dovranno essere adeguatamente segnalati. Sulla recinzione esterna dovrà inoltre essere posto il cartello di cantiere che dovrà rispettare le indicazioni di legge. E' importante una corretta delimitazione dell'area esterna per fare in modo che le attività commerciali ai lati del mercato coperto non vengano occultate alla vista di possibili acquirenti e siano sempre raggiungibili.

Tutta la segnaletica, sia generale che particolare, dovrà essere conforme al Decreto, in particolare per tipo e dimensione.

#### Viabilità

Gli accessi sia carrabili sia pedonali al cantiere dovranno risultare funzionali e privi di interferenze. Si dovrà garantire che la circolazione dei pedoni e dei veicoli sia all'esterno che all'interno dell'area di cantiere possa avvenire in modo sicuro. Tale aspetto andrà trattato approfonditamente prima nel PSC e poi nel POS dell'impresa affidataria.

#### Aree di stoccaggio

Il PSC e i POS delle imprese dovranno contenere le indicazioni sulle corrette modalità di stoccaggio e deposito dei materiali e delle attrezzature in loro carico, con particolare attenzione alle eventuali sostanze infiammabili o tossiche presenti sul cantiere.

#### Smaltimento dei rifiuti

Il materiale di risulta delle demolizioni, dovrà essere prontamente trasportato e smaltito in discarica autorizzata.

#### Servizi logistici e igienico-assistenziali

Il cantiere è già dotato dei servizi conformi a quanto previsto dalle normative in materia di igiene e sicurezza.

Dovranno essere comunque allestiti almeno i seguenti spazi:

- ufficio di direzione
- spogliatoi per il personale
- postazione di primo soccorso

L'appaltatore dovrà inoltre:

- assicurarsi che i luoghi di lavoro siano adeguatamente illuminati, anche in caso di guasto all'illuminazione artificiale;
- difendere idoneamente i posti di lavoro e di passaggio contro la caduta o l'investimento di materiali.

#### Impianto di cantiere

L'appaltatore dovrà progettare e realizzare a regola d'arte tutti gli impianti di cantiere di uso comune che si rendessero necessari e funzionali per l'esecuzione delle lavorazioni, sia da parte delle sue maestranze che da parte di altre Imprese utilizzatrici. Tutte le imprese utilizzatrici dovranno preventivamente formare le proprie maestranze sull'uso corretto degli impianti di uso comune. Tutti gli impianti di uso comune dovranno rispettare le normative vigenti e le relative verifiche periodiche saranno a cura dell'appaltatore.

### Gestione dell'emergenza

Sarà cura dell'appaltatore organizzare il servizio di emergenza ed occuparsi della formazione del personale addetto. L'appaltatore dovrà assicurarsi che tutti i lavoratori presenti in cantiere siano informati dei nominativi degli addetti e che le procedure da adottare in caso di emergenza, i numeri di telefono dei soccorsi, la cassetta di pronto soccorso e l'estintore, se necessario, siano esposti in posizione visibile.

### CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE

Come precedentemente descritto, la presente progettazione prevede la realizzazione in due stralci funzionali. Dal punto di vista cronologico si prevede, in fase preliminare, un intervento della durata di circa 180 giorni così scandito:

|                               |    |    |    |    |    |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |     |
|-------------------------------|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|-----|-----|
| Giorni totali                 | 15 | 30 | 45 | 60 | 75 | 90 | 105 | 120 | 135 | 150 | 165 | 180 | 195 | 210 | 225 | 240 | 255 | 270 | 285  | 300 | 315 |
| Giorni fasi                   | 15 | 60 |    |    |    | 30 |     | 15  | 60  |     |     |     | 105 |     |     |     |     |     |      | 30  |     |
| Approvazione Preliminare      |    |    |    |    |    |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |     |
| Pubblicazione Bando           |    |    |    |    |    |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |     |
| Tempo per Valutazione Offerte |    |    |    |    |    |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |     |
| Approvazione definitivo       |    |    |    |    |    |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |     |
| Esecutivo e Autorizzazioni    |    |    |    |    |    |    |     |     |     |     |     | (*) |     |     |     |     |     |     |      |     |     |
| Realizzazione Lavori          |    |    |    |    |    |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | (**) |     |     |
| Collaudi e Certificazioni     |    |    |    |    |    |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |     |

(\*) i tempi di autorizzazione possono cambiare a seconda del grado di complessità dell'assetto funzionale e dei servizi erogati all'interno del Mercato.

(\*\*) i tempi di realizzazione dei lavori possono cambiare a seconda del grado di complessità dell'assetto funzionale e dei servizi erogati all'interno del Mercato. Alcuni lavori potrebbero essere realizzati anche in momenti e fasi successive. Il numero di giorni previsto è il totale di tutte le lavorazioni previste dal progetto esecutivo.

### STIMA SOMMARIA DELL'INTERVENTO

Il costo dell'intervento di recupero del Mercato Coperto è stato stimato in 272.727,53 € così ripartiti:

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Opere edili             | 136.363,80 |
| Impianti elettrici      | 36.363,90  |
| Impianti termomeccanici | 100.000,00 |

A tale ammontare vanno aggiunti € 65.573,80 per la fornitura di arredi e € 4.550,00 relativi agli oneri per la sicurezza.

**QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO**

|               |                                                                                                                                                                                                    | PROGETTO            |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>A.</b>     | <b>OPERE</b>                                                                                                                                                                                       |                     |
| A.1           | Opere a base d'asta                                                                                                                                                                                | € 272 727,53        |
| A.2           | Fornitura arredi                                                                                                                                                                                   | € 65 573,80         |
| A.3           | Opere a base d'asta non soggette a ribasso (oneri sicurezza)                                                                                                                                       | € 4 550,00          |
|               | <b>TOTALE opere a base d'asta:</b>                                                                                                                                                                 | <b>€ 342 851,33</b> |
| <b>B.</b>     | <b>SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>                                                                                                                                                   |                     |
| B.1           | Rilievi (compreso 4% CNPAIA)                                                                                                                                                                       | € -                 |
| B.2           | Allacciamenti ai pubblici servizi                                                                                                                                                                  | € -                 |
| B.3           | Imprevisti ed arrotondamenti                                                                                                                                                                       | € 948,17            |
| B.4           | Acquisizione aree ed immobili                                                                                                                                                                      | € -                 |
| B.5           | Accantonamento di cui all'art.12 D.P.R. 207/2010 e s.m.l.                                                                                                                                          | € -                 |
| B.6           | <i>Spese tecniche</i>                                                                                                                                                                              |                     |
|               | - Progettazione preliminare, schema di contratto e piano economico e finanziario di massima                                                                                                        | € 17 473,67         |
|               | - Progettazione definitiva - esecutiva, direzione dei lavori e coordinamento in fase di progettazione e di esecuzione                                                                              | € 34 822,79         |
| B.7           | Spese di avviamento attività acceleratore, comunicazione, programmazione culturale                                                                                                                 | € 85 822,11         |
| B.8           | Spese per attività di consulenza e supporto (compreso 4% CNPAIA)                                                                                                                                   | € -                 |
| B.9           | Eventuali spese per commissioni giudicatrici                                                                                                                                                       | € -                 |
| B.10          | Spese per pubblicità                                                                                                                                                                               | € -                 |
| B.11          | Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal Capitolato speciale d'appalto, Collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici | € -                 |
| B.12          | CNPAIA (4% su voce B.6)                                                                                                                                                                            | € 2 091,86          |
| B.13          | I.V.A. (10% sulle opere)                                                                                                                                                                           | € 27 727,75         |
| B.14          | I.V.A. (22% sulle altre voci esclusi imprevisti)                                                                                                                                                   | € 44 812,32         |
| B.15          | Opere in economia previste nel progetto ma escluse dall'appalto                                                                                                                                    | € -                 |
| B.16          | Economie                                                                                                                                                                                           | € -                 |
|               | <b>TOTALE somme a disposizione:</b>                                                                                                                                                                | <b>€ 213 698,67</b> |
| <b>TOTALE</b> |                                                                                                                                                                                                    | <b>€ 556 550,00</b> |

Si specifica che per la determinazione dell'ammontare delle spese tecniche relative alla Progettazione definitiva – esecutiva, direzione lavori e coordinamento in fase di progettazione e di esecuzione si è fatto riferimento Decreto 31 ottobre 2013, n. 143 – Determinazione dei Corrispettivi, servizi relativi all'architettura e all'ingegneria. Il corrispettivo ottenuto è stato ridotto del 15% in relazione a quanto definito all'art. 36 co. 2 del D.M. 140 del 20 luglio 2012.

## SINTESI DELLE FONTI DI FINANZIAMENTO E COPERTURA DELLE SPESE

Il Comune di Ferrara ha ottenuto un cofinanziamento dalla Regione Emilia-Romagna pari a 278.275,00 € (Delibera 477/2014, finalizzato al recupero del Mercato Coperto ed all'avviamento di attività di incubazione nel settore agroalimentare) per la realizzazione del progetto.

Il costo totale della riconversione del Mercato coperto ammonterà a 556.550,00 €, così ripartiti:

1. cofinanziamento della Regione Emilia-Romagna pari a 278.275,00 €;
2. cofinanziamento del Comune di Ferrara pari a 278.275,00 €, di cui 150.000,00 € provenienti dal bilancio di previsione 2014, nel piano triennale dei Lavori Pubblici 2014/2016 e nell'elenco annuale Lavori Pubblici 2014, così come modificati con delibera del Consiglio Comunale n°10/22386/14 del 9 aprile 2014 e i restanti 128.275,00 € da trovare tramite finanziamenti dell'investitore privato che effettuerà l'intervento.

**ALLEGATI:**

- Estratto catastale
- Visure catastali
- Planimetria allegata a convenzione CO.FED /Comune di Ferrara
- Documentazione fotografica



Estratto di mappa catastale



Ufficio Provinciale di Ferrara - Territorio  
Servizi Catastrali

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/11/2014

Data: 26/11/2014 - Ora: 08.06.26 fine  
Visura n.: FE0213916 Pag: 1

|                      |                                                          |
|----------------------|----------------------------------------------------------|
| Dati della richiesta | Comune di FERRARA (Codice: D548)<br>Provincia di FERRARA |
| Catasto Terreni      | Foglio: 384 Particella: 117                              |

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

| N      | DATI IDENTIFICATIVI |            |     |      | DATI CLASSEMENTO |                |           |      | DATI DERIVANTI DA |                                        |
|--------|---------------------|------------|-----|------|------------------|----------------|-----------|------|-------------------|----------------------------------------|
|        | Foglio              | Particella | Sub | Perz | Qualità Classe   | Superficie(m²) | In are ca | Dato | Realizio          | Agente                                 |
| 1      | 384                 | 117        |     |      | ENTE URBANO      | 13,89          |           |      |                   | Impianto meccanografico del 15/06/1977 |
| Totale |                     |            |     |      |                  |                |           |      |                   |                                        |

Unità immobiliari n. 1      Ricevuta n. 23470      Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria  
Richiedente: VAZZANO

Visura catastale

**Elenco immobili**  
**Situazione degli atti informatizzati al 26/1/2014**

Data: 26/1/2014 - Ora: 08.08.35  
 Visura n.: FE0213917 Pag. 1

Fine

|                             |                                        |
|-----------------------------|----------------------------------------|
| <b>Dati della richiesta</b> | <b>Comune di FERRARA (Codice D548)</b> |
| <b>Catasto Fabbricati</b>   | <b>Provincia di FERRARA</b>            |
|                             | <b>Foglio: 364 Particella: 117</b>     |

**ELENCO IMMOBILI INDIVIDUATI**

| N. | Sez. Urb. | Foglio | Particella | Sub. | ZC | Categoria | Classe | Consistenza | Pa. | Rendita (Euro - Lire)    | Indirizzo                                                                                                   |
|----|-----------|--------|------------|------|----|-----------|--------|-------------|-----|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  |           | 384    | 117        | 1    | 1  | C/1       | 15     | 22 m²       |     | Euro 639,68 -            | VIA BOCCACCANALE DI SANTO STEFANO n. 14/A piano: T.                                                         |
| 2  |           | 384    | 117        | 2    | 1  | C/1       | 15     | 20 m²       |     | Euro 581,53 -            | VIA BOCCACCANALE DI SANTO STEFANO n. 14/B piano: T.                                                         |
| 3  |           | 384    | 117        | 3    | 1  | C/1       | 15     | 12 m²       |     | Euro 548,92 -            | VIA BOCCACCANALE DI SANTO STEFANO n. 14/D piano: T.                                                         |
| 4  |           | 384    | 117        | 4    | 1  | C/1       | 14     | 36 m²       |     | Euro 899,87 -            | VIA CENTOVERSURI n. 2 n. 2/A piano: T.                                                                      |
| 5  |           | 384    | 117        | 5    | 1  | C/1       | 15     | 15 m²       |     | Euro 436,15 -            | VIA CENTOVERSURI n. 4 piano: T.                                                                             |
| 6  |           | 384    | 117        | 6    | 1  | C/1       | 15     | 15 m²       |     | Euro 436,15 -            | VIA CENTOVERSURI n. 4/A piano: T.                                                                           |
| 7  |           | 384    | 117        | 7    | 1  | D/1       |        |             |     | Euro 114,00 -            | VIA VERGRI n. 3/B piano: T.                                                                                 |
| 8  |           | 384    | 117        | 8    | 1  | D/8       |        |             |     | Euro 41,390,73 -         | VIA CENTOVERSURI n. 6, VIA DELLA CONCIA n. 1 n. 3 n. 5, VIA BOCCACCANALE DI SANTO STEFANO n. 14/C piano: T. |
| 9  |           | 384    | 117        | 9    | 1  | C/1       | 15     | 11 m²       |     | Euro 319,84 -            | VIA DELLA CONCIA n. 7 piano: T.                                                                             |
| 10 |           | 384    | 117        | 10   | 1  | C/1       | 15     | 13 m²       |     | Euro 377,99 -            | VIA DELLA CONCIA n. 7 piano: T.                                                                             |
| 11 |           | 384    | 117        | 11   | 1  | C/1       | 15     | 13 m²       |     | Euro 377,99 -            | VIA DELLA CONCIA n. 7 piano: T.                                                                             |
| 12 |           | 384    | 117        | 12   | 1  | C/1       | 15     | 13 m²       |     | Euro 377,99 -            | VIA DELLA CONCIA n. 7 piano: T.                                                                             |
| 13 |           | 384    | 117        | 13   | 1  | C/1       | 15     | 13 m²       |     | Euro 377,99 -            | VIA DELLA CONCIA n. 7 piano: T.                                                                             |
| 14 |           | 384    | 117        | 14   | 1  | C/1       | 15     | 12 m²       |     | Euro 348,92 -            | VIA DELLA CONCIA n. 7 piano: T.                                                                             |
| 15 |           | 384    | 117        | 15   | 1  | D/2       |        |             |     | Euro 13,944,34 -         | VIA BOCCACCANALE DI SANTO STEFANO n. 14/E piano: T.                                                         |
| 16 |           | 384    | 117        | 16   | 1  | C/2       | 10     | 140 m²      |     | Euro 469,98 - L. 910,000 | VIA CENTOVERSURI n. 6 piano: SC.                                                                            |

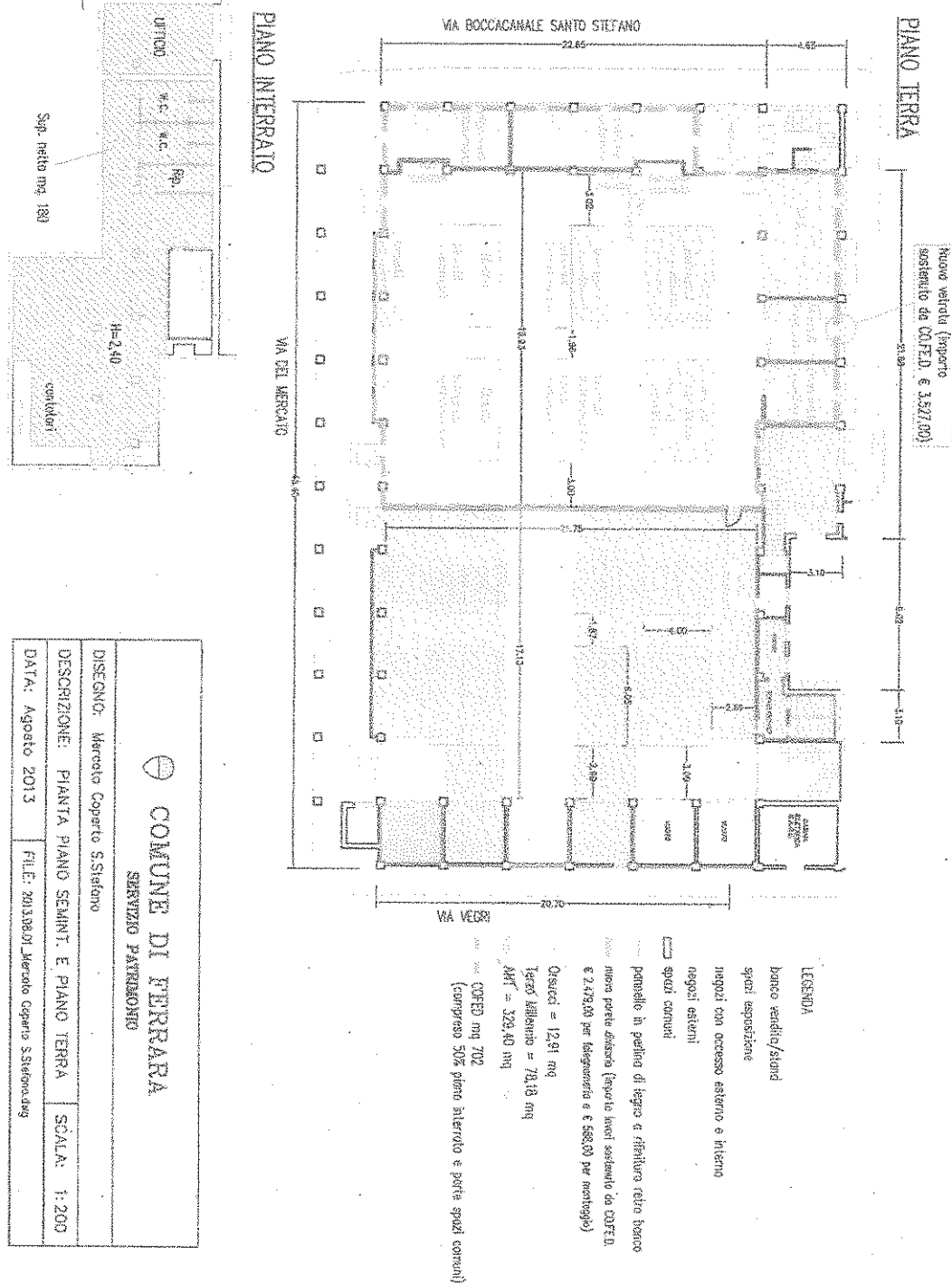
Unità immobiliari n. 16

Ricevuta n. 23471

Tributi erariali: Euro 2,00

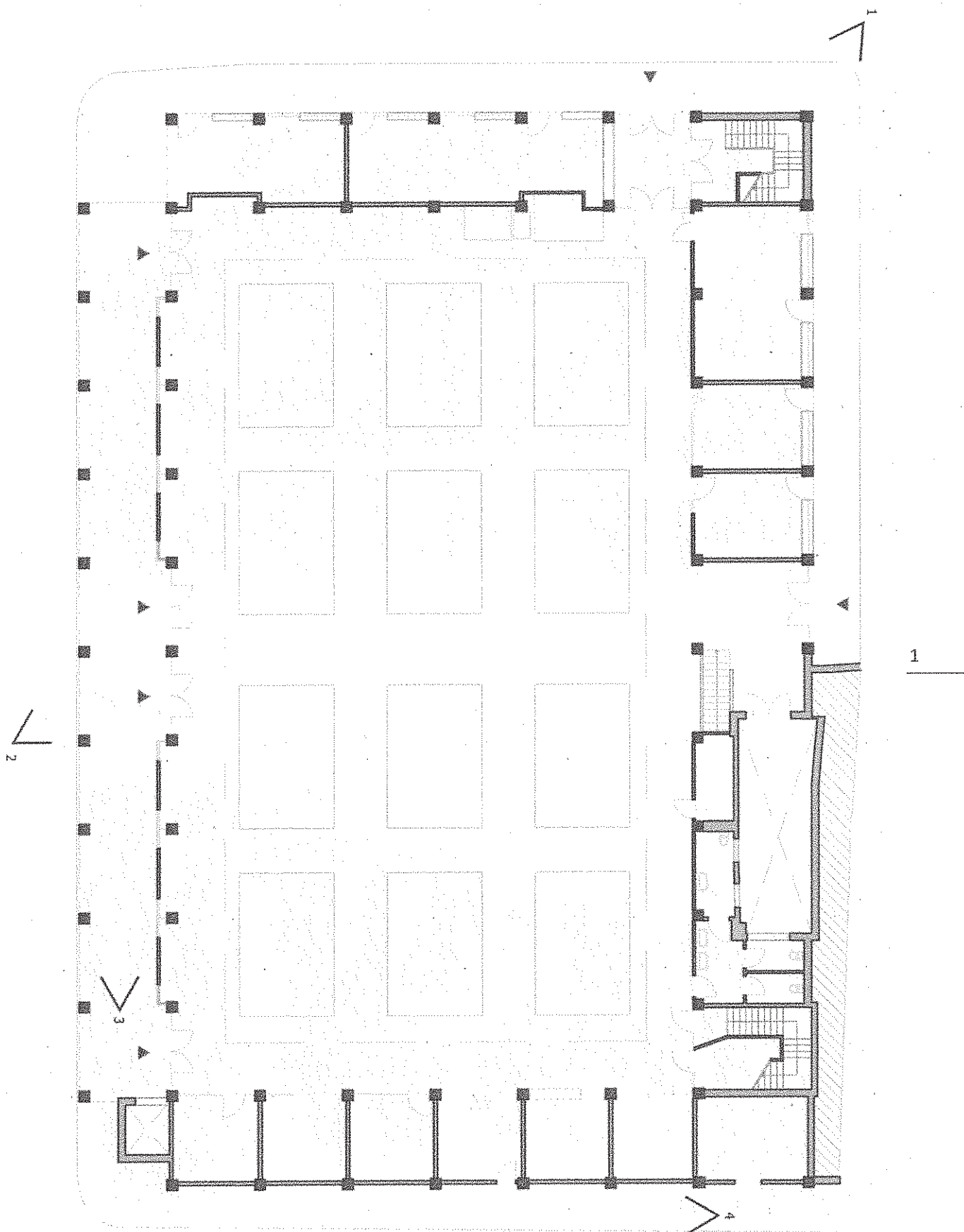
Visura ordinaria

Richiedente: VAZZANO



Planimetria allegata a convenzione CO.FED / Comune di Ferrara

## **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



PIANTA ESTERNO



1

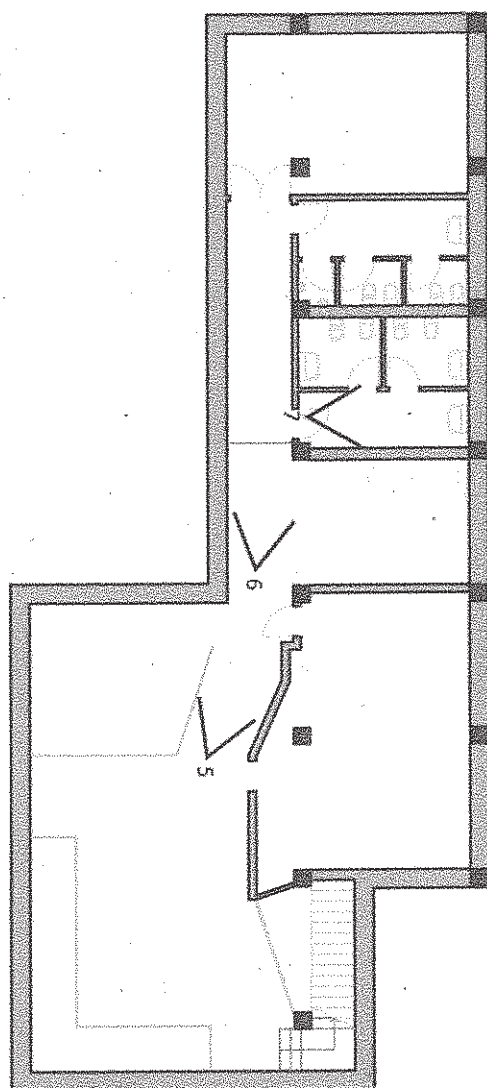


2

2







PIANTA PIANO INTERRATO

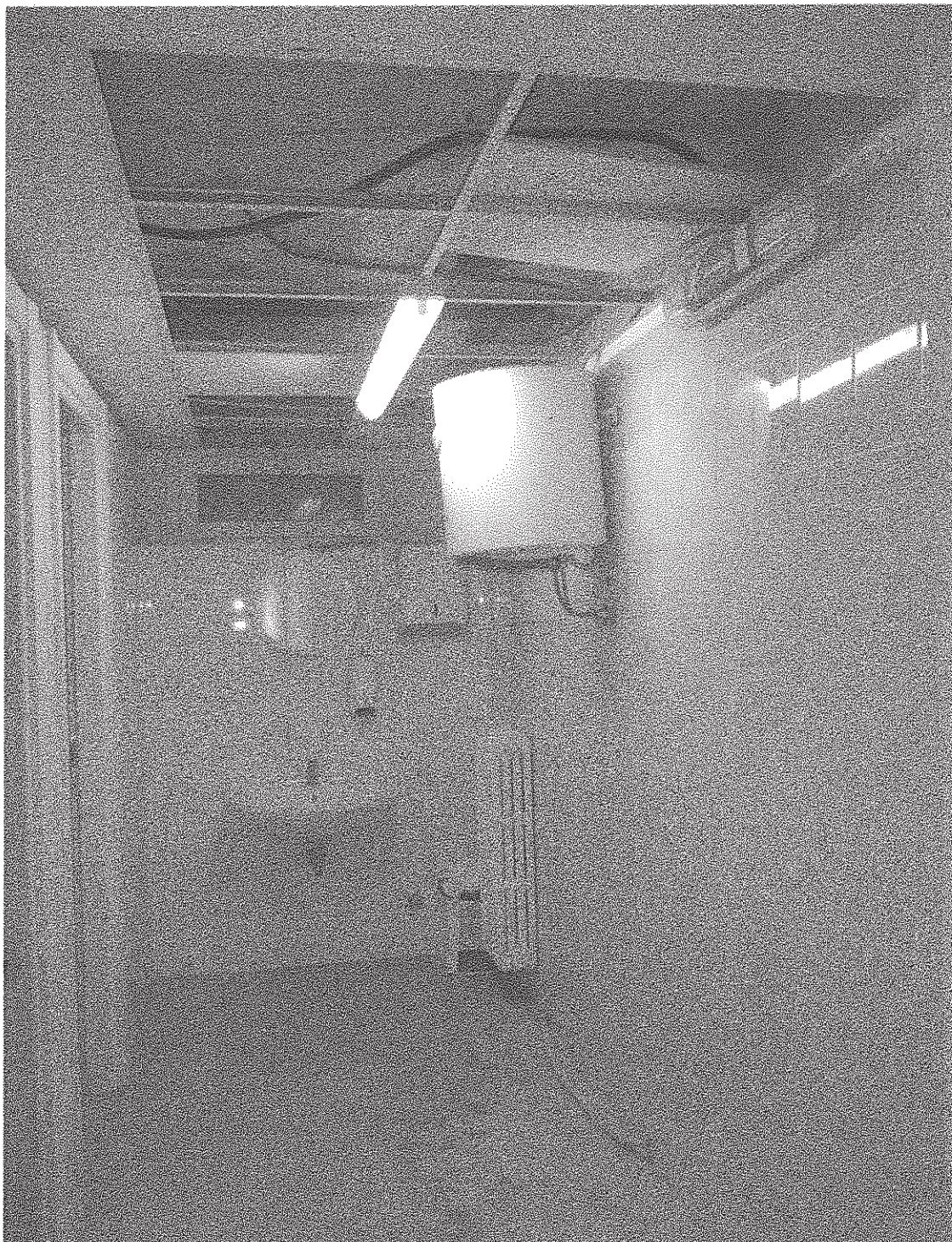


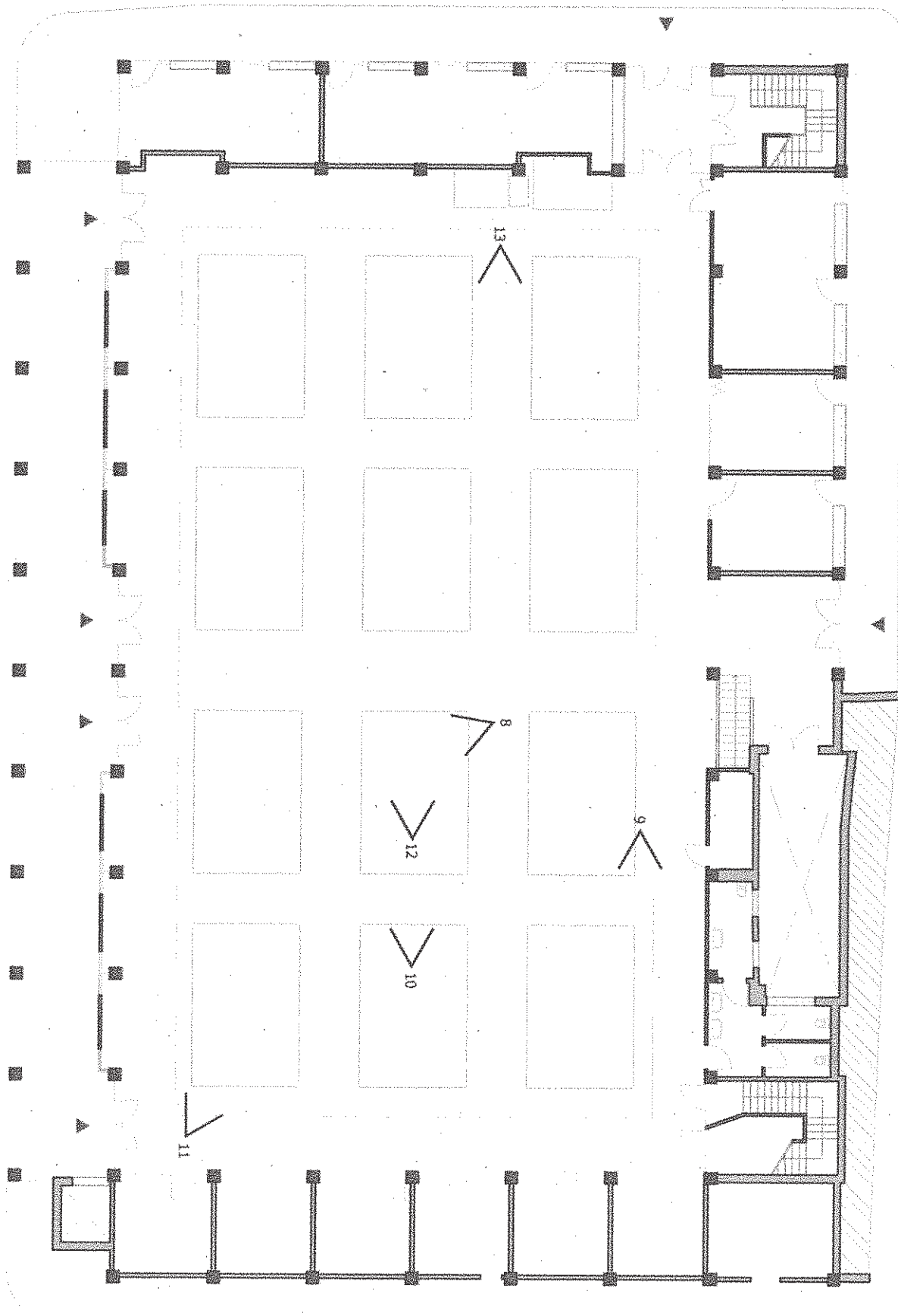
5



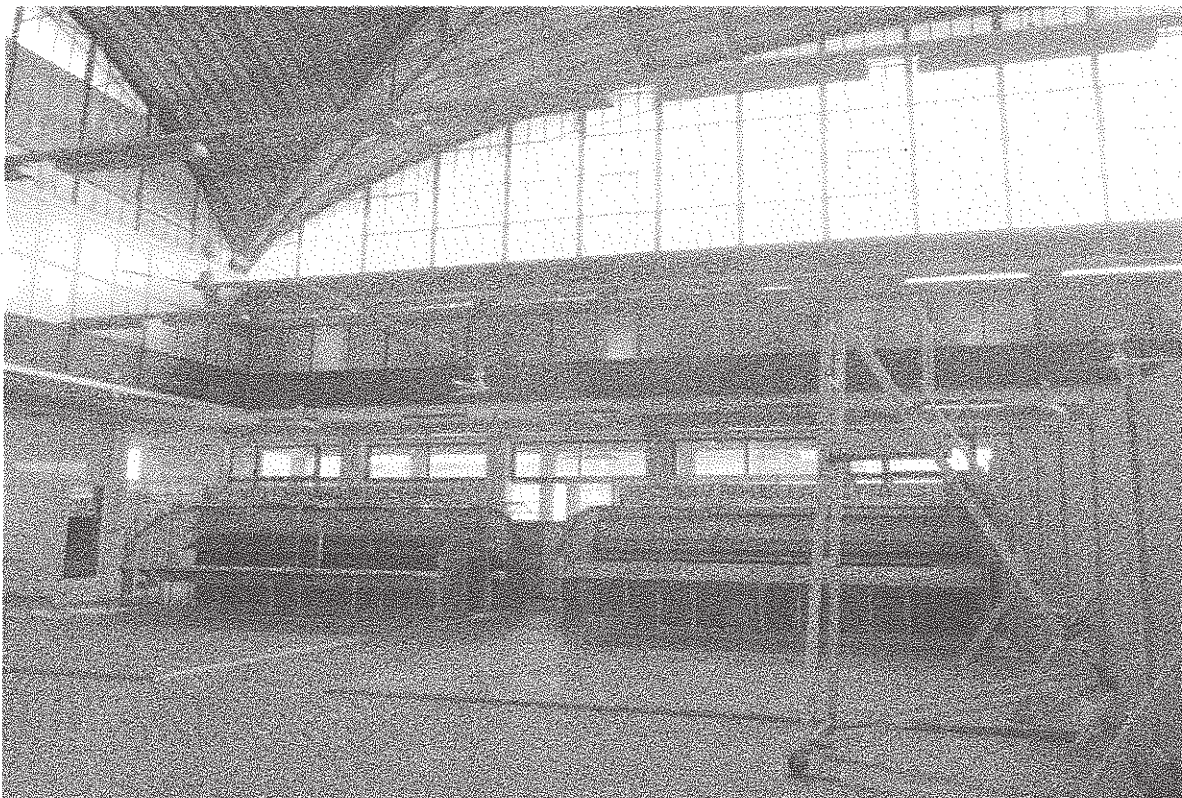
6

6





PIANTA PIANO TERRA

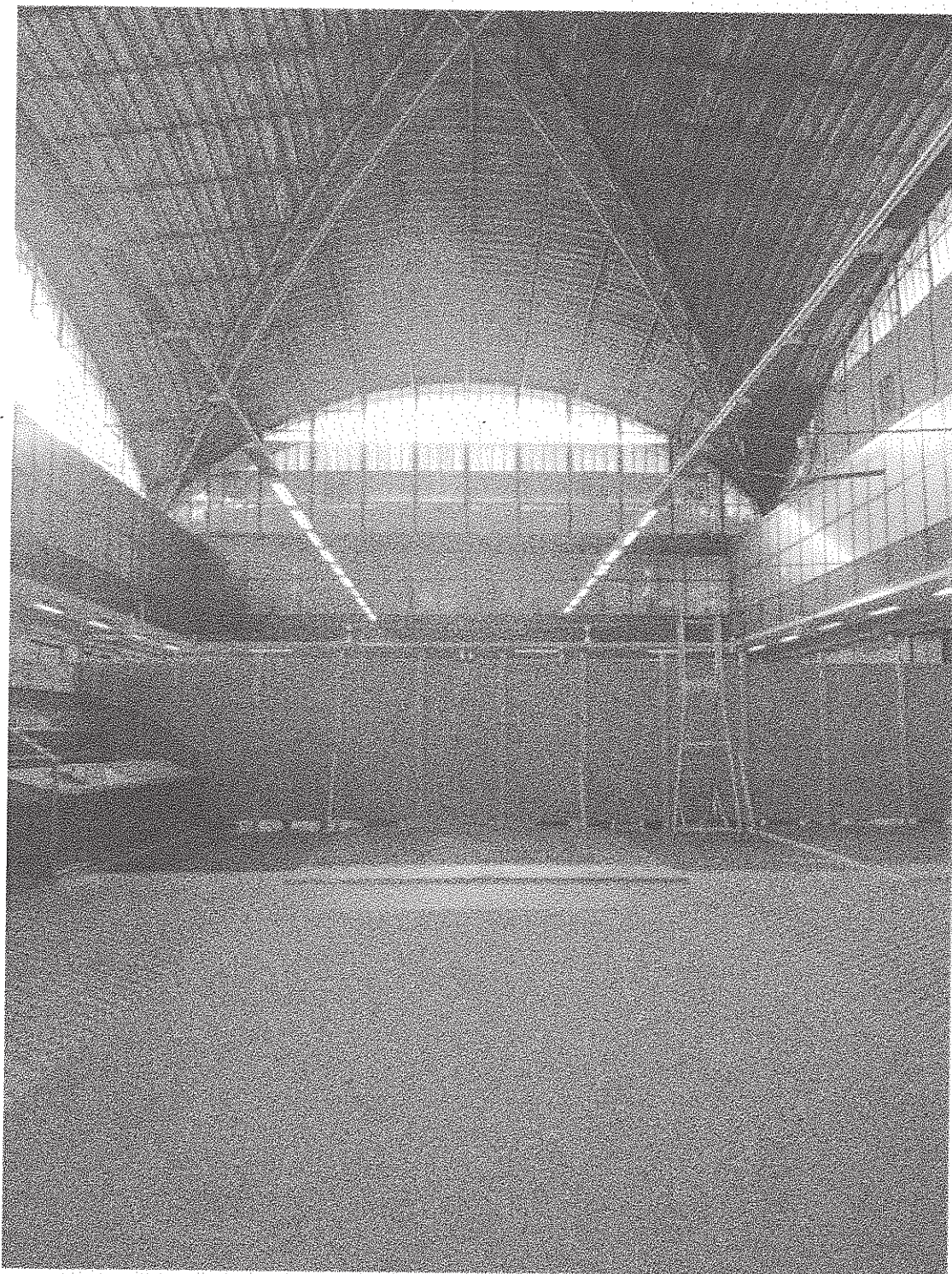


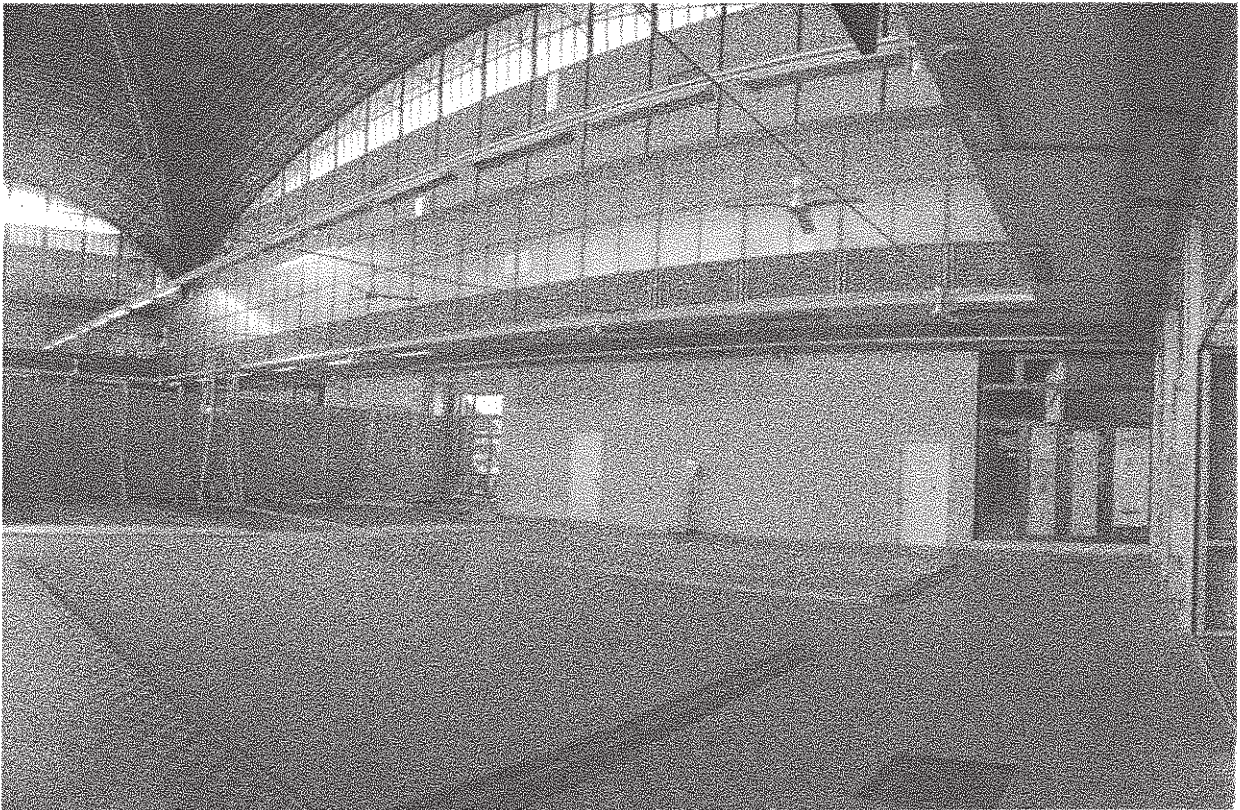
8



9

9





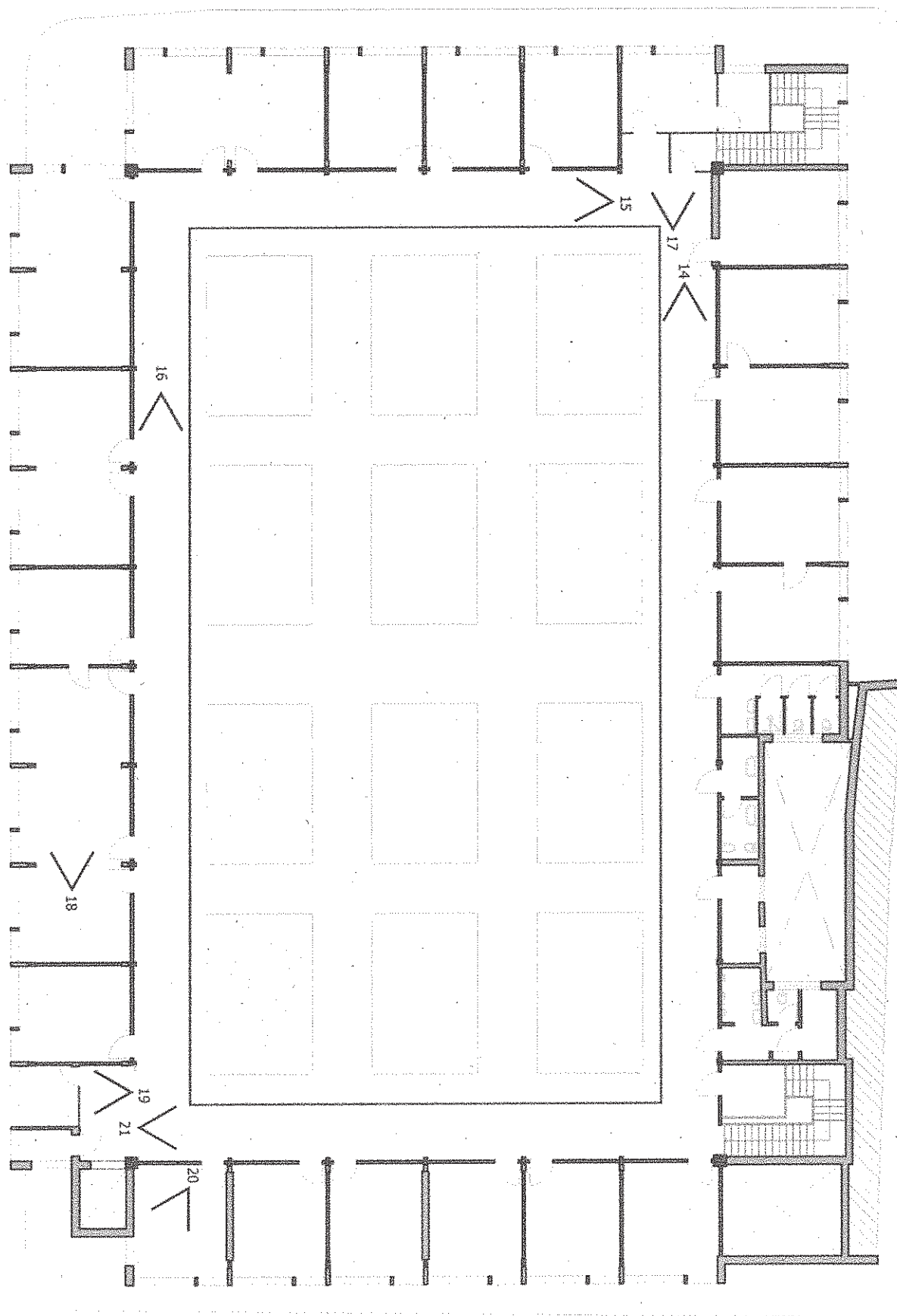
11

11

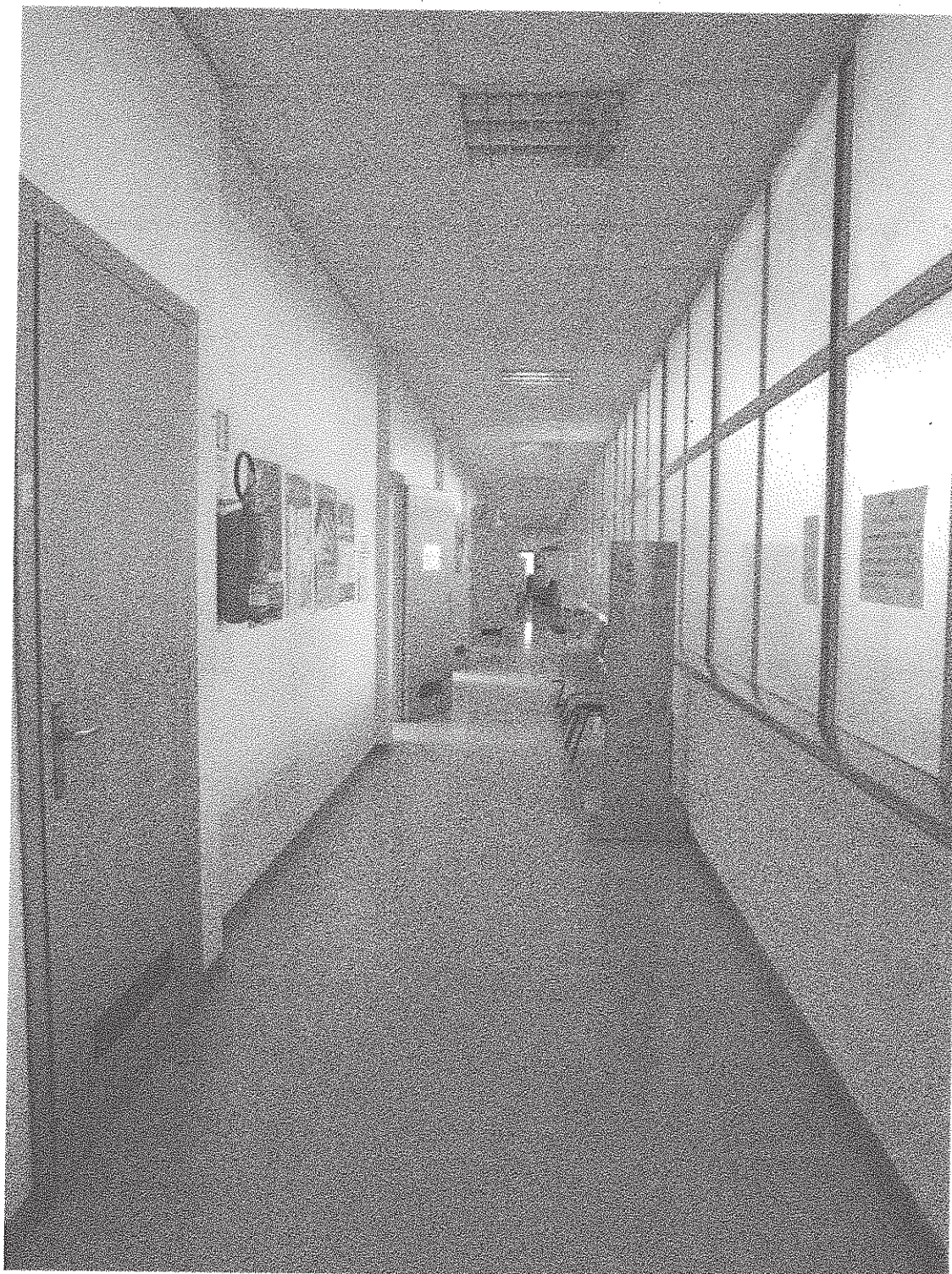


12





## PIANTA PIANO PRIMO

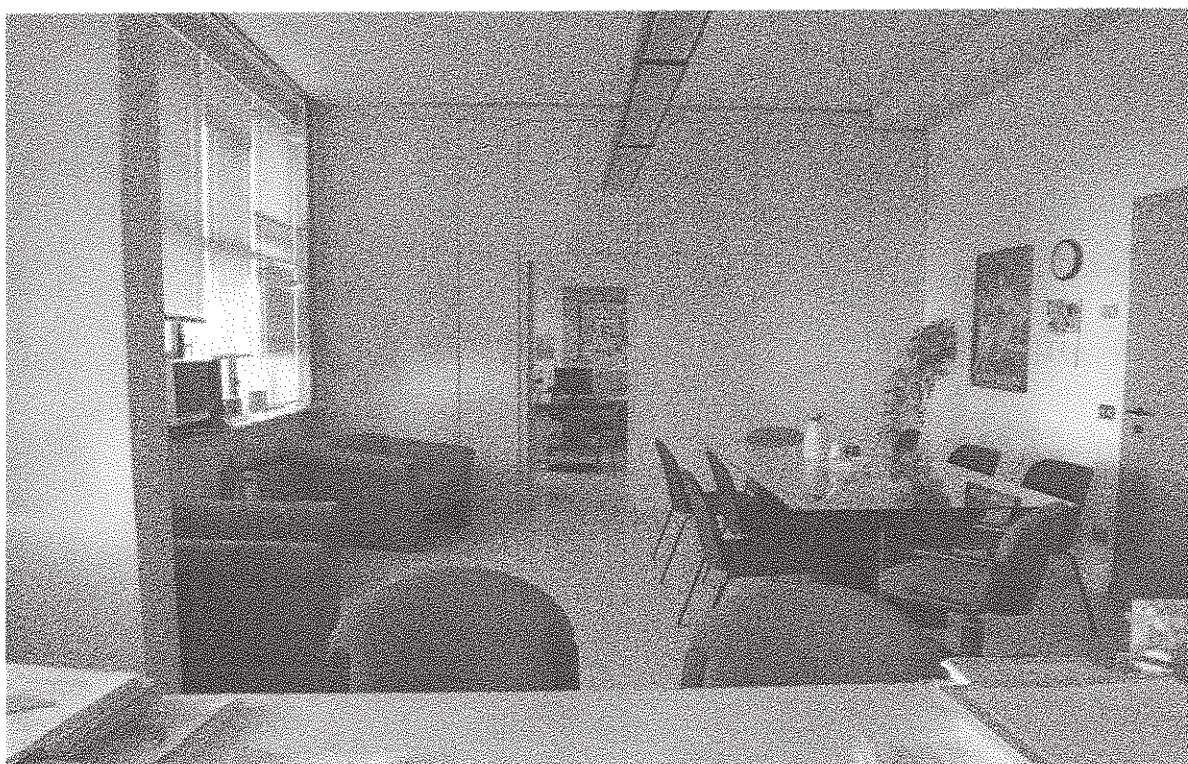






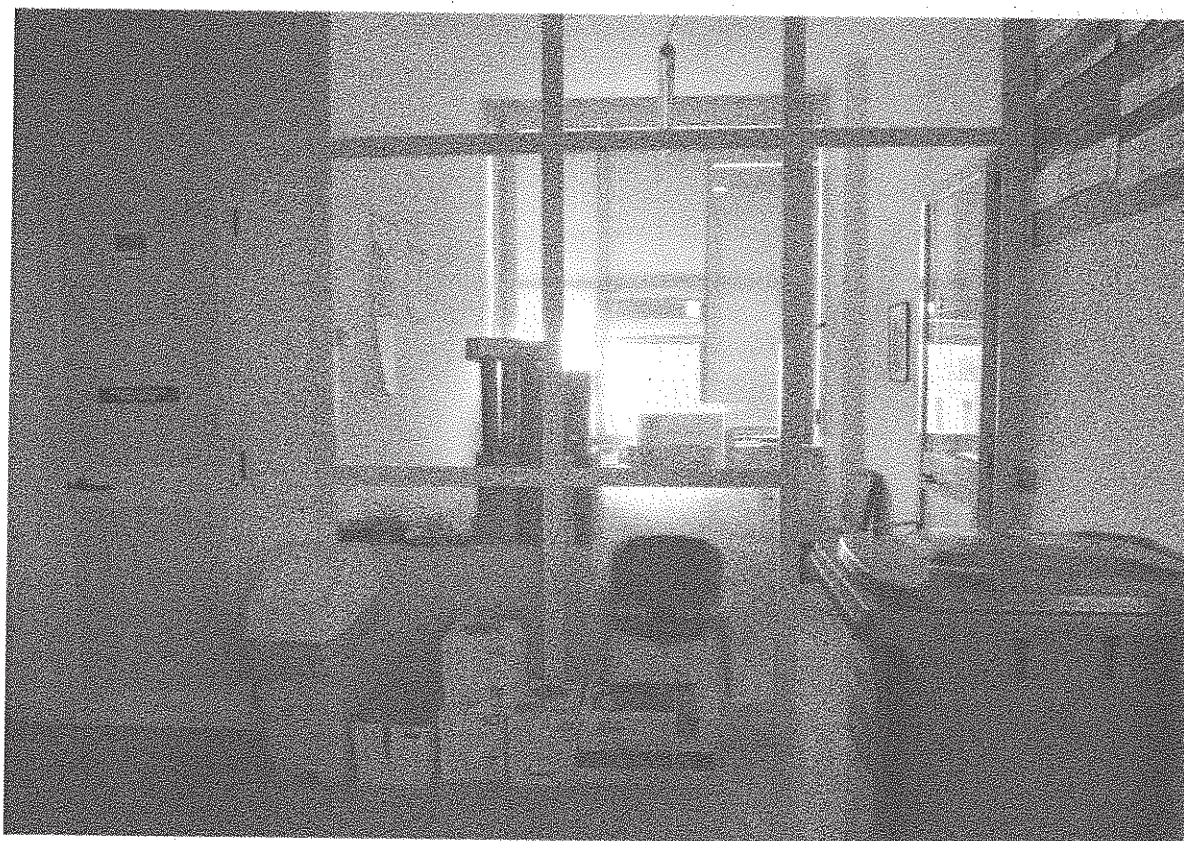


17



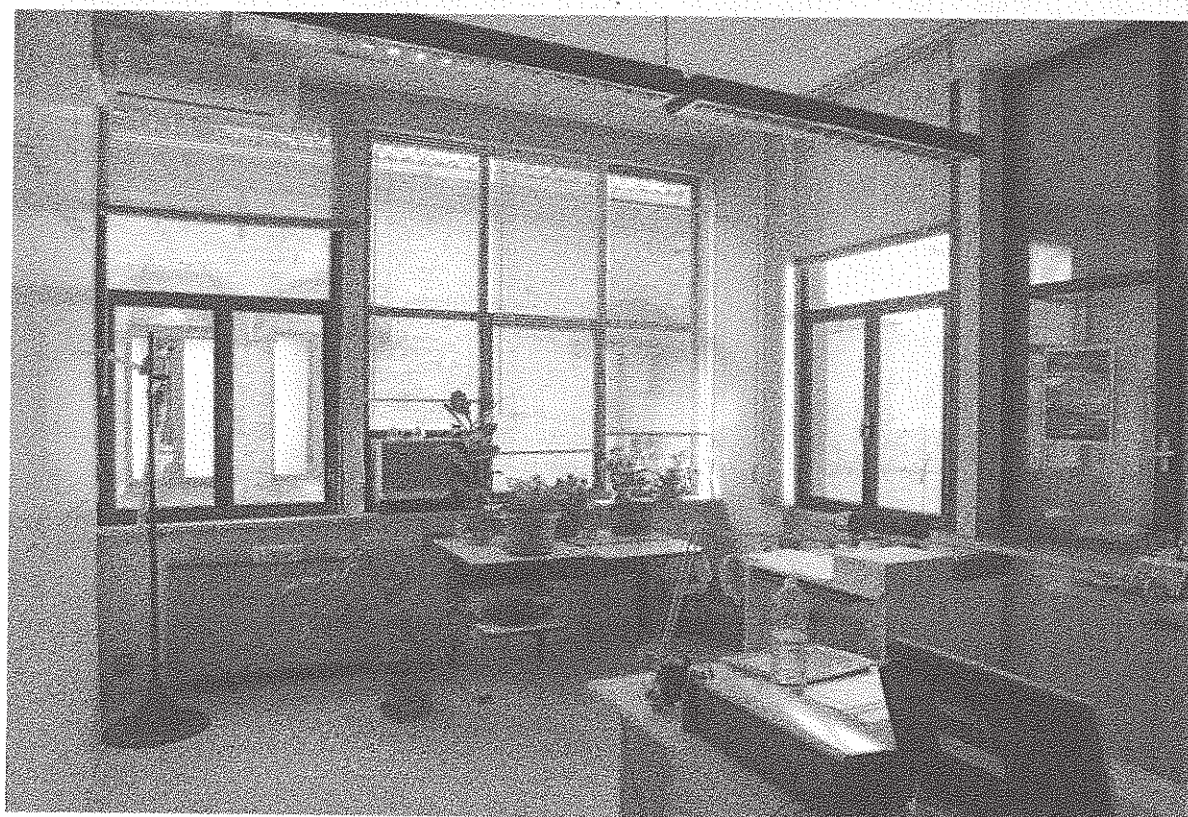
17

18



19

18



20



