

COMUNE DI CARRARA

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE DEL MERCATO COPERTO COMUNALE DI CARRARA E DELL'AREA ADIACENTE

ASSOCIAZIONE TEMPORANEA DI IMPRESE

Capogruppo

LA ROTA s.c.r.l. CONSORZIO REGIONALE ETRURIA

SINCO s.c.r.l.

Via F.lli Rosselli, 2

Via Cayour, 43

Via Colorno, 63/A

CARRARA

EMPOLI

CORTILE S. MARTINO (PR)

Dott. Arch. E. BIENAIME'

Collaboratori

Dott. Arch. C. BIENAIME'

Dott. Arch. N. NARDI

Geom. M. BIENAIME'

Struttura

Dott. Ing. P. ORSINI

Impianti

Uff. TECNICO SINCO **SINCO** SISTEMI INTEGRATI DI COSTRUZIONE
Via Colorno, 63/A
43034 CORTILE S. MARTINO - PARI

Geologo

Dott. C. MUSETTO

Impatto Ambientale

Dott. Arch. D. ANCESCHI

Dott. Arch. C. GHIANDELLI

Dott. Arch. L. SETTIMI

Rilievo Topografico dell'area Geom. R. TRUSENDI

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

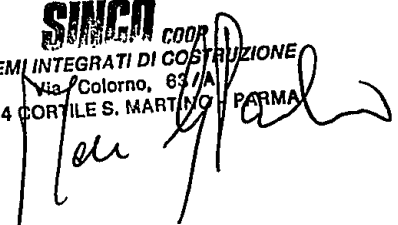
DEGLI IMPIANTI TERMICI DI CONDIZIONAMENTO ED ELETTRICI

Cooperativa «LA ROTA»
IL PRESIDENTE
Marco Pucci

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

DEGLI IMPIANTI TERMICI DI CONDIZIONAMENTO ED ELETTRICI

SINCO COOP
SISTEMI INTEGRATI DI COSTRUZIONE
Via Colorno, 83/A
43034 CORTILE S. MARTINO - PARMA



1.1 Oggetto della presente relazione sono le opere necessarie per l'esecuzione degli impianti termici e di condizionamento in un insediamento commerciale.

1.2 Criteri generali di progettazione

Gli impianti termici saranno eseguiti in piena osservanza alla vigenti disposizioni di legge e in particolare:

- Legge 13/07/1966 n. 615 - Provvedimento contro l'inquinamento atmosferico.
- D.P.R. 22/12/1970 - Regolamento per l'esecuzione della legge n. 615.
- Circolari del Ministero dell'interno a chiarimento della legge n. 615.
- Circolare 25/11/1969 n. 68 del Ministero dell'interno. Norme di sicurezza per impianti termici a gas di rete.
- Decreto Ministeriale 01/02/1975 - Norme di sicurezza per apparecchi contenenti liquidi caldi sotto pressione.
- Circolari A.N.C.C.
- Legge 30/04/1976 n. 373 - Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici.
- D.P.R. 28/06/1977 n. 1052 - Regolamento di esecuzione Legge n. 373.
- Decreto Ministeriale 10/03/1977.
- Norme locali e richiesta particolari da parte degli Enti preposti (VV.FF. - Ufficio d'Igiene Ispettorato Lavoro ecc.).

1.3

Condizioni di riferimento

Condizioni esterne estive di progettazione.

Quelle previste dalle tabelle del collegio degli ingegneri dalla normativa UNI 5364-64 e dal D.P.R. n. 1052.

Condizioni interne da mantenere negli ambienti durante il funzionamento estivo:

- Aree destinate a vendita 26 C. 55% U.R.
- Uffici 26 C. 55% U.R.

Condizioni interne da mantenere negli ambienti durante il funzionamento invernale:

- vendita 20 C.
- uffici 20 C.
- servizi 20 C.

Carichi interni zona vendite

- illuminazione 20 W / mq.
- affollamento 1 persona ogni 5 mq.

Carichi interni ufficio

- illuminazione 20 W / mq.
- affollamento 1 persona ogni 7 mq.

Aria esterna per persona

- vendita 15 mc/h
- uffici 1,5 Vol/h.

Ricambi d'aria minimi

- servizi igienici senza finestre 12 vol/h.
- vendita 4 Vol/h

Tolleranze ammesse nel controllo delle condizioni ambientali

- Temperatura +1 C.

- umidita' relativa $\pm 5\%$

N.B.: Il calore emesso dalle persone in condizioni di funzionamento estivo e' stato cosi' conteggiato:

- calore latente 60 Kcal/h.
- calore sensibile 55 Kcal/h.

1.4 Descrizione degli impianti

La presente relazione tecnico-descrittiva tratta degli impianti di: climatizzazione, riscaldamento, idrico-sanitario previsti nel centro commerciale ubicato a Carrara per le seguenti zone:

- A) zona supermercato compresi negozi e paninoteca.
- B) zona autorimessa.
- C) zona ambulanti.

A

CENTRALE TERMICA SUPERMERCATO

La produzione di acqua calda per il riscaldamento e' affidata a una caldaia, da 130000 Kcal/h ubicata in un apposito locale al primo interrato.

E' alimentata a metano, convogliato in centrale con tubazioni di acciaio zincato S.S. montato e fissato in vista sui muri.

L'acqua calda prodotta, viene inviata con l'ausilio di due elettropompe (una di riserva) tramite tubazioni in acciaio nero opportunamente coibentate alle batterie calde

della macchina ROOF-TOP.

CENTRALE FRIGORIFERA

La produzione del fluido refrigerante e' ottenuta mediante l'installazione sulla copertura dell'edificio di una macchina ROOF-TOP da 94,5 Kw condensata ad aria. La batteria del freddo incorporata nella macchina e' ad espansione diretta.

IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO ZONA SUPERMERCATO

La apparecchiatura relativa al trattamento dell'aria (Roof-top) sara' ubicata sulla copertura. La sistemazione delle macchine sulla copertura avverra' mediante intersposizione di apposito basamento in profilati metallici. La distribuzione dell'aria avverra' tramite canalizzazioni in lamiera di acciaio zincata correnti all'interno del controsoffitto, la diffusione in ambiente sara' affidata a diffusori quadrangolari a quattro vie con distribuzione dell'aria di 1/4 per ogni via.

N.B. Nella zona denominata magazzini sottostante al supermercato, non e' previsto nessun tipo di condizionamento estivo o invernale, in quanto adibita esclusivamente allo stoccaggio eventuale di merci non deperibili.

La ripresa dell'aria avviene tramite griglie dislocate lungo il perimetro interno del supermercato e convogliate mediante canale alla

macchina ROOF-TOP. Sulle porte interessate dal transito delle masse d'aria verranno installate griglie transfer. I servizi igienici, se privi di finestre, avranno impianto di estrazione indipendente dagli altri locali.

IMPIANTO IGIENICO SANITARIO

L'impianto idrico sanitario parte dal contatore generale. La produzione dell'acqua calda è affidata a un boiler. Gli apparecchi sanitari sono un lavabo e un W.C. per ciascuno dei due servizi previsti, maschile e femminile.

Tutti gli apparecchi sono costituiti da porcellana vetrificata e armati di rubinetteria monocomando e sono dotati della massima resistenza all'uso.

Le colonne di scarico delle acque bianche e nere correranno verticalmente e saranno raccordate con pezzi speciali. Correnti parallelamente alle colonne di scarico saranno eseguite reti di ventilazione consistenti in una tubazione verticale di diametro adeguato a cui saranno innestate le diramazioni di ventilazione proveniente dai servizi. Le tubazioni di tutte le colonne saranno in pvc serie pesante, resistenti alle alte temperature, mentre per le diramazioni orizzontali sono previste tubazioni in polipropilene complete di pezzi speciali e raccorderie.

N.B.: Tutte le tubazioni per lo smaltimento delle acque nere e bianche si fermano al piede della colonna stessa. Sono esclusi

dal presente capitolato i pluviali per lo smaltimento delle acque piovane.

IMPIANTI ZONA NEGOZI

I negozi sono trattati come unita' autonome dal punto di vista impiantistico. E' previsto solo riscaldamento, anche se vi e' la predisposizione per il condizionamento estivo. Il riscaldamento e' affidato ad un fan-coil pensile da 1250 Kcal/h con resistenza elettrica al proprio interno. Ciascun negozio e' dotato di un servizio igienico ubicato al primo interrato e collegato al negozio a piano terra da una scala. Nei servizi e' previsto un solo radiatore elettrico e un impianto di estrazione autonomo in grado di assicurare 12 Vol/h di ricambio. Ciascun servizio e' corredato da un boiler per la produzione di acqua calda da un lavabo e un W.C.

N.B.: Sono escluse dalla fornitura eventuali elettropompe per il sollevamento delle acque nere, da immettere nel collettore comunale.

A

IMPIANTI PANINOTECA

La zona denominata paninoteca si trova al primo interrato esposta verso il torrente.

Per questa zona e' previsto solo un impianto di riscaldamento affidato a una caldaia da 40.000 Kcal/h ubicata in un locale attiguo al ristorante.

L'acqua calda prodotta in caldaia viene inviata

tramite due elettropompe (una di riserva) alle batterie dei fan-coil installati nel controsoffitto del locale, ed in alcuni radiatori ubicati nei servizi.

L'estrazione dell'aria viziata dai servizi avviene attraverso torrini di estrazione.

La produzione di acqua calda e' affidata a un boiler elettrico. Nei due servizi maschile e femminile sono previsti in ciascuno un lavabo e un w.c.

B

IMPIANTO AUTORIMESSA

La presenza di una autorimessa di tipo misto al primo interrato, avente capacita' di parcheggio superiore a 125 autoveicoli ma inferiore a 500, implica in base al D.M. 1/2/86 pubblicato sulla G.U. n. 38 del 15/2/86 la presenza di un impianto di ventilazione meccanica.

La portata dell'impianto e' pari a 3 Vol/h per una portata di 40.000 m³/h, ripartita su due estrattori.

La ripresa dell'aria avviene attraverso canali con delle griglie di ripresa che distribuiscono in modo uniforme su tutta la superficie l'estrazione dell'aria. I due estrattori sono ubicati a quota zero, esternamente all'autorimessa.

Il sistema di estrazione entra in funzione quando, gli indicatori di miscela infiammabile rivelano la presenza di gas oltre un certo limite. Si e' esclusa la possibilita' di immettere direttamente aria di reintegro nelle autorimesse, per la presenza di un'apertura fissa di ventilazione senza serramenti

superiore a 1/20 della superficie in pianta.
Inoltre in base al D.M. del 1/02/86 pubblicato sulla G.U. n. 38 del 15/02/86, il doppio impianto estrazione - immissione e' richiesto solo per autorimesse con capacita' superiore a 500 autoveicoli.

N.B.: Sono esclusi dalle forniture eventuali servizi igienici, e riscaldamento dell'autorimessa.

C IMPIANTI ZONA AMBULANTI

Per questa zona, che svolgera' ancora le attuali funzioni di mercato coperto per gli operatori commerciali che intendono esercitare la propria attivita' in modo autonomo e' stata prevista un'opera di ripristino degli attuali impianti esistenti, e di messa a norme dell'impianto elettrico.

IMPIANTO ANTINCENDIO

I volumi che compongono l'insediamento si configurano in due corpi: uno adibito a centro commerciale e l'altro a blocco autorimessa.

- Sono previste piu' possibilita' di collegamenti con l'esterno sia per il centro Commerciale che per l'autorimessa. Per quest'ultima, in particolare, sono state posizionate, uscite in modo da rendere possibile l'utilizzo da piu' punti.
- L'impianto collegato a un serbatoio alimenta tramite un gruppo di pressurizzazione la rete

sia interna che esterna e rispettivamente gli idranti soprasuolo e le cassette UNI 45 poste su due piani del centro commerciale e dell'autorimessa. A monte dell'impianto sono installati due attacchi motopompa VV.FF. in corrispondenza ai due accessi opposti dell'insediamento. Nel dimensionamento dell'impianto si e' tenuto conto che esso dovra' avere le caratteristiche tali da garantire alla bocca antincendio piu' sfavorita un portata non inferiore a 120 l/h con una pressione residua di 2 bar.

Gli idranti sono definiti in quantita' ed in loco tali che da ogni punto degli edifici sia possibile il raggiungimento e l'uso.

Detti idranti avranno le lanc e con diametro del bocchello di mm. 45 per gli UNI 45 e mm. 70 per gli UNI 70, la manichetta sara' di mt. 25.

- A corredo dell'impianto sono previsti anche un certo numero di estintori portatili di tipo approvato. Gli estintori sono disposti presso gli ingressi, e comunque in posizione visibile e di facile accesso.

IMPIANTO SPRINKLER AUTORIMESSA

Il corpo in oggetto e' protetto mediante impianto a sprinkler dimensionato per rischio normale classe II. La stazione di controllo e' ubicata in un apposito locale al piano interrato. L'impianto collegato ad un serbatoio alimenta mediante un gruppo di presurizzazione (elettropompa e motopompa) la rete sprinkler. Il posizionamento degli erogatori, il numero

degli stessi ed il dimensionamento delle reti
e' stato effettuato in osservanza alle Norme
del Concordato Italiano incendi edizione 1981.

IMPIANTI ASCENSORI

Nella zona supermercato e' prevista l'installazione di un ascensore che collega il piano interrato al piano terra. Il suddetto ascensore per il trasporto di persone, e' di tipo oleodinamico con due fermate al piano, ed una portata di otto persone.

La chiusura della porta e' di tipo automatico a norma di Legge DPR 1497 del 1963. La cabina e' metallica, con parti rivestite in laminato plastico e angoli e finiture in alluminio anodizzato naturale, con illuminazione a soffitto.

N.B.: E' esclusa nelle altre zone dell'insediamento la fornitura di altri ascensori o montacarichi.

IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI

1. OGGETTO

La presente relazione ha lo scopo di illustrare il progetto degli impianti elettrici proposti.

2. NORMATIVA E CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI IMPIANTI

Tutti gli impianti saranno eseguiti in osservanza delle vigenti norme, con relative varianti e integrazioni.

In particolare saranno rispettate:

- le norme C.E.I. (Comitato Elettrotecnico Italiano) per gli impianti e le apparecchiature elettriche
- le leggi, decreti e circolari ministeriali inerenti gli impianti elettrici e la loro sicurezza
- le circolari e le disposizioni del Comando dei Vigili del Fuoco
- le norme UNI e UNEL per quanto riguarda i materiali unificati, gli impianti ed i loro componenti, criteri di progetto, le modalita' di costruzione e di esecuzione, le modalita' di collaudo ecc.

La rispondenza delle norme sopra citate sara' intesa nel senso piu' restrittivo e cioe' non solo l'esecuzione dell'impianto sara' rispondente alle norme, ma bensì ogni singolo componente dell'impianto stesso. I materiali impiegati saranno tutti di primarie case costruttrici e muniti, ove possibile, dei marchi dell'Istituto Italiano di Qualita' (I.M.Q.).

3. DESCRIZIONE DELLE OPERE

- Zona supermercato

A - Supermercato

B - Ristorante

C - Negozi

- Zona autorimessa

A - Autorimessa

B - Impianto di illuminazione esterna

C - Impianto di terra e collegamenti
equipotenziati

D - Impianto di protezione contro le scariche
atmosferiche

- Zona a disposizione

(Mercato coperto)

- Proposte di varianti

3.1 ZONA SUPERMERCATO

3.1.A SUPERMERCATO

3.1.A.1 Cabina di trasformazione

La cabina di trasformazione sara' costituita da un quadro di media tensione con trasformatore in resina da 250KVA 15.000/400 +/- 5%.

La potenzialita' scelta sara' necessaria a sopperire al funzionamento delle apparecchiature previste che compongono gli impianti.

Il quadro di media tensione con grado di isolamento 17,5KV verra' realizzato con armadi modulari prefabbricati in lamiera zincata, da interno, contenente le apparecchiature per la protezione delle linee in partenza.

L'allaccio di M.T. verra' realizzato con cavo unipolare RG5H1R/40 completo di testa cavo mentre il collegamento di B.T. dal trasformatore al quadro di bassa tensione verra' realizzato con cavo unipolare FG5R 0,6/1KV non propagante la fiamma.

Nel locale "Cabina elettrica" verra' installato un impianto di illuminazione, forza motrice luce di sicurezza e un UPS per lo sgancio di emergenza.

La cabina elettrica verra' munita di un proprio impianto di terra e di aspirazione e sara' corredata di accessori.

Sul quadro verra' prevista una sezione per il posizionamento delle apparecchiature di misura, segnalazione e controllo.

Gli interruttori saranno dimensionati per un potere di interruzione di 12KA.

3.1.A.2 Gruppo elettrogeno

Verra' installato un gruppo elettrogeno da 60 KVA per sopperire all'eventuale mancanza di energia elettrica.

Il gruppo elettrogeno sara' completo di quadro elettrico automatico, cofanatura insonorizzante, marmitta, elettropompa carburante, un aspiratore e un cavo FG5R 0,6/1KV da 35 mmq. per il collegamento

3.1.A.3 Impianto di rifasamento

A fianco del QBT verra' installato un complesso automatico per il rifasamento centralizzato con una potenza di 50 KVAR 400 V collegato a quest'ultimo con un cavo 3(1x50)mmq. FG5R 0,6/1KV.

3.1.A.4 Quadro di bassa tensione

Il quadro di bassa tensione (QBT) sara' ubicato nel locale cabina elettrica di trasformazione e avra' dimensioni indicative di 800x600x2200 mm. Il QBT sara' costituito da una carpenteria metallica verniciata con grado di protezione IP44. Sul quadro verranno installati gli interruttori a protezione della linea in partenza che alimentera' il quadro generale di distribuzione (QCD) e l'impianto di rifasamento nonche' gli strumenti di misura, morsettiere ed accessori per il cablaggio.

3.1.A.5 Quadri elettrici

Verra' realizzato un quadro generale di distribuzione (QGD) nonche' dei quadri elettrici secondari.

La carpenteria metallica dei quadri elettrici sara' proporzionalmente dimensionata in funzione del numero degli interruttori e delle apparecchiature elettriche. Ogni quadro sara' munito di portello con vetro e serratura.

Tutti i quadri saranno dotati di sezionatore generale nonche' di un numero adeguato di interruttori automatici magnetotermici e/o differenziali a protezione delle linee che si dirameranno.

Gli interruttori saranno dimensionati per un potere di interruzione di 6 KA.

I quadri elettrici che verranno installati sono i seguenti:

Quadro smistamento merci e montacarichi (QSMM)

Il QSMM sara' ubicato nel reparto smistamento merci.

La carpenteria, di dimensioni indicative 500X400X220 mm., sara' idonea a contenere n. 1 sezionatore generale, e n. 7 interruttori automatici magnetotermici e/o differenziali puri a protezione delle linee in partenza.

Quadro uffici (QUFF)

Il QUFF sara' ubicato negli uffici.

Il quadro di tipo modulare a 36 moduli con portello e sara' idoneo al contenimento di un sezionatore generale e n. 7 interruttori automatici magnetotermici e/o differenziali puri a protezione delle linee di partenza e in arrivo.

Quadro montacarichi (QM)

Verra' installato un QM ubicato nel locale macchine e sara' del tipo modulare da parete comprendente:

n. 1 interr. automatico magnetotermico quadri bipolari (FM);

n. 4 interr. automatici magnetotermici bipolari (LUCE).

3.1.A.6 Linee di distribuzione principale e secondarie

Le linee di distribuzione principale e secondarie saranno del tipo non propagante l'incendio secondo CEI 20-22 (FG5, N1VV-K, N07V-K) con sezioni tali da alimentare i carichi previsti a contenere le c.d.t. entro il 3% per i carichi luce ed il 4% per carichi di F.M.

Le canalizzazioni principali di luce e F.M. e impianti speciali saranno realizzate con delle canalizzazioni portacavi in acciaio zincato a piu' scomparti staffate a parete o a soffitto.

Verra' prevista una canala portacavi in acciaio zincata di dimensioni 100x75 mm. per l'alimentazione delle casse.

Negli attraversamenti principali le canale verranno tamponate con barriere tagliafuoco.

3.1.A.7 Impianto di illuminazione

L'impianto di illuminazione sara' realizzato in vista con tubo in pvc rigido serie pesante con grado di protezione minimo IP44.

I conduttori saranno del tipo N07V-K o N1VV-K non propagante la fiamma.

Saranno previsti i seguenti illuminamenti.

- Area vendita 800 lux;
- Uffici 300 lux;
- magazzino 200 lux

Nell'area vendita verranno previste due pulsantiere per il comando delle accensioni mentre nel magazzino al piano interrato ne verra' installata una nei pressi dell'ingresso.

Complessivamente i punti di comando e i punti luce saranno n. 265.

3.1.A.8 Impianto di illuminazione di sicurezza

Verranno installati soccorritori autonomi per l'illuminazione di sicurezza con lampade fluorescenti da 8W e PL24W completi di batteria con autonomia 3 ore, carica batteria e gruppo di intervento automatico al mancare della tensione.

I soccorritori saranno dotati di etichette adesive a norme CEE e verranno alimentati come descritto precedentemente al paragrafo 3.1.A.7.

Verranno installati anche dei soccorritori autonomi da inserire all'interno delle plafoniere fluorescenti.

I soccorrittori autonomi verranno posizionati in corrispondenza delle uscite e delle vie di fuga. Complessivamente verranno installati n. 45 soccorrittori autonomi completi di punto di allaccio.

Verra' installato anche un gruppo di continuita' della potenza di 2000 W per l'alimentazione delle casse al mancare della tensione o in caso di micro interruzioni.

3.1.A.9 Impianto di forza motrice

L'installazione dell'impianto in oggetto verra' realizzato con gli stessi criteri seguiti per l'impianto di illuminazione.

Verranno installate le seguenti prese:

n. 15 prese 2x10A+T di servizio posizionate nei vari locali;

n. 4 prese 2x16A+T con sezionatore;

n. 11 pannelli prese CEE interbloccate complete di fusibili.

Saranno previsti n. 10 allacci ai frigoriferi nell'area vendita.

3.1.A.10 Impianto telefonico e trasmissione dati

Verranno previste le sole tubazioni vuote, posate in vista per l'impianto telefonico, e piu' precisamente:

n. 6 prese telefoniche

N.B: LE APPARECCHIATURE SARANNO ESCLUSE.

3.1.A.11 Impianto citofonico

Verra' installato un impianto citofonico intercomunicante costituito da n. 6 citofoni (uno per ogni cassa) e un posto operatore principale posizionato negli uffici. L'impianto verra' eseguito con cavo citofonico posato in tubazioni in PVC rigido fissate in vista.

3.1.A.12 Impianto videocitofonico

Nell'ingresso del supermercato (lato scarico merci) verra' installato un posto esterno videocitofonico da collegare ad un monitor interno con citofono posizionato negli uffici.

3.1.A.13 Impianti tecnologici

Verra' eseguito un quadro centrale termica costituito da un armadio in lamiera verniciata IP54 contenente le apparecchiature di comando, protezione, controllo e regolazione delle

apparecchiature in campo.

Verranno eseguiti n. 28 allacci utenze di comando o controllo.

La distribuzione verra' effettuata con cavo non propagante la fiamma N1VV-K posato in una canala portacavi in lamiera zincata.

All'esterno della centrale tecnologica verra' installato un pulsante di emergenza.

3.1.A.14 Alimentazione casse

Verranno alimentate con una propria linea indipendente n. 6 casse.

Ogni cassa sara' provvista di un proprio quadro elettrico costituito da un interruttore automatico, una spia di segnalazione e n. 3 prese 2x10A + T.

3.1.A.15 Corpi illuminanti

Nell' area vendita verranno impiegati corpi illuminanti 2x58W installati su canalina porta plafoniere. I corpi illuminanti saranno comprensivi di riflettore e tubi in polycarbonato a protezione delle lampade fluorescenti.

Nel magazzino a reparto carico e scarico verranno installati dei corpi illuminanti in polycarbonato IP65 2x36W e/o 1x36W.

Negli uffici verranno installati dei corpi illuminanti lamellari 2x36W da fissare a soffitto.

Nei corridoi, servizi ecc. verranno installati dei corpi illuminanti fluorescenti 1x18W e/o

gabbiette stagne con lampade da 75W.

Nell'area vendita zona carni, formaggi, verdure e latticini verranno installate complessivamente n. 4 lampade maschicide.

3.1.A.16 Impianto di illuminazione esterna

Sotto la tettoia carico e scarico verranno previste n. 8 plafoniere fluorescenti in policarbonato IP65 2x36W.

Sara' prevista l'alimentazione per n. 2 insegne esterne sul fabbricato.

3.1.A.17 Impianto diffusione sonora

Sara' costituito da una centrale a rack costituita principalmente da un amplificatore, un sintonizzatore per filodiffusione, un registratore ed accessori vari per gli annunci e il funzionamento dell'impianto.

Ogni cassa (n. 6) e posto operatore sara' munito di un microfono per la diffusione dei messaggi.

Verranno installati i seguenti diffusori sonori:

- n. 26 area vendita;
- n. 9 magazzino;
- n. 5 uffici.

L'impianto sara' eseguito con cavo 2x1,5 twistato (diffusori sonori) e cavo microfonico posato parte in canale portacavi e parte in tubazioni in PVC rigido fissate in vista con collari e tasselli.

3.1.A.18 Impianto di terra

Tutte le apparecchiature elettriche verranno messe a terra con conduttore giallo/verde di adeguata sezione in pieno rispetto delle norme CEI 64/8 e 11/8. Nella canale portacavi principale verra' posta una corda in rame isolato.

L'impianto di terra del supermercato verra' collegato alla rete di terra generale del complesso con corda di rame isolata da 50 mm.

3.1.A.19 Impianto di protezione contro le scariche atmosferiche

Vedere pos. 3.2.D.

3.1.C NEGOZI

Verra' eseguito un impianto elettrico in ciascuno degli otto negozi.

L'impianto elettrico di ciascun negozio sara' cosi' composto:

3.1.C.1 Quadri elettrici

La fornitura di energia verra' effettuata in bassa tensione considerando come assorbimento massimo 6 KW alla tensione di 380 V.

Verra' installato un interruttore automatico magnetotermico con differenziale a valle del punto di consegna ENEL per la protezione del quadro elettrico negozio (QEN).

Il QEN sara' costituito da un contenitore a 54 moduli in lamiera verniciata completa di portello contenente n. 13 interruttori automatici magnetotermici e/o differenziali puri a protezione della linea in arrivo ed in quella di partenza.

Tutti gli interruttori, le morsettiere e i cavi saranno corredate di targhette indicatrici o indicatori per un potere d'interruzione di 6 KA.

3.1.C.2 Tubazioni e linee principali

La distribuzione principale degli impianti elettrici verra' eseguita con tubazioni in pvc rigido fissate in vista con collari e tasselli, nel controsoffitto.

Nel caso non venga installato il controsoffitto le tubazioni saranno posate sottotraccia.

I conduttori saranno del tipo non propagante la fiamma N1VV-K e N07V-K.

3.1.C.3 Impianto di illuminazione

L'impianto di illuminazione sara' eseguito con tubazioni in pvc rigido fissato in vista nel controsoffitto.

Nei locali adibiti a servizi e ripostiglio l'impianto di illuminazione sara' realizzato sottotraccia con tubo in pvc flessibile serie pesante.

I conduttori saranno del tipo N07V-K o N1VV-K non propagante la fiamma.

Complessivamente i punti di comando e i punti luce saranno n. 11.

3.1.C.4 Impianto di forza motrice

L'installazione dell'impianto in oggetto verra' realizzato con gli stessi criteri seguiti per l'impianto di illuminazione.

Verranno installate le seguenti prese:

- n. 6 prese 2x16A+T di servizio posizionate nei vari locali;
- n. 2 prese 2x16A+T con sezionatore posizionata nell'ingresso di ogni locale e nei corridoi;
- n. 4 punti di allaccio per potenza fino a 2 KW. (scaldabagno - ventilconvettori).

3.1.C.5 Impianto telefonico e trasmissione dati

Verra' prevista la sola tubazione vuota posata sottotraccia per l'allaccio di una presa telefonica.

N.B.: LE APPARECCHIATURE SARANNO ESCLUSE.

3.1.C.6 Impianto di terra e collegamenti equipotenziali

Tutte le apparecchiature elettriche verranno messe a terra con conduttore giallo/verde di adeguata sezione in pieno rispetto delle NORME CEI 64/8 e 11/8.

L'impianto di terra del negozio verra' collegato alla rete di terra generale del complesso con una corda in rame da 16 mmq.

Nel bagno verranno eseguiti dei collegamenti equipotenziali sulle apparecchiature idrosanitarie.

3.3 ZONA AUTORIMESSA

3.2.A. AUTORIMESSA

3.2.A.1 Quadri elettrici

Verra' installato un interruttore automatico magnetotermico con differenziale regolabile a valle del punto di consegna ENEL per la protezione delle linee di alimentazione del quadro generale di distribuzione AUTORIMESSA (QGDA) e quadro autorimessa privata (QAP).

Il QGDA verra' realizzato con struttura metallica verniciata modulare componibile IP54 completa di anta con vetro e serratura.

Sul quadro verranno installati n. 34 interruttori automatici magnetotermici e/o differenziali a protezione delle linee in arrivo e di quelle in partenza.

Il QAP verra' realizzato come il quadro generale di distribuzione autorimessa (QGDA).

Sul quadro verranno installati n. 19 interruttori automatici magnetotermici e/o differenziali e protezione delle linee in arrivo e quelle in partenza.

Tutti gli interruttori, le morsettiere e i cavi saranno corredati di targhette indicatrici o indicatori numerici.

Il quadro sara' comprensivo di strumenti di misura.

Gli interruttori saranno dimensionati per un potere di interruzione di 6KA.

3.2.A.2 Impianto di rifasamento

Verra' installato un complesso automatico per il rifasamento centralizzato a gradini da 17,5 KVAR alimentato con un cavo FG50R 0,6/1KV da 10 mmq.

3.2.A.3 Canalizzazioni e linee principali

Dal QSDA e QAP si dirameranno tutte le linee di alimentazione che alimentano gli impianti elettrici.

I conduttori saranno del tipo non propagante la fiamma (N1VV-K, N07V-K) e verranno posati in una canala portacavi o in tubazioni di pvc.

Verra' installata una canala portacavi in lamiera zincata atta a contenere le dorsali principali di distribuzione delle linee elettriche.

La canala verra' fissata a parete o a soffitto con apposite staffe.

La montante principale verra' tamponata con una barriera tagliafuoco.

3.2.A.4 Impianto di illuminazione

L'impianto di illuminazione sara' realizzato in vista con tubo in pvc rigido serie pesante filettabile con grado di protezione minimo IP44.

I conduttori saranno del tipo N07V-K o N1VV-K non propagante la fiamma.

Complessivamente i punti di comando e i punti luce saranno n. 240.

Sara' previsto un allaccio per l'eventuale insegna.

L'accensione dell'insegna avverrà tramite un interruttore crepuscolare.

3.2.A.5 Impianto di illuminazione di sicurezza

Verranno installati soccorritori autonomi per l'illuminazione di sicurezza con lampade fluorescenti da 8W e PL24W completi di batteria con autonomia 3 ore, carica batteria e gruppo di intervento automatico al mancare della tensione.

I soccorritori saranno dotati di etichette adesive a norme CEE e verranno alimentati come descritto precedentemente al paragrafo 3.2.A.4.

Verranno installati anche dei soccorritori autonomi da inserire all'interno delle plafoniere fluorescenti.

I soccorritori autonomi verranno posizionati in corrispondenza delle uscite, delle vie di fuga, nelle scale di emergenza.

Complessivamente verranno installati n. 78 soccorritori autonomi completi di punto di allaccio:

3.2.A.6 Impianto di forza motrice

L'installazione dell'impianto in oggetto verrà realizzato con gli stessi criteri seguiti per l'impianto di illuminazione.

Verranno installati:

n. 14 pannelli prese interbloccate 2x16A+T e 3x16A+T.

Verrà previsto l'allaccio del quadro Sprinkler e un sezionatore di emergenza in cassetta con vetro frangibile

3.2.A.7 Impianto telefonico

Verranno previste le sole tubazioni vuote, per l'impianto telefonico e piu' precisamente:

n. 2 prese telefoniche;

n. 1 allaccio box telefonico;

N.B.: LE APPARECCHIATURE SARANNO ESCLUSE.

3.2.A.8 Impianto rivelazione gas

Verra' installata una centrale di rivelazione gas completa di batteria, alla quale saranno allacciati i rivelatori.

Verranno installati dei rivelatori di miscela infiammabile.

Sono previsti inoltre due avvisatori manuali di avvenuto incendio, in apposita cassetta con vetro frangibile, e delle sirene da interno e da esterno comandata dalla centrale.

L'impianto verra' eseguito con cavo telefonico del tipo antifiamma posato in tubazioni in pvc rigido serie pesante filettabile fissate in vista.

Complessivamente verranno installate n. 12 apparecchiature complete di allaccio.

3.2.A.9 Impianto sbarre ingresso/uscita automezzi

Verra' installato un impianto semi automatico per il controllo, il pedaggio e l'accesso al parcheggio e all'autorimessa interrata.

L'impianto sara' costituito da due distributori di biglietti e lettore di badge posizionati sugli ingressi ai parcheggi e una cassa semiautomatica presieduta da un operatore per il pagamento del pedaggio. Negli ingressi e nell'uscita verranno installate delle barriere con azionamento automatico accoppiata con dei semafori.

I possessori dei parcheggi privati e dei box auto (nell'autorimessa al piano interrato) potranno, tramite un badge entrare ed uscire gratuitamente. Sugli ingressi al parcheggio verranno installati dei tabelloni luminosi in grado di indicare lo stato di libero o occupato del parcheggio.

3.2.A.10 Corpi illuminanti

Verranno installati dei corpi illuminanti costituiti da plafoniere fluorescenti stagne IP65 in policarbonato 1x36W, 2x36W a seconda delle dimensioni e degli impieghi a cui sono stati destinati i locali.

Nelle scale e nei locali tecnici i corpi illuminanti saranno del tipo a lampada ad incandescenza da 75 e/o 100W.

Verranno installati complessivamente n. 240 corpi illuminanti.

3.2.A.11 Impianti tecnologici

Verra' eseguito un quadro impianti tecnologici costituito da un armadio in lamiera verniciata IP54 contenente le apparecchiature di comando, protezione, controllo e regolazione delle apparecchiature in campo. (impianto di aspirazione, impianto sprinkler)

Verra' eseguito n. 1 allaccio utenza con potenza fino a 10 KW e n. 1 allaccio utenza con potenza fino a 25 KW.

La distribuzione verra' effettuata con cavo non propagante la fiamma N1VV-K posato nella canale portacavi in lamiera zincata.

3.2.A.12 Impianto di messa a terra e protezione contro le scariche atmosferiche

Verranno previsti n. 20 messe a terra di masse metalliche e collegamenti equipotenziali con corda in rame isolata da 16 mmq. e 6 mmq.

N.B: LA RETE DI MESSA A TERRA GENERALE E L'IMPIANTO DI PROTEZIONE CONTRO LE SCARICHE ATMOSFERICHE SARA' LO STESSO DEL PANINOTECA.

3.2.B IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE ESTERNA

Nelle aree esterne verranno installati dei punti luce realizzati con tubo in pvc rigido diam. 100 mm. interrato e cavo butilico RG5R 0,6/1KV.

Complessivamente verranno eseguiti n. 12 punti luce per corpo illuminante a stelo e n. 2 punti luce per proiettori da incasso nell'accesso dell'autorimessa.

L'alimentazione e il comando dell'illuminazione avverrà automaticamente e/o manualmente tramite interruttore crepuscolare ed orologio programmatore posizionati nel quadro elettrico illuminazione esterna costituito da un armadio in vetroresina con tettuccio parapioggia.

Sarà previsto anche un allaccio della pompa antincendio.

Nel piazzale saranno previsti n. 9 pali con doppio pastorale e n. 3 pali con semplice pastorale. Verranno installate delle armature stradali con lampade da 125W Hg. o 70 W SAP.

3.2.C

IMPIANTO DI TERRA E COLLEGAMENTI EQUIPOTENZIALI

Perimetralemente all'edificio verranno infissi nel terreno n. 12 dispersori in acciaio a croce 50x50x5 mm. H = 2 m. i quali verranno resi ispezionabili tramite appositi pozzetti in c.l.s. completi di coperchio.

I dispersori saranno collegati tra loro da una corda di rame da 35 mmq. direttamente interrata.

Verranno costituiti dei collettori di messa a terra, derivati dalla rete di terra principale, a cui si attesteranno tutti i conduttori di terra degli impianti. Verranno previsti n. 27 messe a terra di masse metalliche eseguite con corda in rame da 16 a 50 mmq.

Verranno inoltre messi a terra i quadri elettrici, gli ascensori e tutti gli impianti di terra delle varie zone.

3.2.D IMPIANTO DI PROTEZIONE CONTRO LE SCARICHE
ATMOSFERICHE

Sul tetto sara' prevista la realizzazione di una rete interconnessa di dim. 16x16 m. (gabbia di Faraday) in piatto in acciaio zincato 25x3 mm. per la protezione contro le scariche atmosferiche.

Quest'ultima sara' connessa alla rete di terra mediante la realizzazione di n. 12 calate dalla sommita' dell'edificio sino al suolo.

Il piatto in acciaio zincato sara' distanziato dalla copertura ogni m. 1,5 con appositi supporti.

ZONA A DISPOSIZIONE

Nelle zona adibita a mercato coperta verranno effettuati degli interventi di manutenzione sugli impianti elettrici.

La manutenzione dell'impianto in oggetto sara' costituita dall'installazione di eventuali interruttori automatici magnetotermici differenziali a protezione delle linee, sostituzione di alcuni corpi illuminanti e prese di servizio.

- A - Fornitura e posa in opera barriera automatica comprensiva di doppio lettore di badge (ingresso uscita) nei pressi del parcheggio nell'autorimessa privata.
- B - Fornitura e posa in opera di cassa automatica con restituzione del resto per il pagamento del pedaggio nei parcheggi. L'elevato costo dell'apparecchiatura puo' essere tranquillamente ammortizzato in pochi anni risparmiando sul fatto che non sarebbe piu' indispensabile un cassiere o custode nel parcheggio ma sarebbe tutto ammortizzato.

ESCLUSIONI

- I.V.A.
- OPERE MURARIE (comutate a parte)
- PLINTI E POZZETTI IN CALCESTRUZZO (computati a parte)
- APPARECCHIATURE DELLA CUCINA CON RELATIVI ALLACCI (termici ed elettrici)
- ALLACCI ENERGIA ELETTRICA, ACQUA E GAS
- TUTTO QUANTO NON ESPRESSAMENTE SPECIFICATO.

COMUNE DI CARRARA

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE DEL MERCATO COPERTO COMUNALE DI CARRARA E DELL'AREA ADIACENTE

ASSOCIAZIONE TEMPORANEA DI IMPRESE

Capogruppo

LA ROTA s.c.r.l. CONSORZIO REGIONALE ETRURIA

SINCO s.c.r.l.

Via F.lli Rosselli, 2

Via Cavour, 43

Via Colorno, 63/A

CARRARA

EMPOLI

CORTILE S. MARTINO (PR)

Progettista

Dott. Arch. E. BIENAIME'

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI MASSA CARRARA

dott. arch. BIENAIME EZIO 8

Cod. Fisc. BNM ZEI 23B13 L736F

Collaboratori

Dott. Arch. C. BIENAIME'

Dott. Arch. N. NARDI

Geom. M. BIENAIME'

Consulenze

Struttura

Dott. Ing. P. ORSINI

Impianti

Uff. TECNICO SINCO

Geologo

Dott. C. MUSETTO

Impatto Ambientale

Dott. Arch. D. ANCESCHI

Dott. Arch. C. GHIANDELLI

Dott. Arch. L. SETTIMI

Rilievo Topografico dell'area Geom. R. TRUSENDI

Cooperativa «LA ROTA»

IL PRESIDENTE
Marco Pucci

RELAZIONE TECNICO ECONOMICA

COMPREDENTE I COSTI DI COSTRUZIONE E GESTIONE

RELAZIONE TECNICO ECONOMICA

PARTE PRIMA

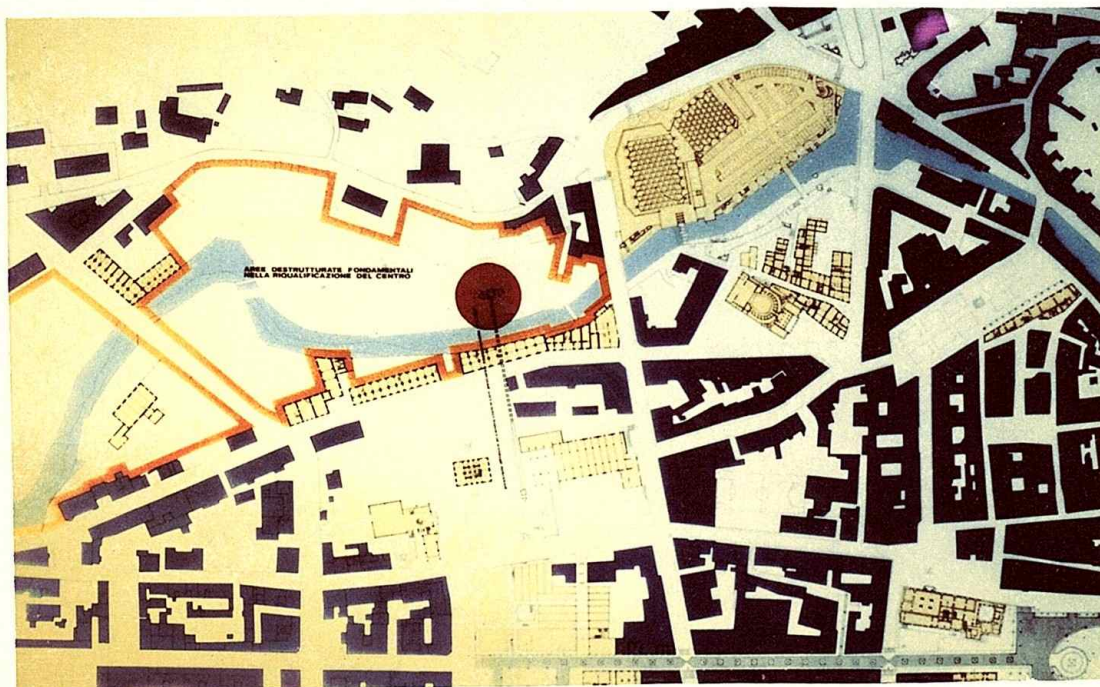
PREMESSA

Lo studio che andiamo a presentare ha il significato, non tanto del "progetto in sé", ma quello di una traduzione di sollecitazioni e impulsi non trascrivibili in senso grafico, ma che ritrovano, nella "proposta" riscontri sottili, precisi e pertinenti.

1.1 DEL RUOLO URBANISTICO

La richiesta di "una planimetria generale in scala 1:500" ci ha offerto l'occasione per verificare entro un quadro generale di riferimento le polarità potenziali, espresse e non, della conurbazione.

In questo senso essa, acquistando significato di "inquadramento generale", è documento atto a chiarire come questo areale di intervento assume il carattere di testata di un supporto lenticolare allungato, segnato dal torrente Carrione, e che ha le sue radici in via Stabbio.



Esso è un unicum ambientale solo formalmente interrotto da via S.Martino e via Cavour e che ha per referenti fondamentali: il torrente da un punto di vista morfologico, l'emarginazione da un punto di vista della destinazione d'uso, la potenzialità relazionale da un punto di vista di possibili sollecitazioni indotte nei confronti della conurbazione.

Ora l'area di intervento definita come **testata** ha un significato preciso se si guarda ad essa come parte di un sistema di scambiatori di traffico, che possono trovare la necessaria ossatura di sostegno in un sistema viario portante che associ al ramo esistente a Sud-Est (via Don Minzoni) un nuovo ramo che, aggirando il nucleo a Nord-Ovest, cicatrizzi la fenditura in zona Vezzala generata dalle erosioni dei torrenti Torano e Carrione.

Questa cerniera (viadotto Piccinato) collegante via del Cavatore con il viale Potrignano, rilanciante un tirante verso Fivizzano sul viale Marcognano è struttura fondante "anche se di prima istanza" per liberare il centro storico dai mezzi pesanti per ipotizzare una forte sequenza differenziata di scambiatori di traffico che, per la loro collocazione per raggio di utenza, siano idonei a ipotizzare progressivi e più dilatati areali di pedonalizzazione.

Il consorzio Etruria, in questo senso, con lo studio commissionato alla SOGEDIL di Genova nel 1989 ha fornito un grosso contributo teso a chiarire la portanza delle risposte che le iterazioni della conurbazione sollecitano.

La tesi di laurea degli architetti C. Bienaimé, R. Menconi,

N. Nardi esplicitando l'impianto strutturale pone in evidenza a quali ruoli i vari areali di questo unicum possono assurgere.

Da una delle tavole qui allegata emerge con chiarezza che la area oggetto di intervento, essendo collocata fuori della portata di una qualsiasi ipotesi di sistema infrastrutturale, assume un ruolo di attracco dentro la conurbazione, che è correttamente espletabile se il carico a livello di sosta dei mezzi meccanici è rapportato al ruolo. Pertanto l'indicazione della previsione minima di 350 posti macchina, previsti dal bando, è la giusta dimensione intorno alla quale si può oscillare in termini ristretti, perché una forte concentrazione sarebbe un indotto configurantesi quale generatore di traffico.

Se questa fase di lettura dei fenomeni relazionali ci ha permesso di chiarire il corretto uso sul piano urbanistico di questo areale, le fasi successive di indagine ci hanno fornito tutta una serie di informazioni, a volte anche minute, ma che si sono rivelate preziose per impostare la filosofia dell'intervento.

Di ben altro carattere, di ben altra potenzialità è l'areale in zona Walton che ci sembra essere l'unica area a possibile alto carico di auto in sosta. Le ragioni stanno nella possibilità di realizzare un ventaglio di percorsi pedonali che nell'ordine sono: allacciamento lungo l'argine destro e sinistro del Carrione attraverso i fornici laterali quali parti integranti della struttura del ponte di via Cavour;

allacciamento con via Rosselli e da qui al centro civico attraverso il giardino della ex villa Fabbricotti al Colomba-rotto; allacciamento diretto in quota col centro civico attraverso percorso aereo; filtraggio verso le aree poste a sud di essa, zona di S. Martino, attraverso la sequenza di arcate presenti nel viadotto omonimo.

2.1 DAL RUOLO AMBIENTALE

Questo incarico, espletato per conto del gruppo associato SINCO-ETRURIA-LA ROTA, ha rappresentato per noi l'occasione per verificare in linea progettuale non tanto la richiesta della committenza, tutta centrata nel cambio di destinazione d'uso del Mercato Coperto e sul massimo sfruttamento dell'area, ma quella di verificare la possibilità reale di una proposta coinvolgente e di integrazione, fatta di viabilità e parcheggi, di percorsi pedonali e di soste.

Un corretto uso dei corsi d'acqua, delle aree esondabili, delle alberature esistenti, delle presenze significative, financo l'esistenza di una gora in disuso, di un fornice



murato (ponte su via Cavour) e la condizione di squalido degrado degli edifici posti in riva sinistra del Carrione sono tutti ingredienti che orientano, che stimolano la fantasia verso un riuso orientato a ricomporre in un unico disegno la vasta gamma delle sollecitazioni.

Convintamente riteniamo che fuori da questi orientamenti si vada a privilegiare il versante del massimo sfruttamento dell' "occasione". Il perseguire un atteggiamento mentale di questo tipo significa perdere l' occasione di sperimentare che cosa è il vero recupero, che non sta certo nel risistemare un edificio, ma nel costruire prefigurativamente una nuova ragnatela di propensioni che abbiano un senso di connotazione in positivo.

Entro questo quadro visuale delle problematiche chiaramente la perimetrazione e quindi la delimitazione dell' intervento ci sta stretta e pertanto le dilatazioni oltre i margini imposti vanno intesi correttamente e cioè come un contributo ad un uso dignitoso e civile di questo pezzo di città.

3.1 DEL SIGNIFICATO PROGETTUALE E STRUTTURALE DELL' EDIFICIO

Ulteriore contributo alla chiarificazione della filosofia dell' intervento ci è stato fornita dalla constatazione della perfetta simbiosi delle varie fasi del processo formativo fatta in prima istanza da una intuizione spaziale (prof. Piccinato) e in seconda istanza dall' ossatura portante (ing. Morandi) che è una risposta a livello statico espressivo così sottilmente coerente con l' idea che ci permette di definire il complesso come un unicum espressivo



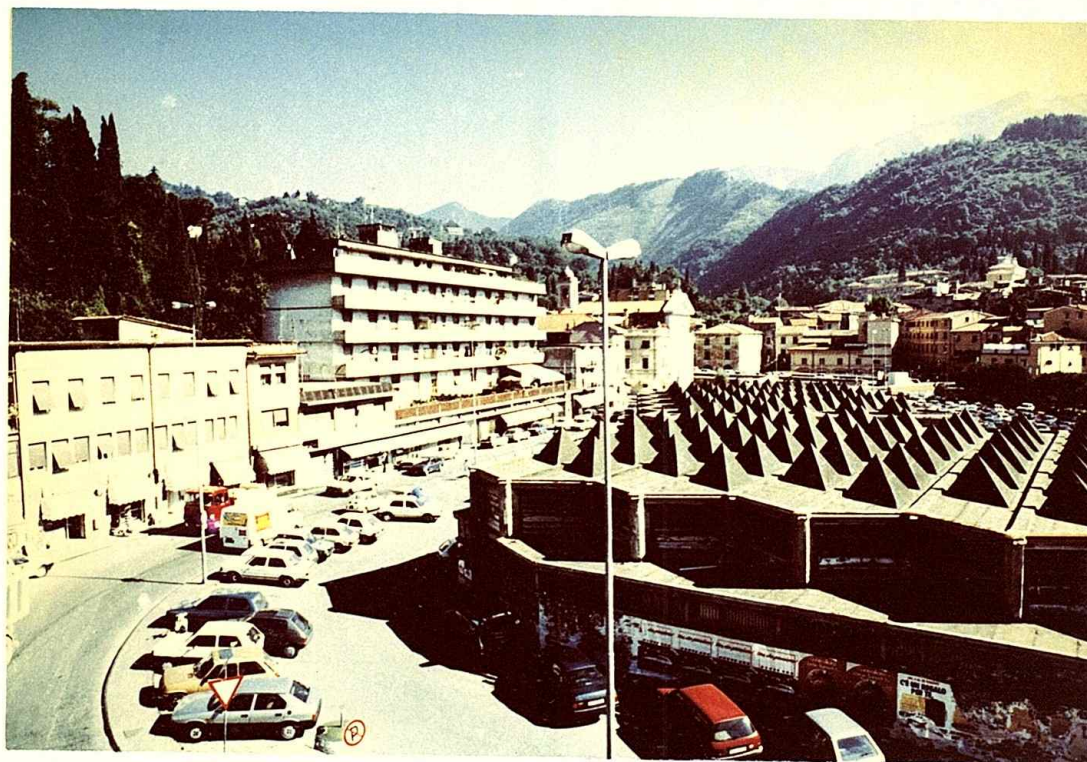
strutturale e, come tale, non permette amputazioni ma può al massimo sopportare varianti o ampliamenti di ordine marginale



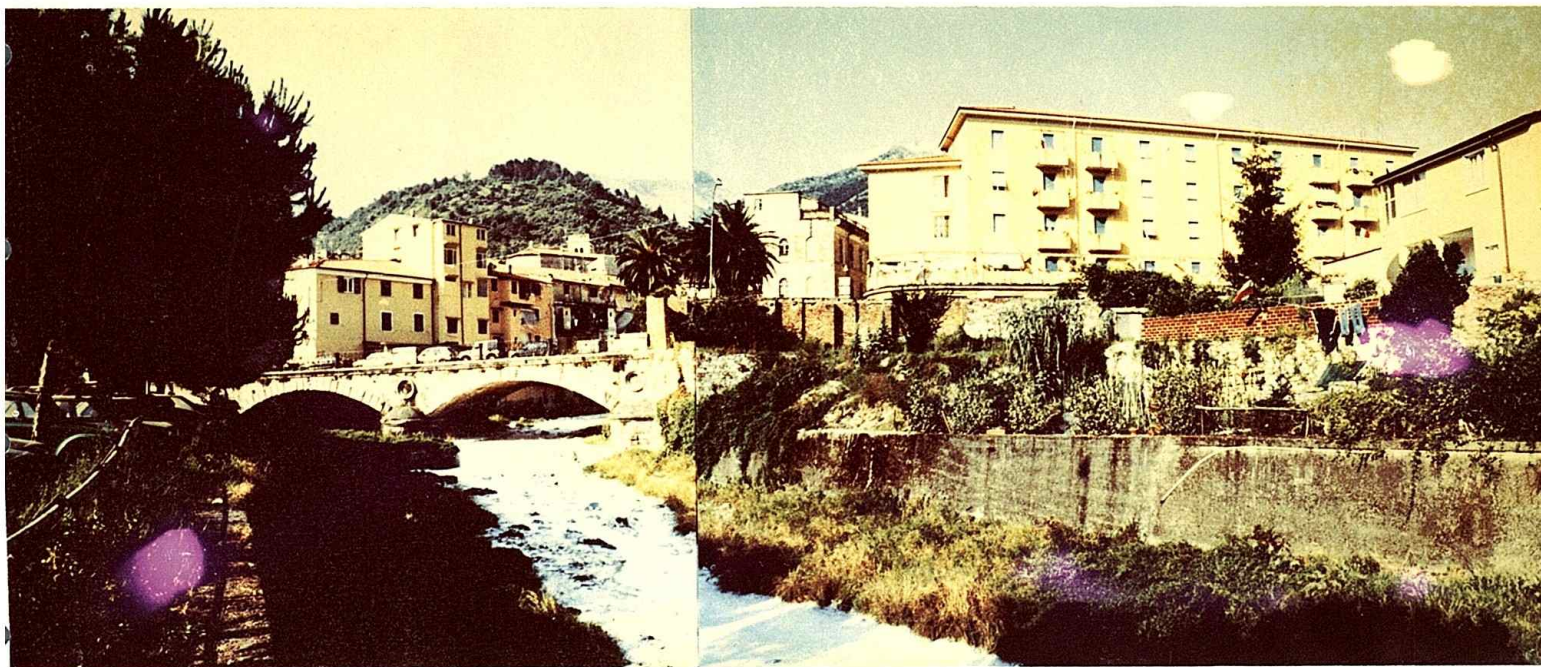
4.1 DELLA CONFIGURAZIONE E POTENZIALITA' DELL' AREA

La superficie globale è di circa 9700 mq e si configura come un tutto cintato dal traffico veicolare per ciò che concerne i lati su via Cavour e su via Carriona.

Tale cinturazione è contrappuntata da presenza di edifici che, in particolare, sul lato nord-ovest, la separano dal suo referente naturale costituito dal parco di Montia.



Di ben altra natura è la condizione sui lati nord-est, sud-est, caratterizzata a seguire dalla chiesa delle Grazie, dalla testata a valle del nucleo storico su via Carriona, dalle fughe prospettiche del corso d'acqua del Carrione e di via Beccheria, contrappuntate alla base da quel magnifico manufatto che è il ponte della Lugnola (meritevole di restauro e di arredo) e ancora il retro con gli orti della crosta degli edifici di vicolo S. Piero.



Il referente comune a questi lati è l'acqua svilita nella sua immagine, resa sterile e castrata nella sua funzione vitale, alta testimonianza da una parte del grado di inciviltà raggiunto dai sistemi produttivi, dall'altra della violenza espropriatrice espletata da parte di pochi di un bene comune.

4.2 Della superficie globale citata 2826 mq sono utilizzati dalla struttura esistente, le aree ai margini (distacchi) sulla via Cavour e sulla via Carriona unitamente alla fascia alberata con pini lungo l'argine destro del Carrione assommano a 2519 mq, l'area utilizzabile in termini strettamente contabili è di 4355 mq.

Complessivamente l'area edificata e non, in senso iconografico, si sintetizza in due L a incastro  aventi analoga superficie di cui la parte costruita, quasi affondata nei confronti delle quote stradali limitrofe, e fortemente connotata come immagine segnica è costituita da due blocchi che,

per comodità didascalica, andiamo a denominare blocco H (la parte con fronte su via Cavour) e blocco K (la parte prospiciente via Carriona). Con la precisazione di assumere quale



quota di riferimento rapportata a + 0.00 il pavimento attuale del blocco H, l' area rimanente, oggi adibita a parcheggio libero, si presenta in lieve declino nei confronti della via Carriona a una quota di imposta lungo l' argine destro del



di analisi del piano terreno, tav. n. 2 in scala 1:100.

5.2 A completare questa chiave di lettura di ordine conoscitivo si è ritenuto necessario approntare una documentazione sottilmente orientata ad acquisire conoscenza della consistenza fisica e dimensionale delle strutture e del loro degrado. L'obbiettivo, se pur



latente in prima istanza ha preso via via corpo nel processo progettuale sia perché ha fatto chiarezza sulle operazioni di trasformazione possibili da quelle impossibili, sia perché costituisce un preciso termine di confronto tra lo stato di fatto sempre individuato con la lettera A e la proposta progettuale individuata con la lettera P.

Riteniamo che questa duplice documentazione da intendere come "processo di confronto", sia di gran lunga più vera, più efficace di qualunque elaborato puntante su illusori effetti

di ordine visuale.

6.1 DELLA PROPOSTA DI RISTRUTTURAZIONE

Se l' invito per l' affidamento a regime di concessione della progettazione e della esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell' area del Mercato Coperto di Carrara e della area adiacente ha un senso, se è sensato il preoccuparsi degli stretti rapporti che un intervento siffatto comporta con le problematiche del commercio e del traffico cittadino ancor più è sensato il calibrare l' intervento "al solo riuso delle risorse espresse da questo ambito territoriale".

Entro le chiavi di lettura espresse nei punti precedenti con le limitazioni imposte e con le precisazioni formali del bando, riteniamo che ogni intervento di ordine edificatorio disgiunto dall' esistente, anche se consentito dal vigente P.R.G. è indicazione da non utilizzare:

- perché appartenente ad una cultura urbanistica di tipo ottocentesco tendente a riempire ogni spazio e a fare delle strade delle sequenze tutte cintate;
- perché si configurerebbe come operazione antagonista nei confronti dei concetti posti alla base del recupero del centro storico e agli obbiettivi generali posti in essere nella revisione del P.R.G. ;
- perché, qualunque sia la destinazione d' uso del manufatto, esso aggiungerebbe nuovi spazi al tessuto del nucleo e con ciò si porrebbe nei confronti di esso in posizione di conflittualità.

Se a queste valutazioni di ordine culturale si aggiunge la

constatazione che un ricarico su quest' area di un nuovo peso urbanistico comporterebbe variazioni notevoli circa la portanza della sosta meccanica, se ancora si pone attenzione ai documenti ed obbiettivi esplicitati a suo tempo dalla Rota si capisce come i termini del rapporto " capitale investito giusta remunerazione" stessero dentro un quadro di reciproca convenienza. Per tanto abbiamo ritenuto che una forzatura verso nuova edificazione significasse il cogliere "l' occasione" per perseguire obbiettivi di ordine speculativo.

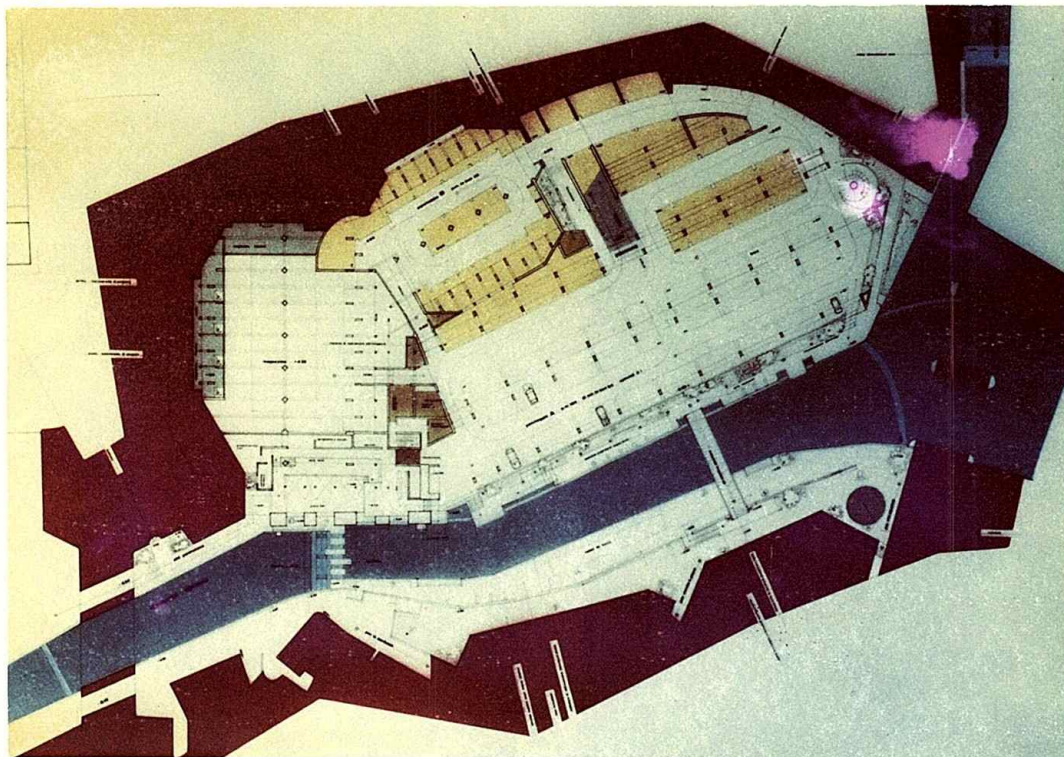
Nel ribadire quanto espresso in premessa a questo capitolo teniamo a precisare onde evitare ogni possibile equivoco di ordine formale che l' intervento che andiamo a proporre è intervento progettuale finito entro i limiti imposti dal bando e nel contempo si configura come contributo atto ad innescare processi effettuali di recupero e a stabilire nuove e possibili relazioni con l' intorno.

7.1 DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

Per una maggior facilità di lettura della proposta progettuale abbiamo inteso fornire alla commissione preposta a giudicare una serie di tavole colorate e corredate di documentazione fotografica che abbiamo denominato tavole di sintesi contrassegnate dalle lettere dell' alfabeto.

La lettura della tavola A fa emergere il grado di attenzionalità tendente a privilegiare un certo rapporto con il torrente e con l' arginatura ad esso afferente, che diviene nella proposta percorso pedonale variamente articolato da soste,

verde, dalla presenza d' acqua della gora che si intende riutare.



La sua dimensione (circa 6 m), la sua collocazione spaziale nei confronti delle aree a parcheggio a quote differenziate (sez. 3-3 tav. F), la sequenza di un verde a carattere strutturale (pini), la sua estensione in senso longitudinale, il suo affacciamento su uno specchio d'acqua generato con l' introduzione di una peschiera, lo connotano di una vasta gamma di immagini segniche.

In linea sostanziale quindi si propone sul lato destro un affacciamento, sull' altro si propone un contatto diretto e immediato con la sistemazione a raso nei confronti dello specchio d' acqua di un' area verde che, dimensionalmente, nulla sottrae alla sezione di scorrimento delle acque essendo tale area esondabile.

Ci rendiamo conto che oggi, stante le condizioni, la proposta può essere tacciata di utopia, ma se la proponiamo è perché riteniamo maturi i tempi e matura la coscienza civica per tentare di restituire questo bene alla collettività. Solo

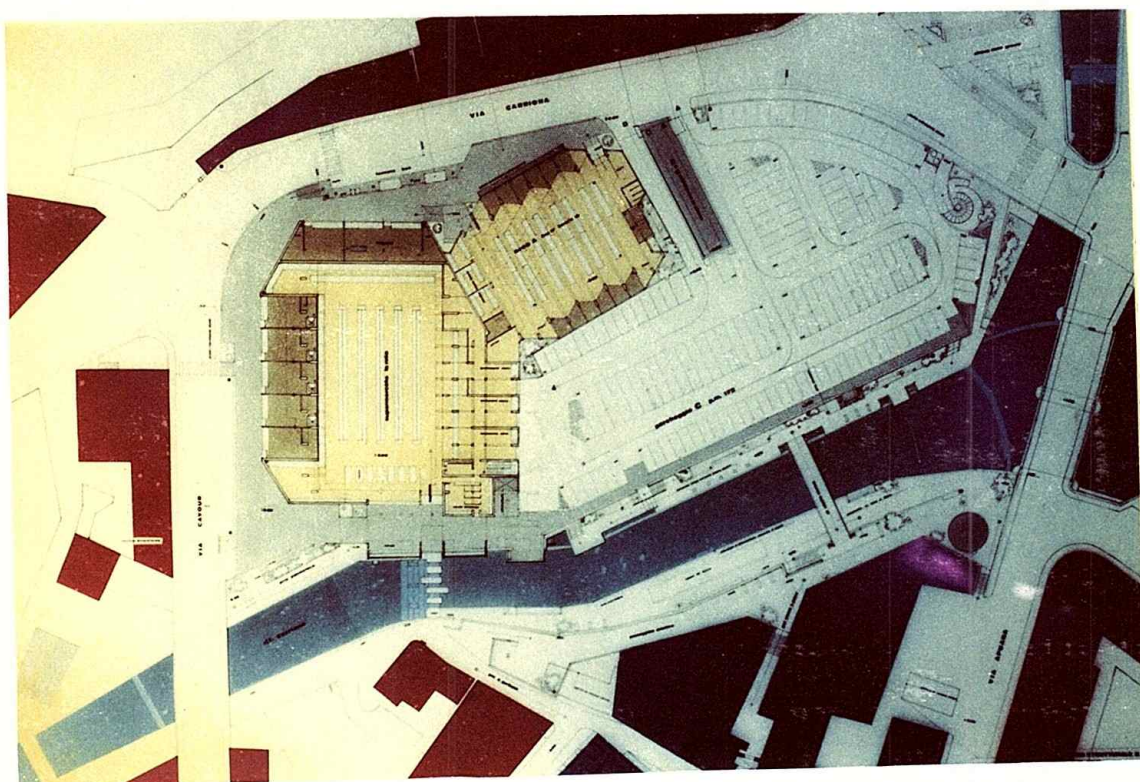


attraverso questo processo di riappropriazione ha significato diverso da quello meramente funzionale la passerella prevista che, dipartendosi sostanzialmente dalle aree di parcheggio distinte e sovrapposte, si ancora in area S. Piero, area questa che è supporto fondante per l'approccio pedonale al centro storico in generale ed in particolare a piazza Alberica. Si comprende pertanto che la gradualità di immagini segniche che i percorsi pedonali sollecitano deve essere tale e così sottilmente calibrata e organizzata da lasciare un ricordo in positivo nella memoria.

Come non si può da un lato attraversare una fogna, non si può

dall' altro approdare e filtrare attraverso quella crosta di edifici collocati a mo' di elemento separatore tra l' intervento riordinatore in riva destra e l' area di piazza Cesare Battisti.

Poiché questa proposta ha il carattere di globalità proponiamo, per le aree di sponda sinistra evidenziate nella tavola di sintesi connotata dalla lettera B, un intervento di recu-



pero strutturale, funzionale ed ambientale per mezzo degli strumenti della legge n. 457/78 e con richiesta di inserimento nei programmi European che riteniamo idonei a fornire un assetto significativo e correlato al riuso civile di questo pur piccolo pezzo di città.

Pur essendo quanto qui descritto e quanto meglio specificato nelle tavole A e B in gran parte fuori dai confini dell' area assegnata, per accordo con i gruppi consociati queste indica-

zioni e gli oneri derivanti fanno parte integrante dell' offerta globale, con la sola esclusione degli oneri derivanti dalla acquisizione delle aree necessarie, acquisizione che riteniamo di nessun peso finanziario ma solo burocratico, in quanto la proprietà va ad acquisire un nuovo fronte lungo percorsi altamente qualificati.

A completare la descrizione della tav. A e ricordando quanto sopra esposto a livello di riferimenti di quota e di indicazioni per i blocchi del mercato si intende destinare gli scantinati del blocco H (fatta eccezione della parte attestanti sulla riva destra del torrente da destinarsi a paninoteca intesa come momento fruitivo con orario reso diversificato nel contesto generale d' uso e come nodo propulsore del percorso pedonale; fatta eccezione al reperimento di aree necessarie per la collocazione dei servizi generali afferenti all' intero organismo, come la centrale termica, la cabina elettrica e quant' altro) a magazzino di cui una quota da annettersi ai 400 mq di negozi consentiti dal bando.

Questa scelta, anche se scarsamente remunerativa, perché è chiaramente incerto oggi il conoscere a chi possa interessare è ancora una volta una scelta di correttezza nei confronti della collettività, una scelta di coerenza nei confronti del principio guida che connota tutta la proposta.

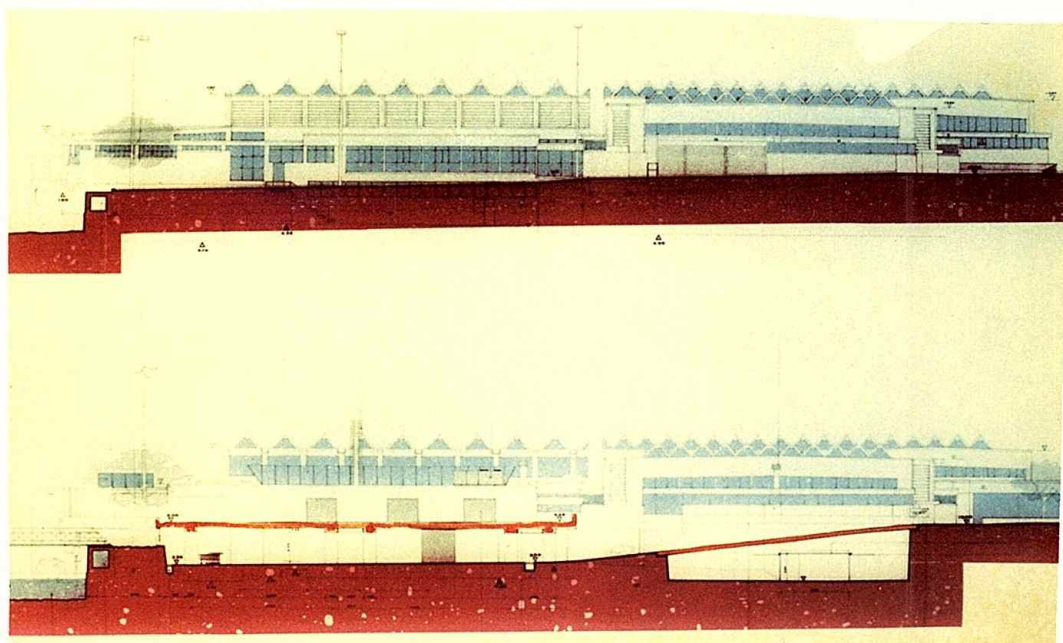
Era facile (e la tentazione è stata forte) il prevedere in questa area una estensione del parcheggio da destinare a box privati.

Se si è rinunciato a tale soluzione è perché ciò avrebbe com-

promesso la chiarezza funzionale delle aree da destinare a sosta che sarebbero risultate sperequate per eccesso di frequenza.

In questa fase ci sembra opportuno specificare che le zone di parcheggio non vanno intese come spazi anonimi per la sosta di veicoli, ma vanno caricati e caratterizzati da diverse funzioni, da diverse immagini e da diversi significati.

Il parcheggio a quota d'uso -3.00 con capacità prevista complessiva di 202 posti macchina prevede un collegamento meccanico con la via Carriona per mezzo di rampa a doppio senso e riscalca il flusso pedonale, generato dalla sosta, su allacciamenti verticali, scale in area Le Grazie, allacciamenti



pedonali con il percorso di argine, da cui riceve illuminazione e aerazione naturale, cioè tutta una serie di presenze che lo connotano quale piazza coperta e in un certo senso

spazio generatore di quel percorso pedonale che, attraverso la passerella sul torrente Carrione, lo riconnette col verde ambientale in zona vicolo S. Piero.

Per distinguere le diverse funzioni lo abbiamo suddiviso in due areali. Il parcheggio A che si può configurare come una grande piazza coperta di 3.800 mq affacciata lungo gli argini dei torrenti ha una portanza complessiva e chiaramente espressa nella tav. 1:100 siglata n.2 in 146 posti macchina, di cui 41 in box e 2 posti speciali per portatori di handicap. Il parcheggio B collocato quasi interamente nello scantinato del blocco K ha una partitura di 56 posti macchina di cui 53 in box.

Il sistema circolatorio risulta essere unitario, gli impianti previsti garantiscono il disinquinamento dell'area nonostante la prevedibile limitazione di rotazione dei mezzi e l'integrità delle strutture portanti in caso di incidente.

La lettura della tav. B chiarisce in quale rapporto e quale relazione si stabilisce tra le strutture esistenti e la destinazione d'uso della copertura del parcheggio A.

Tale copertura, denominata parcheggio C con capacità complessiva di 193 posti macchina, rafforza con la sua posizionatura spaziale di piazza sospesa il significato relazionale con il corso d'acqua attraverso un affacciamento continuo di margine contrappuntato e ancor più caratterizzato dal verde strutturale. Una preoccupazione che fino dai primi studi ci ha assillato è stata quella di trovare un rapporto tra questa piazza sospesa, la via di scorrimento costituita dalla via

Carriona, il conseguente percorso pedonale che dalla zona di uscita del parcheggio coperto A in area le grazie, la riconnessione con gli spazi a margine degli edifici.

La interconnessione, la correlazione di questi rapporti sono state individuate (sfruttando differenze di quota tra la piazza sospesa e le vie di traffico) per mezzo di un diafram-



ma che si articola e si differenzia con zone di sosta, zone di verde, punti illuminanti, punti telefonici, fermata bus, zone per raccolta differenziata di rifiuti, zone parcheggio riservato, innesti per attraversamenti pedonali, affacciamenti di negozi, nonché nella proposta della riscoperta di quel percorso pedonale che in un non lontano passato univa l'area del Mercato Coperto con l'area Groppoli attraverso il fornice esistente sul lato destro del ponte su via Cavour.

Questa ultima indicazione, anche se può sembrare essere un

riscontro di necessità per ora confuso e lontano nel tempo, ha il significato di far porre l'attenzione sull'enorme potenzialità insita nell'area ex segheria Walton ed in prima istanza quello di servire quale collegamento verticale di sapore romantico alla scoperta della paninoteca.

Tali percorrenze indicate simbolicamente nelle tavole si prevedono pavimentate con materiale di pregio quale è il marmo bianco di Carrara contrappuntato da fasce di pietra grigia a formare disegno e a rapportarsi coi paramenti in mattone.

Altre indicazioni fondamentali che compaiono in questa tavola sono le destinazioni d'uso proposte per le strutture ivi esistenti che prevedono per il blocco H una serie di negozi



rapportati al numero massimo di 8 sul percorso sopra descritto. Il resto del blocco H è occupato dal supermercato La Rota con annessi sul lato nord-est congrui spazi di attracco per

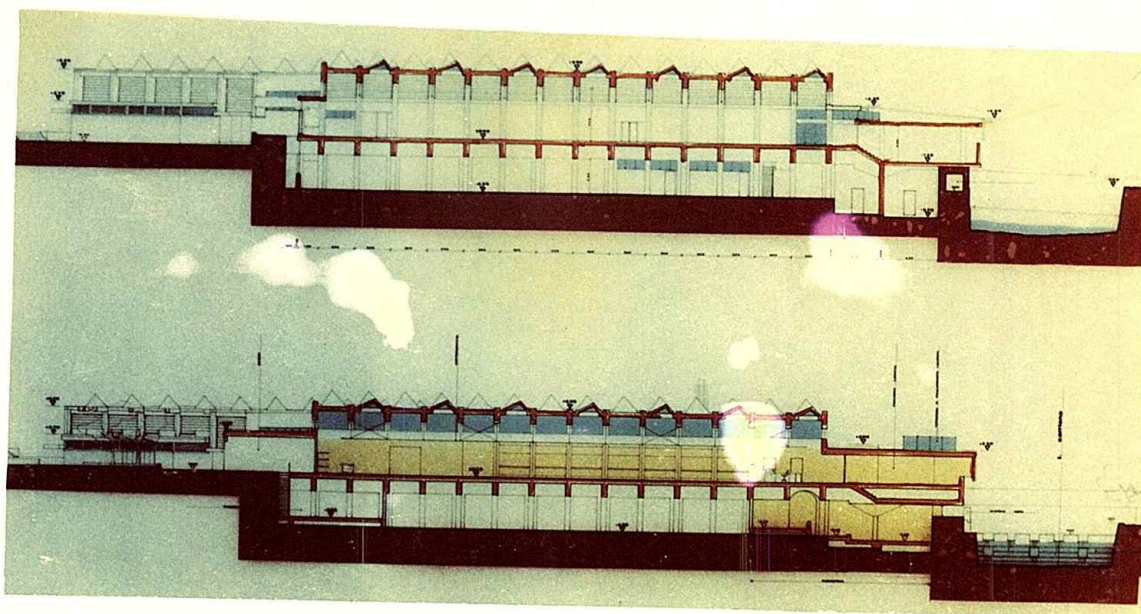
approvvigionamento merci e sulle testate a margine del Carrione ampio spazio coperto concepito come zona filtro e come fulcro nodale di entrata e uscita dal supermercato.



L'organizzazione dello spazio necessario al supermercato e la preoccupazione di eliminare barriere architettoniche ha determinato tutta una serie di correttivi, cioè di adeguamento ad unico livello 0.00 (attualmente si riscontrano differenti livelli che rispondono ad una logica sia di ordine spaziale che funzionale) che è realizzato senza distruggere i legami strutturali esistenti.

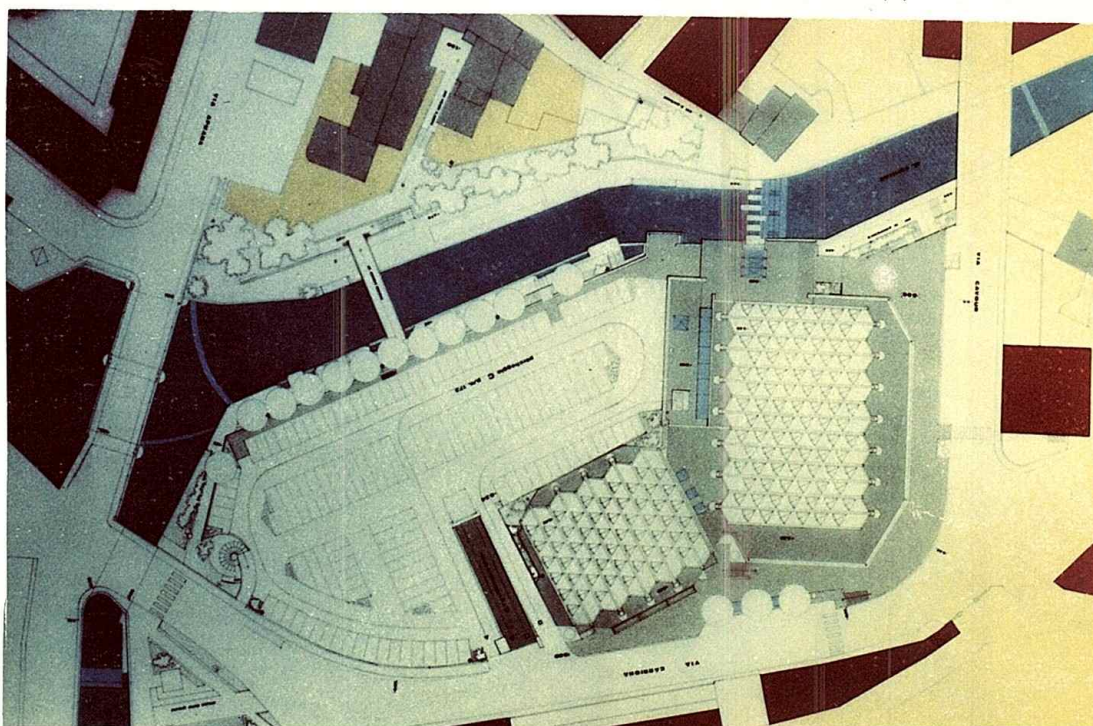
Le soluzioni adottate sono esplicitamente leggibili nelle sezioni di progetto contrassegnate con i numeri 1-1 e 2-2 tav. 6 e tav. 7.

Per il blocco K, opportunamente restaurato e posto a disposizione degli aventi diritto, si prevede di elevare il numero



di box a 17, di ricol locare gli spazi di vendita di pesce fresco, di individuare una zona di traffico per la gestione di questo complesso autonomo.

La tavola C delle coperture pone in evidenza gli ampliamenti basamentali dei negozi chiarisce (tramite la soppressione di



tutti i discendenti oggi esistenti) chiarisce il percorso obbligato delle acque meteoriche di tutto il complesso H che convogliate e forzate a formare cascata continua lungo le pareti verticali cingenti la zona di filtro assurgono a ruolo di forte immagine segnica.

Carrara li, 30-6-90

Arch. Ezio Bienaimè

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI MASSA CARRARA	
dott. arch. BIE NAIME EZIO	8 0
Cod. Fisc. BNM-ZEI 23813 L2365	

Cooperativa «LA ROTA»
IL PRESIDENTE
Marco Pucci

RELAZIONE TECNICO ECONOMICA

PARTE SECONDA

Il progetto proposto ha per oggetto la ristrutturazione ed adeguamento di un complesso edilizio, suddiviso principalmente in due grandi edifici ed un parcheggio a raso retrostante.

Il progetto parte dalla ipotesi di conservare le strutture valide ed adeguare gli spazi alle nuove esigenze e destinazioni in considerazione dell'inserimento di un supermercato e della realizzazione di un parcheggio su due piani da destinare anche al ricovero auto per i residenti nella zona.

Il rilievo delle strutture esistenti ed una accurata analisi sullo stato di conservazione dell'intero immobile, hanno condotto ad un progetto articolato principalmente sulla conservazione delle strutture idonee, area supermercato ed area A, venditori ambulanti, ridefinendo attraverso demolizioni parziali o totali i corpi di edificio attualmente destinati ad ufficio e vendita pesce.

Lo stato di conservazione dell'intero immobile risulta degradato principalmente sui materiali di finitura e nei calcestrucci faccia vista esterni per il ben noto fenomeno della carbonatazione.

I principali interventi proposti si possono quindi riassumere:

- Demolizioni delle strutture in c.a. e delle murature relativamente ai corpi di edificio "secondari" dove vengono realizzati l'ingresso al supermercato e la "paninoteca" e lo smistamento merci ed i locali tecnici.

Cooperativa «LA ROTA»
IL PRESIDENTE
Marco Pucci



- Pulitura e ripresa con malte SIKA e verniciatura delle parti in calcestruzzo esterne.
- Nuove strutture in c.a., in acciaio e murature.
- Pavimentazioni interne ed esterne.
- Tinteggiature e verniciature.
- Protezione delle impermeabilizzazioni di copertura.
- Sostituzione degli infissi ed adeguamento degli infissi interni ed esterni secondo le norme di sicurezza e le nuove funzioni dell'intero complesso.
- Parcheggio su due piani con struttura in c.a. in opera o prefabbricata e solaio precompresso superiormente impermeabilizzato.

Per rispondere alle esigenze richieste nel bando di gara e cioè' effettuare i lavori in contemporanea con l'esercizio del mercato ed in considerazione del forte traffico veicolare presente nella zona; il lavoro di ristrutturazione e' stato articolato in fasi ben distinte in modo da effettuare i lavori nel tempo di 12 mesi ed evitare forti disagi per la popolazione e per i venditori.

Le fasi di intervento sono:

- Prima fase: ristrutturazione dell'edificio da adibire a

Cooperativa «LA ROTA»
IL PRESIDENTE
Marco Picci



supermercato in modo graduale consentendo l'uso di spazi per la vendita. I lavori si succederanno a zone con demolizioni, rifacimenti, riprese, murature e finiture definendo volta per volta "aree funzionali". Un tale sistema garantisce una rotazione, che anche con qualche difficoltà dovrà consentire la coesistenza tra opere di ristrutturazione e vendita.

- Seconda fase: ristrutturazione dell'Area A, mercato venditori ambulanti, con sostituzione degli infissi, verniciatura nuove strutture e pavimenti (nelle zone nuove); in questa fase è prevista l'utilizzazione del corpo di fabbrica ristrutturato per garantire la vendita.
- Terza fase: realizzazione del parcheggio vero e proprio con opere di scavo e realizzazione della struttura.
- Quarta fase: opere di finitura, riprese esterne dei materiali e verniciature, opere di arredo urbano e sistemazione esterna lungo il Torrente Carrione e nelle aree di pertinenza del mercato.

Per la realizzazione degli impianti i lavori saranno effettuati rispettando le fasi previste per le opere edilizie.

È evidente che nel rispetto degli obiettivi del bando le varie fasi si articoleranno in tempi diversi, pur prevedendo per certe opere principali la realizzazione in contemporanea.

Cooperativa «LA ROTA»
IL PRESIDENTE
Marco Pucci



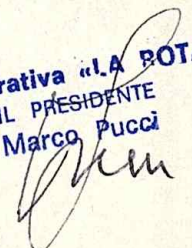
In dettaglio i lavori previsti sono:

- Scavi relativi al parcheggio ed alle fondazioni della nuova struttura compreso l'asportazione del manto stradale.
- Demolizioni e taglio di parti di struttura in c.a. nella zona destinata all'ingresso "Supermercato La Rota" e "Paninoteca".
- Demolizioni murature di piano seminterrato delle zone destinate a parcheggio e magazzino.
- Rimozione degli infissi interni ed esterni e scossaline riguardante l'intero complesso.
- Pulitura e asportazione delle parti deteriorate e successivo ripristino del c.a. dell'intero complesso con malte speciali prodotti tipo SIKA.
- Tinteggiature protettive riguardanti le strutture in c.a. recuperate e di nuova costruzione, tinteggiatura a tempera delle parti intonacate.
- Revisione del manto di impermeabilizzazione esistente e posa in opera di una ulteriore guaina e sovrastante verniciatura protettiva su tutte le coperture.
- La struttura in c.a. del parcheggio e' costituita da fondazioni su plinti e cordoli di collegamento, pilastri e travi con sovrastante solaio in lastre di calcestruzzo estruso precompresso per uno spessore di cm. 33.

Cooperativa «LA ROTA»
IL PRESIDENTE
Marco Puoci

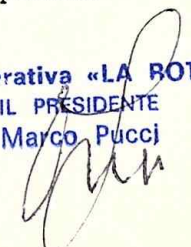


- Sono previste inoltre strutture in c.a. di adeguamento nelle zone ristrutturare, quali solette, pilastri e travi.
- La struttura in acciaio e' prevista nelle zone destinate all'ingresso "Supermercato La Rota" ed ai negozi. E' costituita da piastre di ancoraggio nel calcestruzzo esistente, da colonne portanti in profilati IPE o HE, strutture orizzontali e di controvento con travi reticolari composte, solaio di copertura con lastre di lamiera zincate grecate con successiva soletta in c.a. armata con rete elettrosaldata.
- I nuovi solai sono stati previsti, nel parcheggio B per adeguare la quota ai vari piani di calpestio, nella zona d'ingresso Supermercato per portarlo alla quota 0.00 e nella zona smistamento merci sempre per portarlo alla quota 0.00.
- Vespai a massetto industriale sono stati previsti nel parcheggio A; nel parcheggio B sopra al tavellonato e' previsto un massetto con finitura al quarzo.
- Nelle zone esterne e' stata prevista una pavimentazione con marmo o porfido.
Piastrille in monocottura o granito gres dimensioni 20x20 o 30x30 sono previste in tutti i locali interni aperti al pubblico escluso l'area A nella quale e' stata prevista una ristrutturazione della pavimentazione esistente.
Nei servizi e negli spogliatoi e' prevista una piastrellatura delle pareti con materiale ceramico.

Cooperativa "LA ROTA"
IL PRESIDENTE
Marco Pucci


- Le scossaline sono state previste in rame spessore 6/10.
- Nei locali del Supermercato La Rota e Paninoteca e' stato previsto un controsoffitto in fibre minerali con struttura portante in alluminio ancorata al soffitto.
- Gli infissi sono in alluminio elettrocolore con vetro multistrato spessore variabile a seconda della collocazione.
Tali infissi sono stati previsti per l'intero complesso.
- Nell'area A e' stato previsto di sostituire i vecchi frangisole con infissi simili.
- Per l'illuminazione dell'ingresso al "Supermercato La Rota" sono stati previsti 3 lucernari con struttura in alluminio e specchiatura in policarbonato.
Mentre nella zona smistamento merci e' stato previsto un lucernario lungo tutto il corridoio sempre con struttura in alluminio e specchiatura in policarbonato.
- La suddivisione dei box da assegnare ai residenti e' realizzata con pannelli in lamiera preverniciata con interposto materiale isolante fissati con struttura in ferro. L'accesso ai box avviene attraverso porta basculante in lamiera zincata.
- Come previsto nel progetto, la sistemazione delle aree esterne riguarda la riva sinistra e destra del Torrente Carrione, attraverso la realizzazione di percorsi pedona-

Cooperativa «LA ROTA»
IL PRESIDENTE
Marco Pucci



bili e aree a verde. Il collegamento delle sponde avviene attraverso una passerella in acciaio.

Per avere una consistente specchiatura di acqua lungo il tratto interessato dall'intervento e' stato previsto lo sbarramento del torrente, con una briglia di fondo realizzata in calcestruzzo.

- La raccolta delle acque piovane dei tetti e del parcheggio avviene attraverso canalette e pluviali con tubi in pead o rame, in pozzetti in c.a. prefabbricato e convogliato al torrente.

Dove non e' possibile effettuare uno scarico delle acque a gravita' e' stato previsto un sistema di sollevamento con pompa in esercizio e di riserva.

Nel seminterrato del parcheggio la raccolta delle acque piovane infiltratesi attraverso la sosta delle auto e le eventuali acque del sistema antincendio sono raccolte in canalette in c.a. con griglia in ferro e convogliate al pozzetto di raccolta.

Le acque di scarico saponose e nere sono convogliate attraverso tubazioni in pead e PVC a fosse settiche o all'impianto biologico di depurazione ed infine raccordate al collettore comunale.

Cooperativa «LA ROTA»
IL PRESIDENTE
Marco Pucci



DESCRIZIONE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
- Progettazione, oneri diversi													474.200.000
- Scavi e demolizioni del c.a., murature, rimozione infissi, scossaline e pavimentazioni													411.100.000
- Ripristino del c.a., murature, intonaci, tinteggi, impermeabilizzazioni													952.500.000
- Struttura in c.a. struttura metallica, solai vespai e massetti													2.220.000.000
- Finiture, pavimenti, rivestimenti, scossaline, soglie, davanzali, controsoffitti e tubazioni pluviali													817.200.000
- Impianto elevazione, ringhiera, infissi interni ed esterni, lucernai, frangisole, pannellature													668.500.000
- Riporti di terreno vegetale, formazione aiuole e arredo urbano													75.500.000
- Fognature dell'intero complesso													222.000.000
- Ponte sul fiume Carrione													65.000.000
- Briglia sul fiume Carrione													24.000.000
- Impianti elettrici, idrico-sanitario, riscaldamento condiz. antincendio													1.170.000.000

7.100.000.000

Cooperativa «LA ROTA»
IL PRESIDENTE
Marco Pucci



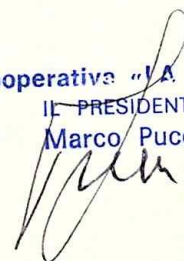
RELAZIONE TECNICO - ECONOMICA

PARTE TERZA

Come risulta dalla prima parte della presente relazione e dalle tavole di progetto, il compendio immobiliare oggetto dell'affidamento in concessione, a lavori ultimati, risulterà composto da tre elementi di base e più precisamente:

- **Corpo di fabbrica su Via Cavour** nel quale saranno allocati al piano terreno il supermercato, la serie dei negozi da sub-locare ad altri operatori commerciali, servizi necessari alla funzionalità del centro e, al piano seminterrato, magazzini e altri locali tecnici (centrale termofrigorifera, gruppo elettrogeno, quadri comandi ecc.);
- **Corpo di fabbrica su Via Carriona** nel quale saranno sistemati gli attuali operatori commerciali che intenderanno continuare ad esercitare la propria attività in modo autonomo (al piano terreno). Nel piano interrato sono previste una serie di box per autorimesse collegato col restante parcheggio, di cui parte da cedere in sub-concessione ad uso privato e parte da cedere ad uso pubblico a tariffa oraria;
- **Parcheggio** su due piani, di cui uno seminterrato, per un totale di 375 posti auto (compresi quelli indicati al punto precedente, dei quali il 30% destinati ad uso pubblico con tariffa oraria e i rimanenti, destinati ad uso privato da cedere a privati cittadini o a titolari di attività commerciali, artigianali, professionali con residenza o sede nella circoscrizione n. 2 (Carrara Centro).

Il computo estimativo delle opere da eseguire per dare completamente ultimati i lavori è quello risultante dal tabulato incluso nella presente relazione alla pagina n. 2 e che indica un importo complessivo di L. 7.100.000.000 (diconsi lire settemiliardicentomilioni). La disaggregazione degli importi parziali e la loro attribuzione ad ognuno dei tre elementi precedentemente indicati ha portato alla



Computo estimativo lavori

1) Scavi, demolizioni di c.a. murature, rimozioni infissi, scossaline, pavim.	L. 411.100.000
2) Ripristino del c.a., murature, intonaci, tinteggiature, impermeabilizzazioni	L. 952.500.000
3) Strutture in c.a. e metalliche, solai vespai e massetti	L. 2.220.000.000
4) Finiture: pavimenti, rivestimenti, scossaline, soglie, davanzali, controsoffitti, tubazioni pluviali	L. 817.200.000
5) Impianto elevazione, ringhiere, infissi interni ed esterni, lucernari, frangisole, pannellature	L. 668.500.000
6) Fognature bianche e nere, impianto di depurazione	L. 222.000.000
7) Impianti: elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, condizionamento, antincendio	L. 1.170.000.000
8) Riporti di terreno vegetale, formazione aiuole, lavori diversi di arredo urbano	L. 75.500.000
9) Passerella pedonale e briglia su Fiume Carriona	L. 89.000.000
10) Per imprevidi, opere tecniche, oneri finanziari e commerciali	L. 474.200.000

	L. 7.100.000.000
	=====

determinazione dei tre seguenti importi:

- Corpo di fabbrica su Via Cavour	L. 2.600.000.000
- Corpo di fabbrica su Via Carriona	L. 574.000.000
- Parcheggio e opere esterne	L. 3.926.000.000

Totale	L. 7.100.000.000
	=====

La determinazione del costo di costruzione è stata effettuata sulla base di conteggi analitici che hanno portato all'individuazione delle singole quantità delle diverse categorie di lavori; ad ogni singola categoria di lavori è stato applicato il relativo prezzo determinato in base ad analisi di costo e a valutazioni di mercato.

E' stata prevista anche una somma di L. 474.200.000 (lire quattrocentosettantaquattromilioniduecentomila) per imprevisti, spese tecniche, oneri finanziari e commerciali.

La determinazione del costo di gestione dell'intero complesso progettato, viene effettuata prendendo in considerazione i seguenti elementi per ognuno dei tre corpi di fabbrica precedentemente descritti.

- Corpo di fabbrica su Via Cavour

- 1) Ammortamento dell'investimento iniziale considerando il costo annuo di un mutuo di importo corrispondente della durata di anni venti al tasso di sconto oggi praticato dagli Istituti di Credito.
- 2) Spese di manutenzione valutate costanti per lo stesso periodo di durata del mutuo considerando che alla scadenza dei venti anni si renderanno necessari ulteriori interventi straordinari per il mantenimento dello stabile in normali condizioni di uso.
- 3) Spese per consumi energetici rapportati alla potenza necessaria al funzionamento degli impianti previsti e collegati alle reti

Cooperativa «LA BOTA»
IL PRESIDENTE
Marco Pucci



pubbliche per le singole utenze.

- 4) Spese per l'amministrazione degli oneri condominiali e per l'assicurazione dell'immobile contro i danni ai terzi, contro l'incendio ecc.

- Corpo di fabbrica su Via Carriona

- 1) Ammortamento dell'investimento iniziale come al punto prec.
- 2) Spese di manutenzione come allo stesso punto prec.
- 3) Spese per consumi come al punto prec.
- 4) Spese condominiali e assicurative come al punto prec.

La distinzione del costo di gestione fra i due corpi di fabbrica è necessaria per il diverso regime di conduzione cui gli stessi saranno sottoposti.

- Parcheggio e opere esterne

- 1) Ammortamento dell'investimento iniziale considerando il costo di un mutuo di corrispondente importo della durata di anni dodici al tasso di sconto oggi praticato dagli Istituti di Credito. L'importo del mutuo viene considerato al netto del possibile introito (valutato a stima) per la cessione di posti auto ad uso privato nella misura prevista dalla lettera d'invito. La durata del mutuo è prevista in tempo minore per il più rapido deterioramento delle strutture e degli impianti per i quali vanno previsti più frequenti interventi di manutenzione straordinaria.
- 2) Spese di manutenzione valutate costanti per l'intero periodo dei 12 anni con le stesse motivazioni di cui al punto 2 del corpo di fabbrica su Via Cavour.
- 3) Consumi energetici da valutare in modo analogo al corrispondente numero dello stesso corpo di fabbrica.
- 4) Spese condominiali e assicurative come al corrispondente numero del già citato corpo di fabbrica ma con una incidenza maggiore in conseguenza dei maggiori rischi di incendio.
- 5) Spese per personale addetto alla vigilanza, pulizia, riscossione dei pedaggi.

Cooperativa «LA ROTA»
IL PRESIDENTE
Marco Pucci


Riepilogando:

a) Corpo di fabbrica su Via Cavour

- Ammortamento	= L.	410.000.000
- Manutenzione	= L.	50.000.000
- Consumi	= L.	73.700.000
- Amministrazione e Assicurazioni	= L.	12.000.000

Totale costo di gestione annuo = L. 545.700.000
=====

b) Corpo di fabbrica su Via Carriona

- Ammortamento	= L.	70.000.000
- Manutenzione	= L.	20.000.000
- Consumi	= L.	15.250.000
- Amministrazione e Assicurazioni	= L.	2.000.000

Totale costo di gestione annuo = L. 107.250.000
=====

c) Parcheggio e opere esterne

- Ammortamento:	= L.	490.000.000
- Manutenzione	= L.	150.000.000
- Consumi	= L.	19.500.000
- Amministrazione e Assicurazioni	= L.	12.500.000
- Personale (2/3 persone)	= L.	100.000.000

Totale costo di gestione annuo = L. 772.000.000
=====

Costo di Gestione presunto annuo dell'intero complesso progettato:

a) + b) + c) = L. 1.424.950.000 (lire
unmiliardoquattrocentoventiquattromilioninovecentocinquantamila).

Carrara: giugno 1990

Cooperativa «LA ROTA»
IL PRESIDENTE
Marco Pucci

torrente omonimo di metri -1.90.



Il suo accesso, collocato a monte e a ridosso del blocco K, è inserito opportunamente, sia dal punto di vista delle infrastrutture viarie e della chiostra dei possibili attracchi al nucleo tendenti ad azzerare la pendolarità degli spostamenti meccanici est ovest sulla via Cavour, sia nei confronti della circuitazione dei mezzi a ricerca di sosta entro l' areale a sua volta funzione della sua forma.

5.1 DELLA COLLOCAZIONE SPAZIALE DEGLI EDIFICI

Non poteva mancare, per addivenire alla formulazione di una seria proposta progettuale, un'indagine conoscitiva della collocazione spaziale degli edifici nei confronti degli intorno e coinvolgenti areali che, in qualche maniera potessero avere un qualche rapporto con il manufatto esistente. Si provvedeva quindi ad incaricare il geom. Renzo Trusendi di eseguire il rilevamento topografico dell' area che ci veniva fornito in scala 1:200, riportato poi nella tavola di

ROTA 2 SRL
PIAZZA 2 GIUGNO
54033 CARRARA



CARRARA, 13/04/95

AL SINDACO
DEL COMUNE DI CARRARA

E ASS. URBANISTICA

OGGETTO: RINNOVO CONCESSIONE EDILIZIA N. 132/94.

Il sottoscritto Pucci Marco in qualita' di Presidente della Societa' Rota 2 Srl, intestatario della concessione edilizia n. 132/94 del 18/04/94 riguardante la ristrutturazione del Mercato Coperto di Carrara, non avendo potuto dare inizio ai lavori per motivi pretamente burocratici, stesura definitiva e firma congiunta "dell'atto integrativo", con la presente chiede alla S.V. il rinnovo della concessione stessa.

Contestualmente si chiede che vengano eliminati le prescrizioni espresse al punto 7 della concessione, inerenti l'arretramento di 10 metri anziche' 5 dal corso d'acqua, come da nostra precedente richiesta datata 03/01/95 e in forza dell'orientamento ufficiosamente espresso in vari incontri con gli assessorati competenti.

DISTINTI SALUTI

IL PRESIDENTE

Mel

COMUNE DI CARRARA
UFFICIO URBANISTICA

Protocollo N. 3242

Data 29 APR 1995

LA ROTA 2 S.c. a r.l.

Piazza 2 Giugno n. 13

(Palazzo Uffici)

54033 - CARRARA - MS

ELENCO ELABORATI TECNICI

- M01 **IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO**
PIANTA PIANO INTERRATO
- M02 *PIANTA PIANO TERRA*
- M03 *PIANTA PIANO COPERTURA*
- M04 **IMPIANTO IDRICO-SANITARIO-SCARICHI**
PIANTA PIANO INTERRATO
- M05 *PIANTA PIANO TERRA*
- M06 **IMPIANTO ESTINZIONE INCENDI**
PIANTA PIANO INTERRATO PARTE A
- M07 *PIANTA PIANO INTERRATO PARTE B*
- M08 *PIANTA PIANO TERRA PARTE A*
- M09 *PIANTA PIANO TERRA PARTE B*
- M10 **IMPIANTO ESTRAZIONE ARIA-SCARICHI**
PIANTA PIANO INTERRATO PARTE A
- M11 *PIANTA PIANO INTERRATO PARTE B*
- M12 **IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO**
SCHEMI FUNZIONALI
- M13 **IMPIANTO DI ESTINZIONE INCENDI**
SCHEMI FUNZIONALI
- M14 **CENTRALI TECNOLOGICHE**
PIANTE E SEZIONI
- MR01 **IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO**
IDRICO SANITARIO-SCARICHI
RELAZIONE TECNICA
- MR02 **IMPIANTI ESTINZIONE INCENDI**
ESTRAZIONE ARIA
RELAZIONE TECNICA
- ER01 **IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI**
RELAZIONE TECNICA

E00 IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI

LEGENDA SIMBOLI

E01 IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI

DISTRIBUZIONE PIANTA PIANO

INTERRATO PARTE A

E02 IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI

DISTRIBUZIONE PIANTA PIANO

INTERRATO PARTE B

E03 IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI

DISTRIBUZIONE PIANTA PIANO TERRA A

E04 IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI

DISTRIBUZIONE PIANTA PIANO TERRA B

E05 IMPIANTO DI TERRA E PROTEZIONE

SCARICHE ATMOSFERICHE

DISTRIBUZIONE PIANTA PIANO

COPERTURA

E06 SCHEMI ELETTRICI

E07 PARTICOLARI D' INSTALLAZIONE

UNITÀ SANITARIA LOCALE N. 2

AREA DI MASSA - CARRARA

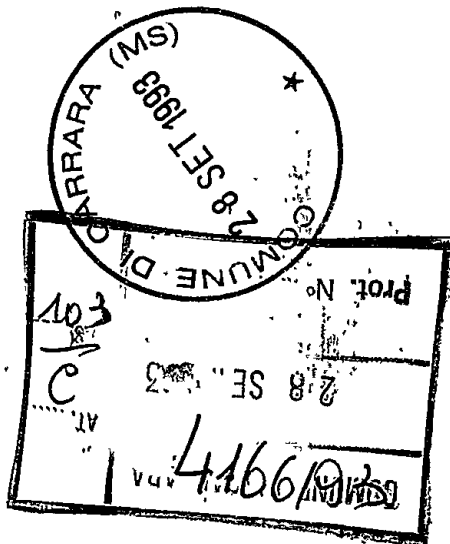
UFFICIO Segreteria Gruppo Operativo

Nuovi Insediamenti Produttivi

OGGETTO: Parere su Scisto la nota 2 - progetto
ampliamento e modifica mercato coperto

Risposta al N. 4166 in data 9.4.93 Allegati

Prot. N. 414/fig li. 27.9.93

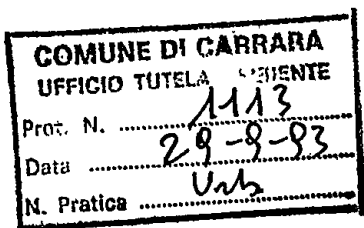


Al Sig. Sindaco del Comune di

Carrara

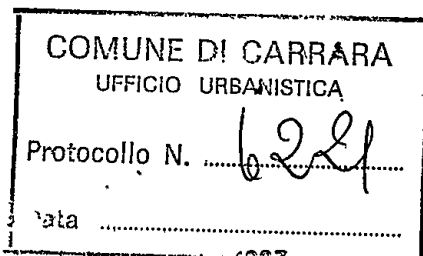
Con riferimento alla richiesta di parere riguardo alla pratica indicata in oggetto, si comunica che il Gruppo Operativo Nuovi Insediamenti Produttivi di questa U.S.L. l'ha esaminata nella sua ultima riunione ed ha espresso parere favorevole all'accoglimento della stessa.

Si restituisce, allegata alla presente, la relativa pratica.



IL COORDINATORE G.O. N.I.P.
(Dr.ssa G. GHISELLI)

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
[Handwritten date] 30/8/93

30 SET. 1993



COMUNE DI CARRARA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

215

N. _____ del Registro Deliberazioni

N. 32510 di Prot.

OGGETTO: Concessione al raggruppamento di Imprese Coop. LA ROTA a.r.l., SINCO S.r.l., CONSORZIO REGIONALE ETRURIA, dei lavori di ristrutturazione e della gestione del Mercato Coperto di Carrara.

L'anno millenovecento novantadueaddi trentadel mese di ottobrealle ore 9.00

, nella Sede Comunale.

Previ avvisi scritti notificati a tutti i Consiglieri in carica, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria ed in seduta pubblica

Previo invito del Presidente, il Segretario Generale Dr. Pompeo Benatti

che assiste la seduta, effettua l'appello nominale, col risultato che segue:

N. d'ord.	COGNOME E NOME	Presenti	Assenti	N. d'ord.	COGNOME E NOME	Presenti	Assenti
1.	MARCHETTI FAUSTO		X	21.	GIORGERI PIETRO	X	
2.	BRUSCHI ALESSANDRA		X	22.	TELARA NICOLA	X	
3.	BUGLIANI PAOLO	X		23.	GALASSI DARIO	X	
4.	BRIZZI RICCARDO	X		24.	RIBOLINI GIANCARLO	X	
5.	CANALI DANIELE		X	25.	ANDREANI GIULIO	X	
6.	BORDIGONI PAOLA	X		26.	PREGLIASCO ANNA MARIA		X
7.	IARDELLA PIERLUIGI		X	27.	COMI EGIDIO	X	
8.	AMADEO ERNESTO		X	28.	ZANELLA GILBERTO		X
9.	CATTANI PAOLO	X		29.	BALDINI PAOLO	X	
10.	MUSETTI ROBERTO	X		30.	PINCIONE ALBERTO	X	
11.	DE FILIPPI GIORGIO	X		31.	BEDINI FRANCO	X	
12.	NICOLAI ANDREA?		X	32.	FABRIZI ELIO	X	
13.	VENTURI GIORGIO	X		33.	COSTI MARCO	X	
14.	ZUBBANI ANGELO ANDREA		X	34.	BENEDETTI PIER PAOLO		X
15.	MENCHINI CARLO	X		35.	ISOPPI SILVERIO E.	X	
16.	RAGONI FRANCESCO	X		36.	CANESI RICCARDO	X	
17.	DEL FREO MICHELE	X		37.	GEMIGNANI BENIAMINO	X	
18.	PARISI ALDO MICHELE		X	38.	ANDREANI G. FRANCO	X	
19.	ANTONIOLI GIUSEPPE	X		39.	PEGHINI ANTONIO	X	
20.	CAFFAZ ROMANO	X		40.	LORENZONI CARLO		X
Totale N.						26	14

Il Sig. Sindaco, Avv. A. Pincione, assunta la presidenza e constatato legale il numero dei presenti, dichiara aperta e valida la seduta.

Su proposta del Presidente vengono nominati scrutatori i Consiglieri

GIORGERI - TELARA - CANESI

OMISSIS



MERCATOC.WPS

Si dà atto che nel corso precedente (omesso) della seduta:

- hanno preso posto in aula i Consiglieri Galassi, Lorenzoni, Zubbani, Zanella, Parisi, Pregliasco, Bruschi, Iardella, Nicolai, Amadeo, Benedetti;
- hanno lasciato l'aula i Consiglieri Lorenzoni, Peghini, Bordigoni, Cattani, Andreani G.F., Pincione, Antonioli, Gemignani, Nicolai, Parisi, Amadeo, Giorgeri, Pregliasco, Fabrizi, Benedetti, Brizzi, Iardella.

PRESENTI n. 20.

Presiede la seduta il vice Sindaco Sig. Zubbani Angelo che introduce brevemente il presente argomento posto all'ordine del giorno:

Poichè nessun Consigliere chiede di intervenire,

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATA la deliberazione consiliare n. 98 del 16.7.1991, così come modificata dalle delib. del C.C. n. 166 del 31.10.91 e n. 225 del 20.12.91,, con la quale si affida all'Associazione di Imprese costituita dalla Coop. "LA ROTA" a.r.l. (capogruppo) con la ditta SINCO S.r.l. ed il Consorzio Regionale ETRURIA la concessione della progettazione e della esecuzione dei lavori di ristrutturazione del mercato coperto comunale e dell'area adiacente, la realizzazione di un adeguato parcheggio nella piazza retrostante, nonché la relativa gestione dell'intero compendio immobiliare, e si approva il relativo schema di convenzione;

PRESO ATTO che la predetta Riunione di Imprese in data 18.9.92, con atto a rogito del Notaio Guido Lucentini di Carrara, Rep. n. 187121, ha costituito, ai sensi degli artt. 2615/ter, 2472 e seguenti del codice Civile e dell'art. 26 del Decreto Legislativo 19.12.1991 n. 406 una Società consortile a responsabilità limitata denominata "LA ROTA 2";

ATTESO che il predetto atto costitutivo è stato regolarmente omologato dal Tribunale di Massa-Carrara;

VISTA la richiesta pervenuta dalla Riunione di Imprese sopra menzionata tesa ad ottenere che alla stipulazione della convenzione provveda direttamente la Società consortile "LA ROTA 2 a.r.l." anzichè la Impresa Capogruppo della riunione medesima;

RITENUTO di modificare in tal senso lo schema di convenzione in argomento;

VISTO l'art. 32, comma 2°, lett. m, della Legge 8.6.90, n. 142 e ritenuta la competenza consiliare;

VISTI i pareri degli uffici tenuti a renderli, ai sensi dell'art. 53 della predetta Legge 142/90;

CON n. 14 voti favorevoli, nessuno contrario, n. 6 astenuti... (Ribolini, Galassi, Comi, Zanella, Baldini e Canesi), resi in forma palese,

D E L I B E R A

1. di prendere atto che con atto a rogito del Notaio GUIDO LUCENTINI di Carrara,, Rep. n. 187121, in data 18.9.92, omologato dal Tribunale di Massa-Carrara, è stata costituita, ai sensi degli artt. 2615/ter, 2472 e seguenti del Codice Civile e dell'art. 26 del D. Legislativo 19.12.1991, n. 46, fra la Società "LA ROTA Società Cooperativa a.r.l.", "SINCO" Società Cooperativa a responsabilità limitata" ed il "Consorzio Regionale Etruria" una Società consortile a responsabilità limitata denominata "LA ROTA 2 S.c.r.l.";
2. di modificare lo schema di convenzione relativo alla concessione in discorso, approvato con le deliberazioni consiliari n. 98/91, 166/91 e n. 225/91, nel senso che nella qualità di "concessionario" viene indicata la Società "LA ROTA 2 Società consortile a responsabilità limitata" anziché l'Impresa "LA ROTA società Cooperativa a.r.l." Capogruppo della riunione di Imprese in precedenza richiamata;
3. di dare atto che, pertanto, il nuovo testo dello schema di convenzione in argomento è quello risultante dall'allegato "A".

Con voti unanimi, palesemente espressi

d e l i b e r a

- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi del 3° comma dell'art. 47 della Legge 142/90.

PARERI ESPRESSI DAGLI UFFICI COMPETENTI

parere per regolarità tecnica:

Claudio Bacicalupi (Dirig. Servizi Amministrativi)
"favorevole"

attestazione di copertura finanziaria:

Rag. Giovanni Rola (Resp. Settore Contabilità e Bilancio)
"senza spesa"

parere in ordine alla legittimità dell'atto:

Dr. Pompeo Benatti (Segretario Generale)
"regolare"

Il presente verbale viene come appresso sottoscritto:

IL PRESIDENTE

Il Consigliere Anziano

Il Segretario Generale

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario certifica che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno ★ 3 NOV. 1992

e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi sino al 18 NOV 1992

Li ★ 3 NOV. 1992 19

Il Segretario Generale

La presente deliberazione è stata pubblicata come premesso senza opposizioni.

Li 19.11.92 19

PUBBLICAZIONE
ALBO PRETORIO
N. 339

★ 3 NOV. 1992

La presente deliberazione con elenco del n. 32510 prot., è stata trasmessa al Comitato Regionale di Controllo, che ne ha segnato ricevuta in data 14.11.92 p. 1648

Li 25.11.92 19

Il Segretario Generale

Su richiesta del Co.Re.Co., il Comune ha fornito chiarimenti con nota n. _____ del _____, di cui l'organo di controllo ha segnato ricevuta in data _____

Li _____ 19

Il Segretario Generale

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 24.11.92

- per decorrenza dei termini di controllo senza annullamento;

- per effetto della comunicazione del Co.Re.Co. di non aver riscontrato vizi di legittimità.

Li 25.11.92 19 Per copia conforme all'originale

IL SEGRETARIO GEN.

Il Segretario Generale

VICE SEGRETARIO GEN.

Dott. Lino Buselli

Carara, il

25 NOV. 1992

IL SEGRETARIO GENERALE

BENATTI Dott. POMPEO





COPIA

COMUNE DI CARRARA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

962

N. _____ del Registro Deliberazioni

N. 18120 di Prot.

OGGETTO:

Modifica dello schema dell'atto integrativo della convenzione Rep. n. 188373, del 4.12.92, relativa all'affidamento in concessione della progettazione ed esecuzione dei lavori di ristrutturazione del mercato coperto comunale di Carrara e dell'area adiacente, nonché della relativa gestione, approvato con deliberazione della G.C. n. 1167/1994.

L'anno millenovecento NOVANTACINQUE addì CINQUE

del mese di MAGGIO alle ore 10.00 nella Sede Comunale.

Su invito del Sindaco, si è riunita la Giunta Municipale.

Alla discussione della pratica in oggetto risultano:

			PRESENTI	ASSENTI
Sindaco:	EMILIA FAZZI CONTIGLI		X	
Assessore effettivo:	GIOVANNI FAGGIONI		X	
»	FRANCESCO GUGLIELMIND		X	
»	FABIO BERNIERI		X	
»	ILDO FUSANI		X	
»	MARIA GRAZIA ORLANDI		X	
»	LUIGI GUCCINELLI		X	

- R. Nocioli - Firenze

Il Sig. Sindaco, Prof. Emilia Fazzi Contigli assume la presidenza.

Assiste il Segretario Comunale Sig. Dr. Lino Buselli

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATA la propria deliberazione n. 1167 del 29.12.94, esecutiva, con la quale è stato approvato l'atto integrativo della convenzione Rep. n. 188379 del 4.12.92 relativa all'affidamento in concessione della progettazione ed esecuzione dei lavori di ristrutturazione del mercato coperto comunale di Carrara e dell'area adiacente, nonché della relativa gestione;

VISTA la nota con la quale il Presidente della Cooperativa LA ROTA 2 fa rilevare che la riduzione dell'arretramento della struttura di margine dal Carrione da mt. 5 a mt. 10, comporta, oltre ad elevati gradi di discontinuità del "percorso filtro" tra gli arredi su Via Carriona e la zona adibita a parcheggio, la perdita di circa 60 posti macchina che rappresentano un sesto della potenzialità prevista dal bando di concorso;

VISTO l'art. 12 delle direttive approvate dal Consiglio Regionale della Toscana con deliberazione n. 230 del 21 giugno 1994, relative ai provvedimenti sul rischio idraulico, che dispone, quale norma transitoria per le opere pubbliche, che per i progetti di opere pubbliche alla data di pubblicazione della norma stessa (6.7.94), risultano presentati ai Comuni e alla Regione, è possibile proseguire l'iter amministrativo senza adeguamento alle norme previste dalle direttive di cui alla surrichiamata deliberazione del Consiglio Regionale n. 230/94, a condizione che tali progetti siano già completi di tutti gli elaborati necessari, anche in attuazione delle deliberazioni della Giunta Regionale n. 11540, del 13.12.1993 e n. 11832 del 20.12.93;

VISTA la relazione dell'Ingegnere Capo del Comune in data 13.1.95;

RITENUTO che nel progetto in esame possano ritenersi presenti gli elementi fondamentali che caratterizzano l'opera pubblica che la giurisprudenza ritiene siano rappresentati:

- a) dalla natura pubblica dell'Ente che ne dispone la motivazione (elemento soggettivo pubblico);
- b) dalla natura immobiliare del bene costruito (elemento oggettivo);
- c) dalla diretta destinazione dell'opera al soddisfacimento di una esigenza della collettività, configurabile come funzione o servizio pubblico (finalità pubblica dell'opera);

Il presente verbale viene come appresso sottoscritto.

IL SINDACO

F.to Fazzi Contigli

L'Assessore Anziano

Il Segretario Generale

F.to Faggioni

F.to Buselli

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente delibera viene affissa all'Albo Pretorio il giorno 23 MAG. 1995
e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi sino al 07 GIU. 1995
li 23 MAG. 1995

Il Segretario Generale
IL VICE SEGRETARIO GEN.LE
(Dott. Lino Buselli)

La presente delibera è stata pubblicata come premesso senza opposizioni.

li,

L'Incaricato

Il Segretario Generale

La presente deliberazione è stata comunicata ai Consiglieri Capigruppo in data 23 MAG. 1995
Copia della presente deliberazione, su richiesta di 1/3 dei consiglieri è stata trasmessa, con elenco
della Giunta Comunale,
del Prot. n. , al Comitato Regionale di Controllo,
che ne ha segnato ricevuta in data

Il Segretario Generale

IL VICE SEGRETARIO GEN.LE
(Dott. Lino Buselli)

La presente deliberazione è divenuta esecutiva, per
decorrenza di 10 giorni di pubblicazione, il giorno 26/6/95
ai sensi dell'art. 47
della Legge 8.6.90, n. 142, oppure:
è divenuta esecutiva per decorrenza, senza annulla-
mento dei termini di controllo

li,

Il Segretario Generale

IL DIRIGENTE
SERVIZIO AMMINISTRATIVO
(Bacicalupi Claudio)

Sulla presente delibera il Comitato Regionale di
Controllo nella seduta del ,
con atto n. ha chiesto chiarimenti.
Nella seduta del con decisione
n. ha adottato il seguente provvedimento

Il Segretario Generale

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Il Segretario Generale
IL VICE SEGRETARIO GEN.LE
(Dott. Lino Buselli)

**ATTO INTEGRATIVO ALL'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE
DELLA PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI DI
RISTRUTTURAZIONE DEL MERCATO COPERTO COMUNALE DI
CARRARA E DELL'AREA ADIACENTE NONCHE' DELLA
RELATIVA GESTIONE**

CONTRATTO n. 188379 DI REP. DEL 4.12.92

- Repubblica Italiana -

L'anno millenovecentonovantaquattro addi _____
del mese di _____ (___/___/___) nella Casa
Comunale avanti a me _____,
Segretario Comunale, sono presenti

1. Ing. ALTIERI SERGIO nato a Tripoli il
7.11.1950 il quale interviene ed agisce in nome e
per conto del Comune di Carrara, a norma dell'art.
6 del Regolamento Comunale dei Contratti, in
qualità di Dirigente responsabile del progetto
programma, domiciliato per la carica in Comune di
Carrara, Piazza 2 Giugno, Carrara C.F.:
00079450458;

2. Il Sig. PUCCI MARCO nato in Carrara il giorno
14.4.34, in qualità di Presidente e di legale
Rappresentante della Società "LA ROTA 2 Soc. Cons.
a responsabilità limitata con sede a Carrara
Piazza 2 Giugno palazzo uffici C.F. 00585380454,

al presente atto autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data _____ Della identità e della piena capacità delle sopra costituite parti io segretario comunale rogante sono personalmente certo.

Espressamente e spontaneamente le parti dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni e lo fanno con il mio consenso.

PREMESSO:

- che il Comune di Carrara con deliberazione del Consiglio Comunale n. 98 del 16.7.91, esecutiva, ha affidato in concessione alla Associazione di Imprese Coop. LA ROTA a.r.l. Capogruppo (giusta mandato collettivo a rogito del Notaio Dott. Anna Maria Carozzi n. 10218 del 27.6.90, registrato a Massa il 29.6.1990 al n. 562) - SINCO S.r.l. e Consorzio Regionale ETRURIA, l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione del Mercato Coperto di Carrara e dell'area adiacente, nonché della relativa gestione;

1. che con convenzione in data 4.12.92 n. 1883379 di Rep. a rogito Notaio Guido Lucentini è stato affidato in concessione la progettazione ed esecuzione dei lavori di ristrutturazione del

Mercato Coperto comunale di Carrara e dell'area adiacente nonchè della relativa gestione;

- che " formano parte integrante della convenzione a rogito Notaio Guido Lucentini Rep. n. 188379 del 4.12.1992 il progetto di massima, lo schema di norme regolamentari per la gestione del complesso, nonchè ogni altro atto prodotto in sede di gara che il concessionario si obbliga ad osservare scrupolosamente e rigorosamente;

- che in data 4.2.93 prot. n. 4166 il concessionario ha presentato il progetto esecutivo ai sensi dell'art. 4 della convenzione sopra citata;

- che con deliberazione del Consiglio Regionale n. 90 dell'8.3.1994 si stabilisce di lasciare libero da opere ^{n. 4} che possono intralciare l'argine dei fiumi e torrenti, per una profondità di ml. 10,00, e che pertanto si impone l'obbligo di eliminare, dal progetto in questione, tutte le opere dal medesimo previste per una profondità di ml. 10,00 del torrente Carrione, ad eccezione di antiche preesistenze;

- che il progetto esecutivo dell'opera in questione, che e' classificabile come opera pubblica, e' stato presentato in Comune prima

della pubblicazione delle direttive sul rischio idraulico (6.7.1994), di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale Toscano n. 230 del 21.6.1994, e che pertanto a norma dell'art. 12 delle direttive stesse recante "Norma transitoria per le opere pubbliche", e' possibile proseguire l'iter amministrativo senza adeguarsi alle norme contenute nelle direttive sopra ricordate, per quanto concerne la distanza dalle sponde del torrente Carrione;

- che il concessionario nel redigere il progetto esecutivo ha modificato il progetto di massima, nel senso voluto dalla surrichiamata deliberazione regionale, attraverso l'eliminazione delle nuove parti, adibite a parcheggio, con la sottrazione delle previsioni per ml. 10,00 dal torrente Carrione e con un nuovo impianto di opere da sottoporre a pubblico transito con l'attributo dei relativi accessori di arredo e corredo;

- che il progetto esecutivo è stato approvato dalla Commissione Edilizia Comunale in data 5.12.1993;

- che il suddetto progetto esecutivo è stato approvato dal _____ con deliberazione del _____;

- che ai sensi dell'art. 4 della convenzione, Rep. 188379, avvenuta l'approvazione del progetto esecutivo e sulla base dello stesso, è prevista la stipula di un atto integrativo fra concedente e concessionaria

TUTTO CIO' PREMESSO

tra il Comune di Carrara (d'ora innanzi concedente), come sopra rappresentato, e la Società "LA ROTA 2 Soc. Consortile a responsabilità limitata" di seguito indicata anche come concessionario, in persona del suo Legale Rappresentante PUCCI MARCO, sulla base dello schema di convenzione di seguito integralmente riportato:

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - In ottemperanza all'affidamento di cui alla convenzione in data 4.12.92 n. 188379 e sulla scorta del progetto esecutivo approvato con la deliberazione sopraindicata n. _____ del _____ viene affidata al concessionario l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione del mercato coperto di Carrara e dell'area adiacente, la realizzazione di un adeguato parcheggio nella piazza retrostante, nonchè la loro completa gestione.

I lavori oggetto dell'affidamento sono meglio specificati nell'allegato progetto esecutivo di cui al successivo art. 3 e le spese sono a completo carico del concessionario;

ART. 2 - Il concessionario, a garanzia degli obblighi contrattuali, ha prestato una cauzione di L. 500.000.000 (cinquecentomilioni) pari al 5% (cinque per cento) del presunto costo di costruzione come da art. 26 della convenzione mediante polizza fidejussoria della _____, Compagnia di assicurazione in data _____;

ART. 3 - I lavori dovranno essere eseguiti giuste le previsioni e in contenuti di cui ai seguenti atti ed elaborati, che vengono allegati al presente atto per farne parte integrante ed essenziale:

ELABORATI GENERALI:

- relazione tecnico illustrativa generale;
- programma dei lavori;
- relazione geologica;
- regolamento di gestione;

ELABORATI TECNICI DI PROGETTO

- Tavola di sintesi A - piano interrato;
- Tavola di sintesi B;

- Tavola di inquadramento generale;
- Tav. 1 - piano interrato stato attuale;
- Tav. 2^v - piano terra stato attuale;
- Tav. 3 - piano interrato di progetto;
- Tav. 4 - piano terra di progetto;
- Tav. 5 - pianta della copertura di progetto;
- Tav. 6 - sezione e prospetti di progetto;
- Tav. 7 - sezioni e prospetti di progetto;
- Tav. 8 - sezioni e prospetti di progetto;
- Tav. 9 - sezione e prospetti di progetto;
- Tav.10 - sezione e prospetti di progetto;
- Tav.11 - sezioni e prospetti di progetto;
- Quadro economico generale - Perizia di stima;
- Concessione edilizia e relative condizioni n. 132 del 18.4.1994.

Trattandosi di ^{"d"}opera pubblica e' applicabile, per quanto concerne la distanza dalla sponde del torrente Carrione, l'art. 12 delle direttive sul rischio idraulico, emanate a norma degli artt. 3 e 4 della L.R. 74/84 e approvate con deliberazione del Consiglio Regionale Toscano n. 230 del 21.6.1994, recante "Norma transitoria per le opere pubbliche";

ART. 4 - Vengono confermate e qui richiamate le prescrizioni tutte di cui al contratto di

concessione in data 4.12.92 n. 188379 di rep.,
fatte salve quelle qui espressamente modificate ed
integrate;

ART. 5 - Il concessionario si impegna ad esporre
in cantiere il cartello con le indicazioni dei
lavori da eseguire, gli importi degli stessi, i
tecnicici della progettazione, della direzione
lavori ed il nominativo delle eventuali imprese
subappaltatrici;

ART. 6- Tutte le spese del presente atto
integrativo inerente e conseguente, con
l'esclusione dell'I.V.A. vengono assunte dal
concessionario. Si chiede la registrazione in
misura fissa ai sensi dell'art. 40 del D.P.R.
26.4.1986 n. 131 trattandosi di prestazioni
soggette ad I.V.A.;

ART. 7 - Il concessionario si impegna ad iniziare
i lavori entro 60 giorni dalla data della consegna
della struttura esistente e dell'area adiacente ed
a dare ultimati i lavori entro giorni naturali
consecutivi 365 (trecentosessantacinque) dal loro
inizio.

Richiesto io Segretario ho ricevuto quest'atto da
me pubblicato mediante lettura fattane alle parti
che a mia richiesta l'hanno dichiarato conforme

alla loro volontà e che rinunciano altresì alla lettura degli allegati per averne già fin d'ora presa conoscenza.

Quest'atto scritto da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e vigilanza con mezzo meccanico e con nastro indelebile a norma del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 3.8.1962, composto di n._____ facciate dattiloscritte per intero più n._____ righe della presente facciata senza le firme, viene firmato come segue:

IL COMUNE DI CARRARA

IL CONCESSIONARIO

IL SEGRETARIO GENERALE

Allegati:

- vedi elenco atti ed elaborati di cui al precedente art. 3.

CONMERCA.WPS

del Consiglio Regionale Toscano n. 230 del
21.6.1994, recante "Norma transitoria per le opere
pubbliche""":

2. di modificare l'art. 7 dello schema dell'atto
integrativo in questione come segue:

" "Il concessionario si impegna ad iniziare i lavori
entro 60 giorni dalla data della consegna della
struttura esistente e dell'area adiacente ed a dare
ultimati i lavori entro giorni naturali consecutivi 365
(trecentosessantacinque) dal loro inizio" " ".

Con voti unanimi, come sopra espressi

d e l i b e r a

- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente
eseguibile ai sensi del 3° comma dell'art. 47 della
Legge 142/90.

=====

Si da' atto che sulla presente delibera sono stati espressi
i seguenti pareri istruttori:

PARERE PER REGOLARITA' TECNICA:

"regolare"

Originale del parere f.to da Claudio Bacicalupi (Dirigente
Servizi Amministrativi e Generali)

"Favorevole"

Originale del parere f.to da Altieri Ing. Sergio (Ingegnere
Capo)

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA

"senza spesa"

Originale del parere f.to da Rag. Giovanni Rola (Dirig.
Servizi Contabilità e Bilancio)

PARERE IN ORDINE ALLA LEGITTIMITA' DELL'ATTO

"favorevole"

Originale del parere f.to da Dr. Lino Buselli (Vice
Segretario Generale)

DATO ATTO che alla data di pubblicazione delle direttive suddette la Società "LA ROTA 2 Soc. Coop. a.r.l." aveva già presentato al Comune il progetto completo di tutti gli elaborati;

RITENUTO pertanto di integrare lo schema dell'atto integrativo in questione, introducendo la possibilità di derogare dalle direttive sul rischio idraulico di cui alla predetta deliberazione del Consiglio Regionale n. 230/94, per quanto concerne la distanza dalle sponde del torrente Carrione dalla nuova opera;

VISTO il verbale della conferenza dei servizi, tenutasi in data 4.5.1995;

VISTI i pareri degli uffici tenuti a renderli ai sensi dell'art. 53 della Legge 8.6.90 n. 142;

VISTO l'art. 35 della predetta Legge n. 142/90;

CON VOTI unanimi, palesemente espressi,

D E L I B E R A

1. di integrare, come segue, lo schema dell'atto integrativo citato in narrativa, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 1167 del 29.12.94:

a) nelle premesse dello schema, prima dell'ultima alinea di pag. 3 si aggiunge:

""che il progetto esecutivo dell'opera in questione, che è classificabile come opera pubblica, è stato presentato in Comune prima della pubblicazione delle direttive sul rischio idraulico (6.7.94), di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale Toscana n. 230 del 21.6.94, e che pertanto a norma dell'art. 12 delle direttive stesse recante "Norma transitoria per le opere pubbliche", è possibile proseguire l'iter amministrativo senza adeguarsi alle norme contenute nelle direttive sopra ricordate"", per quanto concerne la distanza dalle sponde del torrente Carrione;

b) all'art. 3 del predetto schema dell'atto integrativo viene aggiunto:

""Trattandosi di opera pubblica è applicabile, per quanto concerne la distanza dalle sponde del torrente Carrione, l'art. 12 delle direttive sul rischio idraulico, emanate a norma degli artt. 3 e 4 della L.R. 74/84 e approvate con deliberazione

COMUNE DI CARRARA

PIAZZA 2 GIUGNO - CARRARA
C. F. 00079450458

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 26 del Registro DeliberazioniN. 8082 Prot.

OGGETTO: Approvazione regolamento gestione commerciale e parcheggio del centro commerciale Soc. "LA ROTA 2" -

L'anno MILLENOVECENTONQVANTOTTO addì DICIOITTO del mese di FEBBRAIO, nella sede comunale, previ avvisi scritti notificati a tutti i Consiglieri in carica, si è riunito il Consiglio Comunale convocato in adunanza straordinaria ed in seduta pubblica per le ore 18.00

La seduta ha inizio alle ore 19.00

Il Presidente Dr. MORENO TRUSENDI presiede la seduta.

Il Segretario Generale Dr. DI GIROLAMO GIACOMO, che assiste la seduta, effettua l'appello nominale, con il risultato che segue:

n. d'ord.	COGNOME E NOME	presenti	assenti	n. d'ord.	COGNOME E NOME	presenti	assenti
1	CONTIGLI FAZZI EMILIA Sindaco	X		17	GIORGI GIORGIO	X	
2	INTERLANDI GIANCARLO		X	18	FREDIANI GIOVANNI	X	
3	HARDINI GIOVANNI	X		19	BIENAINI' CLAUDIA	X	
4	ZANETTI ANDREA	X		20	LORENZONI MAURIZIO		X
5	BIAGIONI PAOLO		X	21	MARCUCCETTI BARBARA		X
6	PUNTELLI ATTILIO	X		22	PREGLIASCO ANNAMARIA	X	
7	VATTERONI GIULIANA		X	23	TRIGLIA PAOLO	X	
8	BARATTINI MIMO	X		24	BENEDINI DANTE		X
9	LUCCHESE MARIA LAURA	X		25	PANZANI GIOVANNI	X	
10	BERTOLONI RICCARDO	X		26	CATTANI FRANCO		X
11	CARLI MARIO	X		27	BENEDETTI STEFANO	X	
12	TRUSENDI MORENO	X		28	LATTANZI GIORGIO	X	
13	BATTISTINI ALESSANDRA	X		29	BENEDETTI PIERO	X	
14	LINDI GIORGIO	X		30	CAFFAZ ROMANO	X	
15	BERNACCA ALBERTO	X		31	CARPINO BOERI ALESSANDRA		X
16	NANNINI GIOVANNI		X				
TOTALE						22	9

Il Presidente Dr. MORENO TRUSENDI, constatato legale il numero dei presenti, dichiara aperta e valida la seduta.

Alla seduta sono presenti - senza facoltà di voto - gli Assessori: GUCCINELLI LUIGI, FAGGIONI GIOVANNI, MARCHINI PIERO, FUSANI ILDO, GUADAGNI ANGELO E ORLANDI MARIA GRAZIA.

Su proposta del Presidente vengono nominati scrutatori i Sigg.ri Bertoloni, Lindi e Lattanzi.

ONISSIS

Si passa, quindi, alla discussione della pratica in oggetto, segnata all'ordine del giorno.

COMUNE DI CARRARAPIAZZA 2 GIUGNO - CARRARA
C. F. 00079450458Delib. C.C. n. 26 / 98

Nel corso della seduta hanno preso posto in aula i Consiglieri Biagioni, Nannini, Benedini, Lorenzoni, Marcuccetti e Carpio Boeri;

Si dà atto che al momento della trattazione del presente argomento segnato all'o.d.g. e indicato in oggetto, sono presenti n. 22 Consiglieri, avendo lasciato l'aula i Consiglieri Battistini, Panzani, Benedetti Stefano, Lattanzi. Benedetti Piero e Caffaz;

E' relatore l'Assessore Fusani;

Intervengono i Consiglieri Lorenzoni, Giorgi, Carpio Boeri, Nannini, Trusendi e Bernacca che chiede il rinvio della proposta;

Il Presidente pone in votazione il rinvio della proposta e, accertatone il risultato, con l'assistenza degli scrutatori, proclama il seguente risultato:

Presenti	n. 22	Votanti	n. 19
Voti Favorevoli	n. 8		
Voti contrari	n. 11		
Astenuti	n. 3 (Nardini, Lucchesi e Frediani)		

Da' atto che il rinvio non è approvato ed invita a procedere con la trattazione dell'argomento;

Esce il consigliere Benedini (presenti 21 consiglieri);

Nessun altro intervenendo il Presidente pone in votazione il seguente schema di deliberazione:

*******IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesso che in data 4 dicembre 1992 è stata stipulata convenzione Rep. n. 188379 Rogito n. 8379 Notaio Guido Lucentini, con la Soc. "LA ROTA 2 - Società Consortile a responsabilità limitata", per la ristrutturazione del mercato coperto Comunale di Carrara e dell'area adiacente, la realizzazione di adeguato parcheggio nella piazza retrostante, nonché la loro completa gestione;

Considerato, che a mente art. 3, punto 7 della citata convenzione, deve essere predisposto regolamento per la gestione della struttura commerciale e del parcheggio, prima della loro attivazione;

Visto a tal fine il regolamento per la gestione della struttura commerciale e del parcheggio, approntato dalla Soc. "LA ROTA 2";

COMUNE DI CARRARA
 PIAZZA 2 GIUGNO - CARRARA
 C. F. 00079450458

Delib. C.C. n.26 /98

Ritenuto di potersi procedere all'approvazione di detto documento che si compone di:

- a) - norme regolamentari per la gestione del parcheggio;
- b) - norme regolamentari per la gestione del centro commerciale.

Considerato inoltre che detto regolamento troverà applicazione in quanto compatibile con la normativa di cui alla legge 11.6.71 n. 426 e D.M. 4.8.88 n. 375 per quanto attiene la disciplina del commercio su aree private; alla legge 28 marzo 91 n. 112 e D.M. 4.6.93 n. 248 per quanto attiene il commercio su aree pubbliche; alla legge 25 agosto 91 n. 287 per quanto attiene l'attività di somministrazione di alimenti e bevande; alle leggi e Regolamenti Regionali, nonché ai regolamenti Comunali;

Vista la nota del 17.10.97 integrata con nota 02.12.97 con cui è stato richiesto il parere alla Circoscrizione n. 2 - Carrara Centro;

Visto il parere negativo espresso dal detta Circoscrizione con foglio n. 21 del 28.01.98;

Considerato che nonostante detto parere negativo, sia da ritenersi equo l'accordo raggiunto in sede di riunione tenutasi il 20 novembre 1997 con la Società "La Rota", alla presenza dei rappresentanti della Commissione Consiliare nonché dello stesso Presidente della Circoscrizione Carrara Centro;

Considerato, altresì, che non è stato richiesto parere alle altre Circoscrizioni, in quanto il regolamento è attinente a struttura commerciale ubicata nella zona commerciale "A" - Carrara;

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Consiliare Sviluppo Economico - Attività Produttive nella seduta del 07.01.98;

Visto l'art. 32, comma 2, della predetta legge 142/90;

VISTI i pareri degli uffici tenuti a renderli ai sensi dell'art. 53 della Legge 8.6.90 n. 142, come modificata dalla Legge 127/97;

VISTO l'art. 32, comma 2°, della predetta legge 142/90;

DELIBERA

- 1 -di approvare il regolamento per la gestione della struttura commerciale e del parcheggio, predisposto dalla Soc. "LA ROTA 2", che unito al presente atto ne costituisce parte integrante. "*****"

COMUNE DI CARRARAPIAZZA 2 GIUGNO - CARRARA
C. F. 00079450458Delib. C.C. n.26 /98

Svoltasi la votazione per alzata di mano, con l'assistenza degli scrutatori, si ottiene il seguente risultato, proclamato dal Presidente:

Presenti	n.21	Votanti	n.16
Voti favorevoli	n.12		
Voti contrari	n. 4		
Astenuti	n. 5	(Nardini, Barattini, Lindi, Frediani e Pregliasco)	

Pertanto la proposta di cui sopra risulta approvata.

=====

Si da' atto che sulla presente delibera sono stati espressi i seguenti pareri istruttori:

PARERE PER REGOLARITA' TECNICA:

"regolare"

F.to Rag. Valter Coggio (Funzionario Settore Commercio)

PARERE PER REGOLARITA' CONTABILE:

"Ai sensi del comma 1 dell'art. 53 della Legge 8.6.90 n. 142, si esprime parere di regolarità contabile della presente delibera"

F.to Rag. Roberto Donati (Dirig. Sett. Contabilità e Bilancio)

COMUNE DI CARRARA
PIAZZA 2 GIUGNO - CARRARA
C. F. 00079450458

io, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

[Signature]

IL SEGRETARIO GENERALE

[Signature]

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione in data **23 FEB. 1998**

☒ E' stata posta in pubblicazione all'Albo Pretorio e vi rimarrà per 15 giorni.

☒ E' stata trasmessa al CO.RE.CO.

Carrara, li **23 FEB. 1998**

IL DIRIGENTE SETT. ORGANIZZAZIONE AMM.VA

IL DIRIGENTE
SERVIZI AMMINISTRATIVI
(Bacicalupi Claudio)

[Signature]

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

☒ Divenuta esecutiva per il termine decorso di giorni TRENTA dalla data di trasmissione all'Organo di Controllo (art. 17, comma 40 L. 127/97) dal **5.4.98**
degli elementi integrativi inviati il 03.3.98

☐ Divenuta esecutiva per effetto della comunicazione del CO.RE.O. di non aver riscontrato vizi di legittimità dal _____

☐ Divenuta esecutiva per il termine decorso di giorni DIECI dalla data di affissione all'Albo, comma 2, art. 47 L. 142/90 dal _____

Pubblicata all'Albo Pretorio per giorni 15

li **6.4.98**

IL DIRIGENTE SETT. ORGANIZZAZIONE AMM.VA

IL DIRIGENTE
SERVIZI AMMINISTRATIVI
(Bacicalupi Claudio)

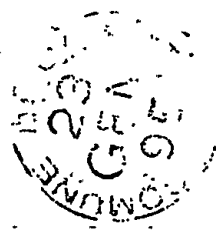
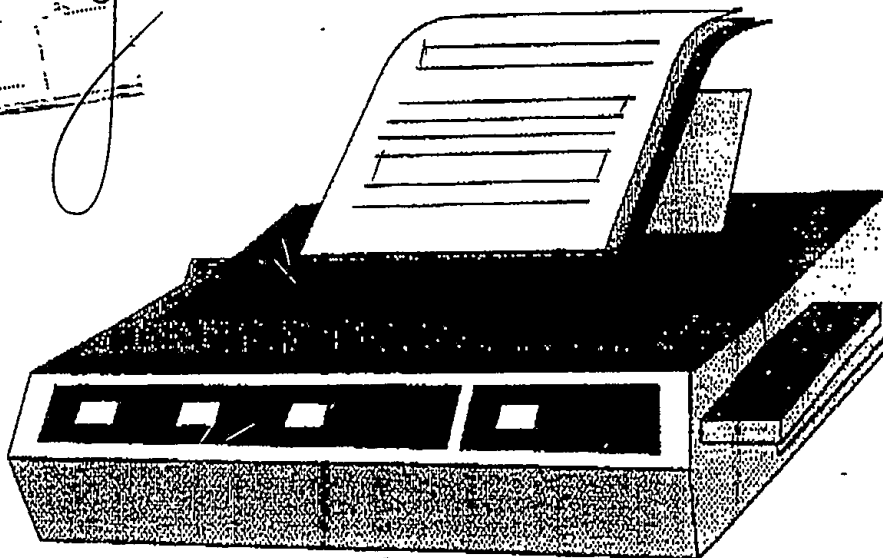
[Signature]

Studio Legale Merusi - Toscano

COMUNE DI CARRARA

24 GEN. 1995

3119



Spettabile

COMUNE DI CARRARA

Alla cortese attenzione di

AVV. GUCCINELLI

Da parte di

Studio MERUSI TOSCANO

N. fax

0585/70346

N. pagine

4

Data

23.01.95

STUDIO LEGALE

56125 PISA - VIA SAN MARTINO, 77 - TEL. (050) 46064 - 500038 - FAX (050) 23208

PROF. AVV. FABIO MERUSI
AVV. GIUSEPPE TOSCANO

Pisa, 20 gennaio 1995

DOTT. PROC. M. GRAZIA LONGO
DOTT. ALESSANDRA BARZAN
DOTT. MONICA PALLINI
DOTT. MICHELE PASSARO

Ill.mo

domiciliatario

AVV. ANDREA CUCCURULLO
Via Solfertino n. 10 - Firenze

Sig. Sindaco

del Comune di

CARRARA

Alla c. a. dell'Assessore Avv. Luigi Guccinelli

Oggetto: parere in ordine all'interpretazione degli artt. 12 e 13
della convenzione tra il Comune di Carrara e "La Rota 2"
S.c.r.l..

Illustre Sindaco,

dopo aver attentamente esaminato le carte prodotteci con riguardo all'oggetto, e facendo seguito ai colloqui intercorsi con l'Assessore Guccinelli, siamo giunti a conclusioni francamente diverse da quelle cui è pervenuto il legale della Società Consortile La Rota 2.

In realtà gli artt. 12 e 13 della convenzione in questione appaiono in sé chiari, e non abbisognano del supporto interpretativo codicistico di cui agli artt. 1362 e 1363.

L'art. 12 distingue in maniera netta tra il fabbricato attualmente esistente e l'area adiacente: il primo viene concesso in gestione, la seconda in diritto di superficie, senza che il diritto di superficie possa intendersi esteso anche ... al fabbricato esistente

(individuando su di esso una sorta di "proprietà superficiaria").

Simili conclusioni non sono contraddette dall'art. 13, laddove è detto che le opere realizzate dal concessionario "... diverranno de jure di proprietà del Comune di Carrara al termine della presente concessione".

Senonchè tra le opere realizzate dal concessionario certo non figura, nè potrebbe figurare il fabbricato attualmente esistente (che resta di proprietà comunale). Ed è proprio questa la ragione per cui si assegna in gestione il fabbricato (da ristrutturare), ed in diritto di superficie l'area adiacente, sulla quale dovranno appunto essere realizzate opere dal concessionario.

Ad analoghe conclusioni conduce anche l'esame dell'istruttoria che ha portato ad approvare l'art. 12 nella versione attuale (delib. di C.C. n. 225 del 20 dicembre 1991).

In un primo momento è circolata una bozza del seguente tenore: "Per consentire la realizzazione delle opere progettate e la relativa gestione, il Comune concede alla concessionaria la disponibilità del fabbricato attualmente esistente e dell'area adiacente".

Solo una simile versione letterale avrebbe consentito di ritenere accomunata la sorte dell'edificio e delle aree adiacenti, mentre l'art. 12, come definitivamente approvato, distingue, per quanto detto, l'edificio dalle aree.

Si potrà discutere dell'opportunità, della convenienza di una simile clausola per la concessionaria, ma la volontà delle parti

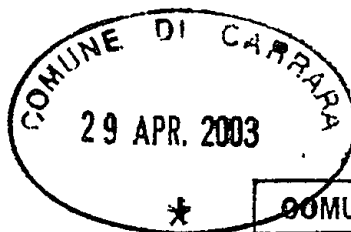
appare chiara.

A disposizione per quant'altro possa occorrere, porgiamo
distinti saluti.

prof. avv. Fabio Merusi

avv. Giuseppe Toscano

Dot. Buselli
Spett.le
Comune di Carrara



~~Original~~
COPIA

Oggetto: richiesta proroga termine

COMUNE DI C.		Cal.
03 MAG. 2003		Cla.
Prot. n°..... 16203		

Il sottoscritto Sig. Naviglio Ceccarelli, nato a Pontarlier (Francia) il 28/02/1925, residente a Carrara (MS) in Via Frassina n. 40, nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Rota2 s.c.r.l., corrente in Carrara, Viale XX Settembre 177/D,

PREMESSO



COMUNE DI CARRARA
(SETTORE OPERE PUBBLICHE)

- Prot. 1639 Data 5/5/03
- Assegnato a Il Dirigente
- che con atto Notaio Lucentini 04/12/92 rep. 188379 il Comune di Carrara ha concesso alla Rota2 s.c.r.l. la gestione del complesso commerciale sito in Carrara Via Carriona, c.d. "mercato coperto",
 - che con delibera G.C. 689 del 21/10/2002 il Comune di Carrara ha autorizzato la Rota2 s.c.r.l. ad affidare a soggetto terzo la gestione di parte del piano interrato del predetto compendio a soggetto terzo per l'esercizio di sala bingo;
 - che con la medesima delibera il Comune di Carrara ha imposto alla Rota2 s.c.r.l. l'esecuzione di interventi tecnici necessari per la realizzazione di nuove vie di esodo e di nuovi impianti di areazione idonei a consentire la fruizione e la utilizzazione dell'autorimessa in box, ciò entro il 30/04/2003;
 - che la Rota2 s.c.r.l. si è prontamente attivata per la predisposizione di detti interventi tecnici, incaricando allo scopo il Geom. Andreani Daniele che sta concertando con il Comando Provinciale VV.FF. Massa Carrara la migliore soluzione idonea alle prescrizioni impartite;

ciò premesso la Rota2 s.c.r.l.,

CHIEDE

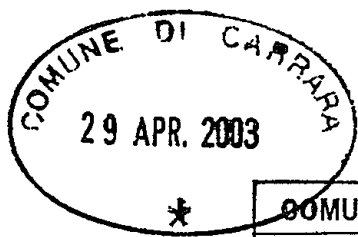
che questo Spett.le Comune voglia concedere proroga quantificabile allo stato in gg. centoventi dal termine previsto per l'integrale adempimento delle prescrizioni sopra descritte.

Distinti saluti

Carrara, 28/04/2003

L. Rota2 S.c.r.l.
V.le XX Settembre 167D
Carrara 54033
P.IVA: 00585380454

Aut. Busselli



~~Comune di Carrara~~
COPIA

Spett.le
Comune di Carrara

COMUNE DI C.		Cal.
03 MAG. 2003		Cias.
Prot. n°..... 16203		

Oggetto: richiesta proroga termine

Il sottoscritto Sig. Naviglio Ceccarelli, nato a Pontarlier (Francia) il 28/02/1925, residente a Carrara (MS) in Via Frassina n. 40, nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Rota2 s.c.r.l., corrente in Carrara, Viale XX Settembre 177/D,



PREMESSO

COMUNE DI CARRARA
(SETTORE OPERE PUBBLICHE)

- Pro. 16203 Data 5/5/03
- Assegnato a [signature] il 5/5/03
- che con atto Notaio Lucentini 04/12/92 rep. 188379 il Comune di Carrara ha concesso alla Rota2 s.c.r.l. la gestione del complesso commerciale sito in Carrara Via Carriona, c.d. "mercato coperto",
 - che con delibera G.C. 689 del 21/10/2002 il Comune di Carrara ha autorizzato la Rota2 s.c.r.l. ad affidare a soggetto terzo la gestione di parte del piano interrato del predetto compendio a soggetto terzo per l'esercizio di sala bingo;
 - che con la medesima delibera il Comune di Carrara ha imposto alla Rota2 s.c.r.l. l'esecuzione di interventi tecnici necessari per la realizzazione di nuove vie di esodo e di nuovi impianti di areazione idonei a consentire la fruizione e la utilizzazione dell'autorimessa in box, ciò entro il 30/04/2003;
 - che la Rota2 s.c.r.l. si è prontamente attivata per la predisposizione di detti interventi tecnici, incaricando allo scopo il Geom. Andreani Daniele che sta concertando con il Comando Provinciale VV.FF. Massa Carrara la migliore soluzione idonea alle prescrizioni impartite;

ciò premesso la Rota2 s.c.r.l.,

CHIEDE

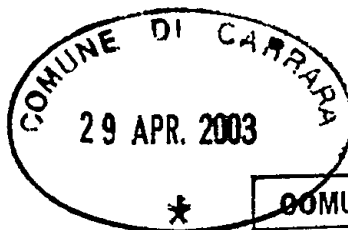
che questo Spett.le Comune voglia concedere proroga quantificabile allo stato in gg. centoventi dal termine previsto per l'integrale adempimento delle prescrizioni sopra descritte.

Carrara, 28/04/2003

Distinti saluti

L. Rota 2 S.c.r.l.
V.le XX Settembre 167D
Carrara 54033
P.IVA: 00585380454

Dot. Buselli



~~Original~~
COPIA

Spett.le
Comune di Carrara

COMUNE DI CARRARA	Cat.
03 MAG. 2003	Cias.
Prot. n° 16203	

Oggetto: richiesta proroga termine

Il sottoscritto Sig. Naviglio Ceccarelli, nato a Pontarlier (Francia) il 28/02/1925, residente a Carrara (MS) in Via Frassina n. 40, nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Rota2 s.c.r.l., corrente in Carrara, Viale XX Settembre 177/D,



PREMESSO

– che con atto Notaio Lucentini 04/12/92 rep. 188379 il Comune di Carrara ha concesso alla Rota2 s.c.r.l. la gestione del complesso commerciale sito in Carrara Via Carriona, c.d. "mercato coperto",

COMUNE DI CARRARA
(SETTORE OPERE PUBBLICHE)

Prot. 1689 Data 5-5-03
– che con delibera G.C. 689 del 21/10/2002 il Comune di Carrara ha autorizzato la Rota2 s.c.r.l. ad affidare a soggetto terzo la gestione di parte del piano interrato del predetto compendio a soggetto terzo per l'esercizio di sala bingo;

– che con la medesima delibera il Comune di Carrara ha imposto alla Rota2 s.c.r.l. l'esecuzione di interventi tecnici necessari per la realizzazione di nuove vie di esodo e di nuovi impianti di areazione idonei a consentire la fruizione e la utilizzazione dell'autorimessa in box, ciò entro il 30/04/2003;

– che la Rota2 s.c.r.l. si è prontamente attivata per la predisposizione di detti interventi tecnici, incaricando allo scopo il Geom. Andreani Daniele che sta concertando con il Comando Provinciale VV.FF. Massa Carrara la migliore soluzione idonea alle prescrizioni impartite;

ciò premesso la Rota2 s.c.r.l.,

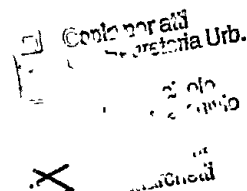
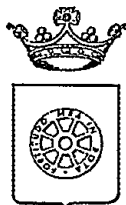
CHIEDE

che questo Spett.le Comune voglia concedere proroga quantificabile allo stato in gg. centoventi dal termine previsto per l'integrale adempimento delle prescrizioni sopra descritte.

Distinti saluti

Carrara, 28/04/2003

La Rota 2 S.c.r.l.
V.le XX Settembre 167D
Carrara 54033
P.IVA: 00585380454



COMUNE DI CARRARA SETT. URBANISTICA

Prot.n°9222/1196-98
del 07/03/98

AI FUNZIONARIO
Ing. Marchetti Cesare
SEDE

OGGETTO: Sopralluogo sullo stato dei lavori, come da disposizione d'ufficio, del fabbricato oggetto di Concessione edilizia del 06/08/95 n°132/94 e succ. variante del 27.01.98, intestata alla ditta:- LA ROTA 2 SRL - - residenti in AVENZA in V.le XX Settembre 177/D;

- inerente a lavori di: RISTRUTTURAZIONE E AMPL. MERCATO COPERTO COMUNALE E AREA ADIACENTE, realizzati in CARRARA - VIA CARRIONA/VIA CAVOUR sull'area distinta catastalmente al foglio 40 mapp. 658;

con progetto redatto da Bienaimè Arch. Ezio e direzione lavori dello stesso.

Esaminati gli atti d'ufficio;

2) è stato effettuato il deposito di cui alla L.64/74 - L.1086/71 ed alla L.R.88/82 mediante la denuncia d'inizio lavori e deposito elaborati di progetto presso la Regione Toscana - Ufficio del Genio Civile di Massa e Carrara, Prot.n°S/3635-P.94 eseguito in data 03/12/97;

A seguito di sopralluogo d'ufficio svolto il 04/03/98 è stato rilevato;

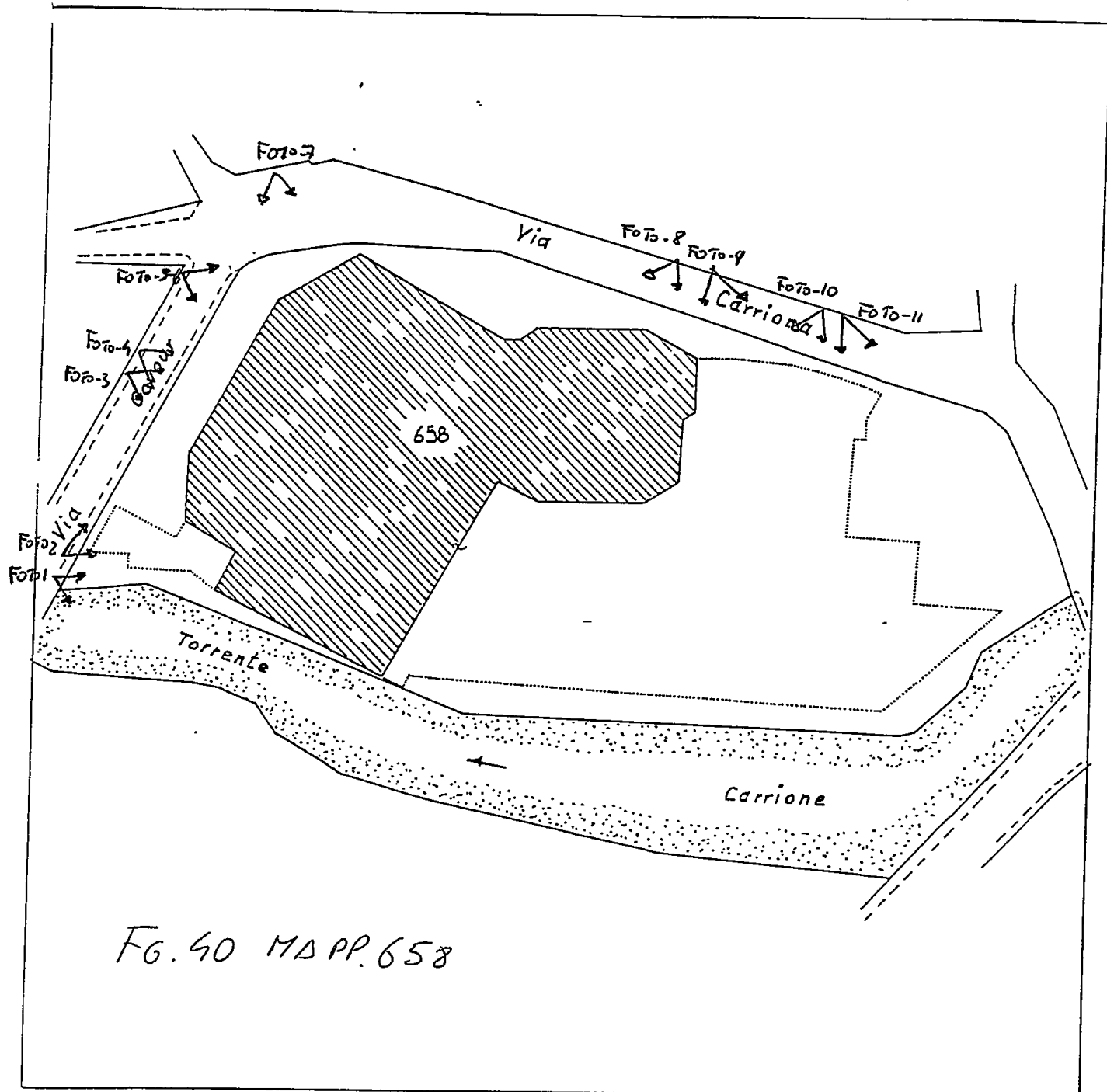
l'oggetto di richiesta di agibilità sono : - cinque locali ad uso commercio in ampliamento al fabbricato esistente posti in fregio a via Carriona ang. via Cavour; - locale ad uso commercio ubicato al piano terra dell'edificio esistente ristrutturato più i locali accessori ed impianti tecnologici del fondo commerciale posti a piano interrato; - cabina E.N.E.L. ubicata al piano terra in fregio alla via Carriona ang. via Cavour; - l'area a parcheggio interrata e scoperta denominate rispettivamente negli elaborati grafici di cui alla C.E.N°132/94 e succ. varianti con le lettere "A" e "C". Dal sopralluogo in loco, effettuato in data 04/03/98 per quanto è stato possibile accertare, si è verificato corrispondenza tra l'opera realizzata e quanto concesso, più precisamente si appurato che: i fondi commerciali in ampliamento e la cabina E.N.E.L. posti a piano terra sono ultimati, - il fondo commerciale ristrutturato posto a piano terra risulta ultimato così come i locali accessori posti a piano interrato ad esclusione dell'installazione del montacarichi; - le aree adibite a parcheggio, sia interrate che scoperte, risultano completate a meno dell'installazione delle sbarre d'accesso agli stessi e la realizzazione della scala circolare posta lato monte; - sono state rilevate modeste modifiche alle distribuzioni interne dei fondi commerciali.

Carrara li 07/03/98

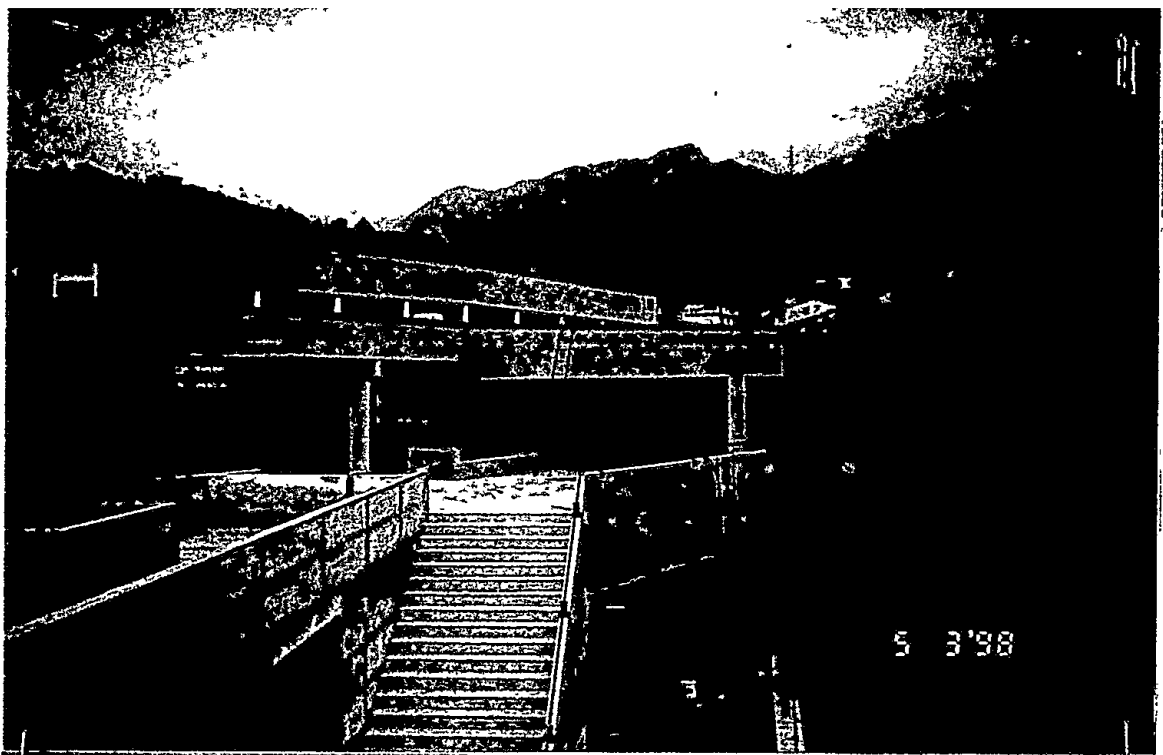
Si allega: rapporto fotografico.

ISTRUTTORI TECNICI
Menconi Geom. Maurizio
Bellucci Geom. Nicola

MERCATO COPERTO
"LA ROTAZ"



FG. 40 MAP. 658



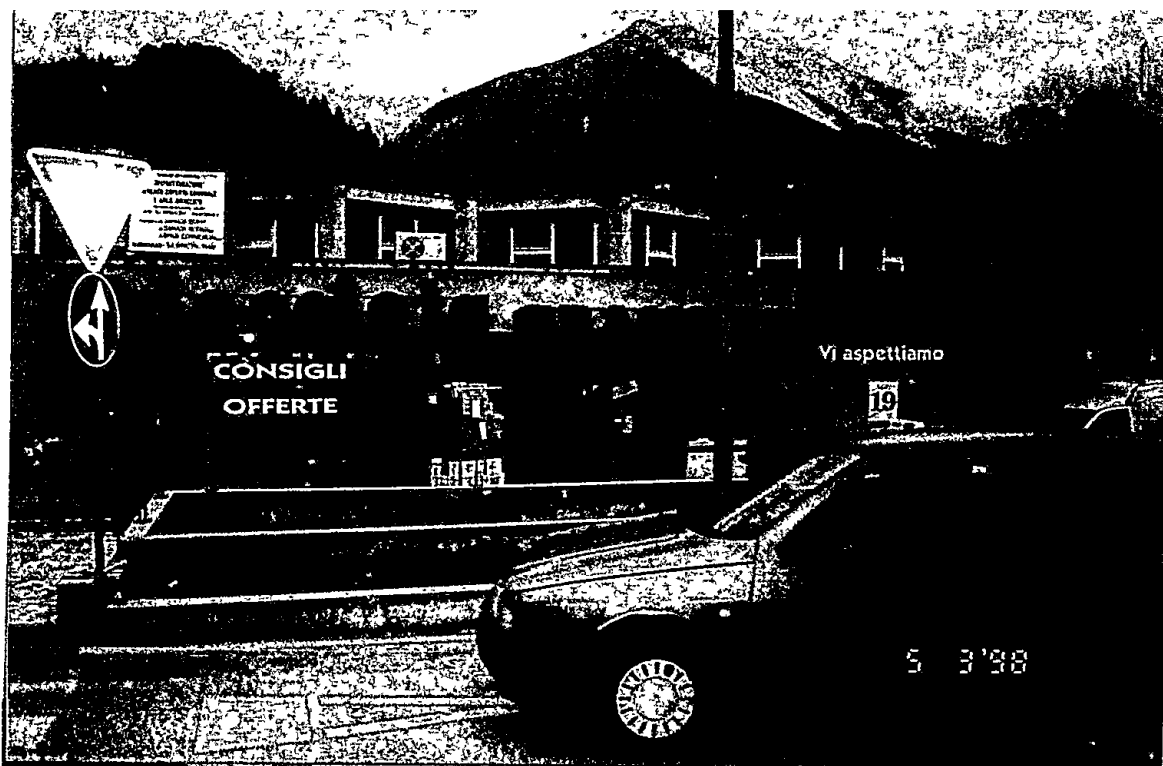
1



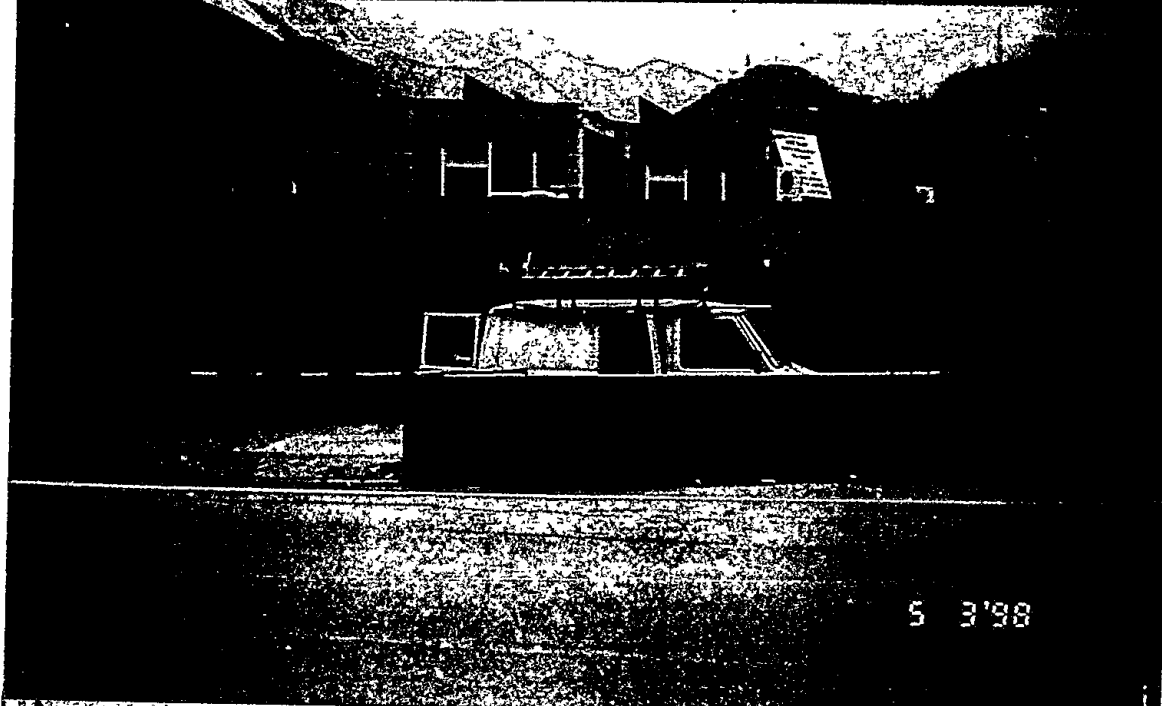
2



3



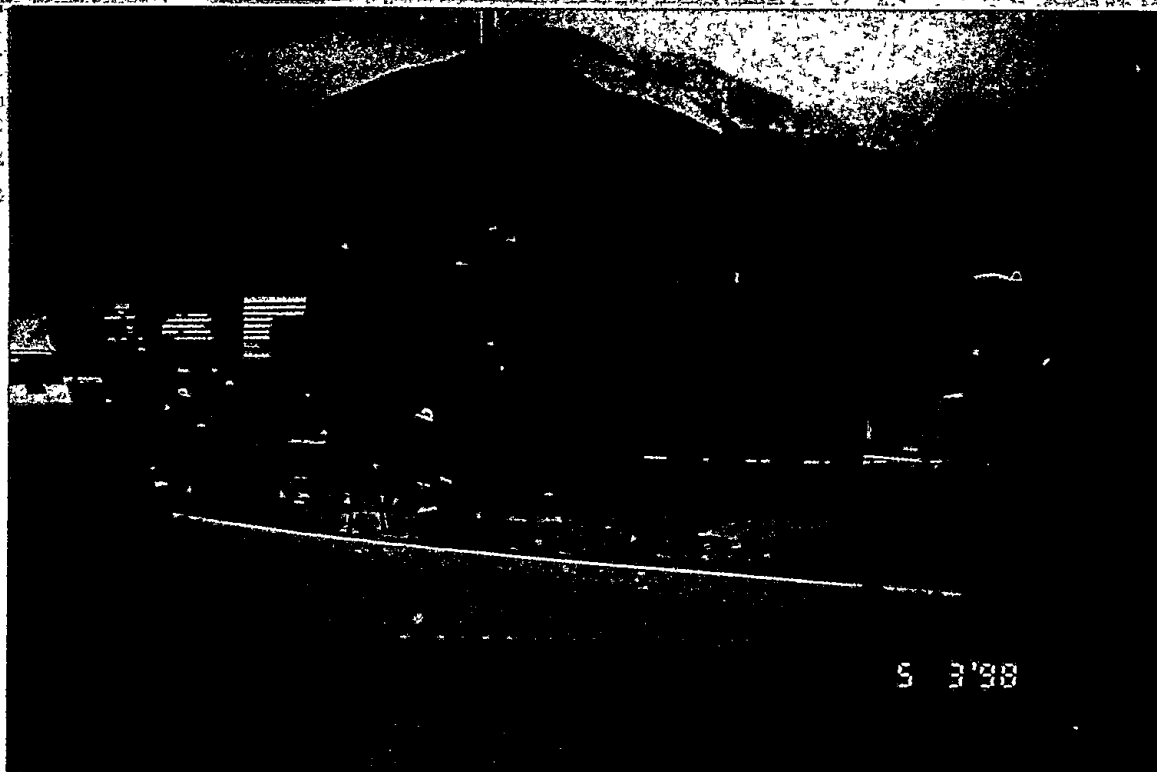
4



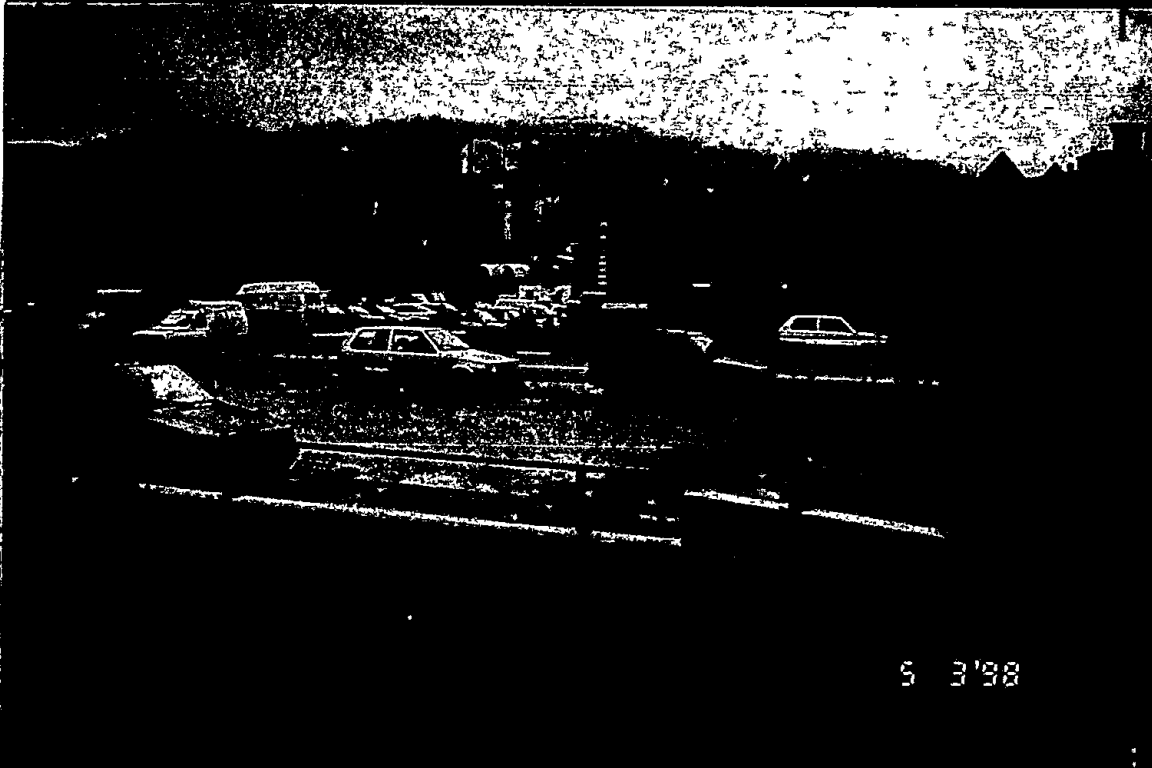
5



6



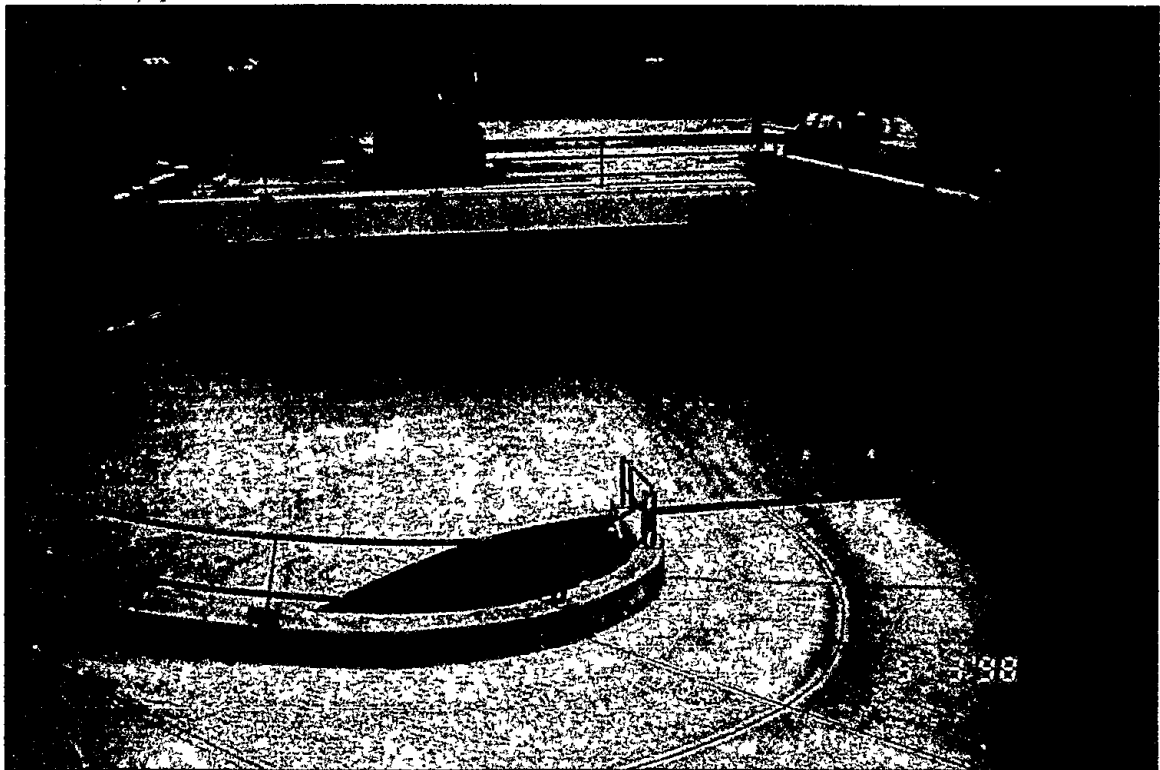
7



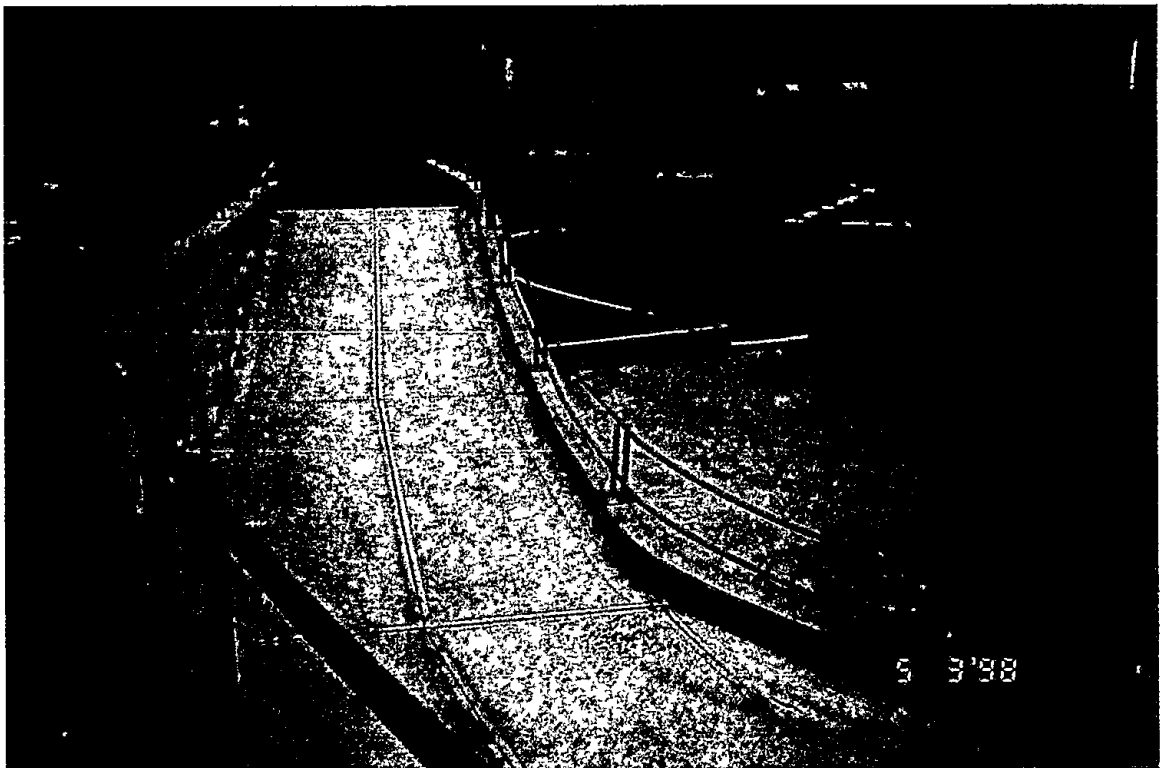
8



9



10



11

COMUNE DI CARRARA

PIAZZA 2 GIUGNO - CARRARA
C. F. 00079450458.

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 26 del Registro Deliberazioni

N. 8082 Prot.

OGGETTO: Approvazione regolamento gestione commerciale e parcheggio del centro commerciale Soc. "LA ROTA 2" -

L'anno MILLENOVECENTONOVANTOTTO addì DICIOOTTO del mese di FEBBRAIO, nella sede comunale, previ avvisi scritti notificati a tutti i Consiglieri in carica, si è riunito il Consiglio Comunale convocato in adunanza straordinaria ed in seduta pubblica per le ore 18.00

La seduta ha inizio alle ore 19.00

Il Presidente Dr. MORENO TRUSENDI presiede la seduta.

Il Segretario Generale Dr. DI GIROLAMO GIACOMO, che assiste la seduta, effettua l'appello nominale, con il risultato che segue:

n. d'ord.	COGNOME E NOME	presenti	assenti	n. d'ord.	COGNOME E NOME	presenti	assenti
1	CONTIGLI FAZZI EMILIA Sindaco	X		17	GIORGI GIORGIO	X	
2	INTERLANDI GIANCARLO		X	18	FREDIANI GIOVANNI	X	
3	NARDINI GIOVANNI	X		19	BIENAINI' CLAUDIA	X	
4	ZANETTI ANDREA	X		20	LORENZONI MAURIZIO		X
5	BIAGIONI PAOLO		X	21	MARCUCCETTI BARBARA		X
6	PUNTELLI ATTILIO	X		22	PREGLIASCO ANNAMARIA	X	
7	VATTERONI GIULIANA		X	23	TRIGLIA PAOLO	X	
8	BARATTINI MIMO	X		24	BENEDINI DANTE		X
9	LUCCHESI MARIA LAURA	X		25	PANZANI GIOVANNI	X	
10	BERTOLONI RICCARDO	X		26	CATTANI FRANCO		X
11	CARLI MARIO	X		27	BENEDETTI STEFANO	X	
12	TRUSENDI MORENO	X		28	LATTANZI GIORGIO	X	
13	BATTISTINI ALESSANDRA	X		29	BENEDETTI PIERO	X	
14	LINDI GIORGIO	X		30	CAFFAZ ROMANO	X	
15	BERNACCA ALBERTO	X		31	CARPINO BOERI ALESSANDRA		X
16	NANNINI GIOVANNI		X				
TOTALE						22	9

Il Presidente Dr. MORENO TRUSENDI, constatato legale il numero dei presenti, dichiara aperta e valida la seduta.

Alla seduta sono presenti - senza facoltà di voto - gli Assessori: GUCCINELLI LUIGI, FAGGIONI GIOVANNI, MARCHINI PIERO, FUSANI ILDO, GUADAGNI ANGELO E ORLANDI MARIA GRAZIA.

Su proposta del Presidente vengono nominati scrutatori i Sigg.ri Bertoloni, Lindi e Lattanzi.

OMISSIS

Si passa, quindi, alla discussione della pratica in oggetto, segnata all'ordine del giorno.

COMUNE DI CARRARAPIAZZA 2 GIUGNO - CARRARA
C. F. 00079450458Delib. C.C. n.26 /98

Nel corso della seduta hanno preso posto in aula i Consiglieri Biagioni, Nannini, Benedini, Lorenzoni, Marcuccetti e Carpino Boeri;

Si dà atto che al momento della trattazione del presente argomento segnato all'o.d.g. e indicato in oggetto, sono presenti n.22 Consiglieri, avendo lasciato l'aula i Consiglieri Battistini, Panzani, Benedetti Stefano, Lattanzi. Benedetti Piero e Caffaz;

E' relatore l'Assessore Fusani;

Intervengono i Consiglieri Lorenzoni, Giorgi, Carpino Boeri, Nannini, Trusendi e Bernacca che chiede il rinvio della proposta;

Il Presidente pone in votazione il rinvio della proposta e, accertatone il risultato, con l'assistenza degli scrutatori, proclama il seguente risultato:

Presenti	n. 22	Votanti	n.19
Voti Favorevoli	n. 8		
Voti contrari	n. 11		
Astenuti	n. 3	(Nardini, Lucchesi e Frediani)	

Da' atto che il rinvio non è approvato ed invita a procedere con la trattazione dell'argomento;

Esce il consigliere Benedini (presenti 21 consiglieri);

Nessun altro intervenendo il Presidente pone in votazione il seguente schema di deliberazione:

.....IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che in data 4 dicembre 1992 è stata stipulata convenzione Rep. n. 188379 Rogito n. 8379 Notaio Guido Lucentini, con la Soc. "LA ROTA 2 - Società Consortile a responsabilità limitata", per la ristrutturazione del mercato coperto Comunale di Carrara e dell'area adiacente, la realizzazione di adeguato parcheggio nella piazza retrostante, nonché la loro completa gestione;

Considerato, che a mente art. 3, punto 7 della citata convenzione, deve essere predisposto regolamento per la gestione della struttura commerciale e del parcheggio, prima della loro attivazione;

Visto a tal fine il regolamento per la gestione della struttura commerciale e del parcheggio, approntato dalla Soc. "LA ROTA 2";

COMUNE DI CARRARA
PIAZZA 2 GIUGNO - CARRARA
C. F. 00079450458

Delib. C.C. n. 26 / 98

Ritenuto di potersi procedere all'approvazione di detto documento che si compone di:

- a) - norme regolamentari per la gestione del parcheggio;
- b) - norme regolamentari per la gestione del centro commerciale.

Considerato inoltre che detto regolamento troverà applicazione in quanto compatibile con la normativa di cui alla legge 11.6.71 n. 426 e D.M. 4.8.88 n. 375 per quanto attiene la disciplina del commercio su aree private; alla legge 28 marzo 91 n. 112 e D.M. 4.6.93 n. 248 per quanto attiene il commercio su aree pubbliche; alla legge 25 agosto 91 n. 287 per quanto attiene l'attività di somministrazione di alimenti e bevande; alle leggi e Regolamenti Regionali, nonché ai regolamenti Comunali;

Vista la nota del 17.10.97 integrata con nota 02.12.97 con cui è stato richiesto il parere alla Circoscrizione n. 2 - Carrara Centro;

Visto il parere negativo espresso dal detta Circoscrizione con foglio n. 21 del 28.01.98;

Considerato che nonostante detto parere negativo, sia da ritenersi equo l'accordo raggiunto in sede di riunione tenutasi il 20 novembre 1997 con la Società "La Rota", alla presenza dei rappresentanti della Commissione Consiliare nonché dello stesso Presidente della Circoscrizione Carrara Centro;

Considerato, altresì, che non è stato richiesto parere alle altre Circoscrizioni, in quanto il regolamento è attinente a struttura commerciale ubicata nella zona commerciale "A" - Carrara;

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Consiliare Sviluppo Economico - Attività Produttive nella seduta del 07.01.98;

Visto l'art. 32, comma 2, della predetta legge 142/90;

VISTI i pareri degli uffici tenuti a renderli ai sensi dell'art. 53 della Legge 8.6.90 n. 142, come modificata dalla Legge 127/97;

VISTO l'art. 32, comma 2°, della predetta legge 142/90;

DELIBERA

1 -di approvare il regolamento per la gestione della struttura commerciale e del parcheggio, predisposto dalla Soc. "LA ROTA 2", che unito al presente atto ne costituisce parte integrante. "*****"

COMUNE DI CARRARA
PIAZZA 2 GIUGNO - CARRARA
C. F. 00079450458

Delib. C.C. n.26 /98

Svoltasi la votazione per alzata di mano, con l'assistenza degli scrutatori, si ottiene il seguente risultato, proclamato dal Presidente:

Presenti	n.21	Votanti	n.16
Voti favorevoli	n.12		
Voti contrari	n. 4		
Astenuti	n. 5	(Nardini, Barattini, Lindi, Frediani e Pregliasco)	

Pertanto la proposta di cui sopra risulta approvata.

=====

Si da' atto che sulla presente delibera sono stati espressi i seguenti pareri istruttori:

PARERE PER REGOLARITA' TECNICA:

"regolare"

F.to Rag. Valter Coggio (Funzionario Settore Commercio)

PARERE PER REGOLARITA' CONTABILE:

"Ai sensi del comma 1 dell'art. 53 della Legge 8.6.90 n. 142, si esprime parere di regolarità contabile della presente delibera"

F.to Rag. Roberto Donati (Dirig. Sett. Contabilità e Bilancio)

COMUNE DI CARRARA
PIAZZA 2 GIUGNO - CARRARA
C. F. 00079450458

atto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

[Signature]

IL SEGRETARIO GENERALE

[Signature]

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione in data 23 FEB. 1998

☒ E' stata posta in pubblicazione all'Albo Pretorio e vi rimarrà per 15 giorni.

☒ E' stata trasmessa al CO.RE.CO.

Carrara, li 23 FEB. 1998

IL DIRIGENTE SETT. ORGANIZZAZIONE AMM. VA
IL DIRIGENTE
SERVIZI AMMINISTRATIVI
(Bacicalupi Claudio)

[Signature]

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

☒ Divenuta esecutiva per il termine decorso di giorni TRENTA dalla data di trasmissione all'Organo di Controllo (art. 17, comma 40 L. 127/97) dal 5.4.98
degli elementi integrati in via art. 10.3.98

☐ Divenuta esecutiva per effetto della comunicazione del CO.RE.O. di non aver riscontrato vizi di legittimità dal _____

☐ Divenuta esecutiva per il termine decorso di giorni DIECI dalla data di affissione all'Albo, comma 2, art. 47 L. 142/90 dal _____

Pubblicata all'Albo Pretorio per giorni 15

li 6.4.98

IL DIRIGENTE SETT. ORGANIZZAZIONE AMM. VA
IL DIRIGENTE
SERVIZI AMMINISTRATIVI
(Bacicalupi Claudio)

[Signature]

Allegato alla delibera

n.° 26 del 18.2.98

**NORME REGOLAMENTARI PER LA GESTIONE DEL
PARCHEGGIO E DELLA STRUTTURA COMMERCIALE**

- A) Norme regolamentari per la gestione del Parcheggio;
- B) Norme regolamentari per la gestione del Centro Commerciale



A) NORME REGOLAMENTARI PER LA GESTIONE DEL PARCHEGGIO

E' demandata al Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione la definizione dei criteri regolanti la cessione dei box'auto e la stipula dei relativi contratti, la determinazione delle tariffe orarie, la determinazione dei modi e dei costi di forme d' utilizzo dei posti auto diverse da quella oraria (abbonamenti periodici,), la gestione delle spese di manutenzione ordinarie e straordinarie, il riparto degli oneri fra gli aventi diritto e la riscossione delle relative quote, la gestione del personale ovvero la regolazione di concessioni di custodia, l' utilizzo non remunerato del parcheggio in forza di occasioni particolari.

Tutto ciò va determinato rispettando le procedure ed i criteri previsti dall' art.3 punti 7, 17, 18 e 19 della convenzione stipulata tra il Comune di Carrara e la Società "La Rota 2" in data 04-12-1992 dal dr. Guldo Lucentini notaio in Carrara.

Il parcheggio in oggetto, sviluppato su due piani (piano terra e piano interrato), avrà accessi ed uscite separate tra loro, l'accesso avverrà tramite passi carrabili dalla via pubblica e successivamente tramite rampe o percorsi per immettersi al suo interno. La gestione sarà di un parcheggio a pagamento a fasce orarie per clienti del complesso commerciale e per una quota pari al 30% di posti auto complessivi verrà riservata agli abitanti della zona che lo richiedessero (come previsto per convenzione) con possibilità di pagamento di un abbonamento mensile.

Il parcheggio avrà un orario di apertura e chiusura al pubblico con possibilità di eventuale apertura notturna limitata al solo piano terra nel caso in cui siano garantite adeguate condizioni di sicurezza del parcheggio stesso:

L'accesso, l'uscita ed il controllo del parcheggio avverrà nel modo seguente:

- Accesso controllato da barriera con sbarra ad azionamento elettrico e macchina di emissione ticket per pagamento, ogni accesso verrà dotato di un semaforo indicante se il parcheggio è completo e di un campanello allarme con citofono.

- Uscita controllata tramite barriera con sbarre ad azionamento elettrico, macchina controllo ticket-prepagato e campanello allarme con citofono.

Sia gli accessi che le uscite del parcheggio verranno dotati di telecamere a circuito chiuso per immediato controllo ed intervento.

Il pagamento, che sarà anticipato prima dell'uscita e lontano dalla barriera, avverrà tramite vidimazione del ticket con la messa in funzione di 1 o 2 casse automatiche e di una cassa manuale posta nella guardiola del custode posizionata al piano terra, ove ci sarà anche il controllo video delle telecamere.

L'orario di apertura al pubblico del parcheggio a pagamento sarà dalle ore 07,30 alle ore 21,00 nei giorni feriali LU-MA-ME-GI-VE-SA e nei giorni festivi di apertura degli esercizi pubblici.

Dalle ore 21,00 alle ore 07,30, se il parcheggio a piano terra dovesse rimanere aperto alle condizioni suesposte, e nei giorni festivi, sarà gratuito e comunque il piano interrato rimarrà chiuso.

Le tariffe che verranno applicate a fasce orarie saranno le seguenti:

- 1 ora	£ 1.000
- primi 90 minuti	£ 1.500
- 1^ ora successiva	£ 2.500/ora
- ore successive	£ 5.000/ora
- abbonamento mensile per residenti	£ 130.000
- per i primi 10 minuti di permanenza nel parcheggio, all'uscita non sarà dovuto alcun pagamento.	

A migliore identificazione di quanto descritto, verranno allegati n. 2 elaborati grafici.

B) NORME REGOLAMENTARI PER LA GESTIONE DEL CENTRO
COMMERCIALE: IL COMITATO DEGLI OPERATORI

I N D I C E

- Art. 1 - Comitato degli operatori
- Art. 2 - Oggetto
- Art. 3 - Sede
- Art. 4 - Durata
- Art. 5 - Recesso, esclusione, morte
- Art. 6 - Diritti ed obblighi degli operatori
- Art. 7 - Assemblee
- Art. 8 - Convocazione delle assemblee
- Art. 9 - Il Consiglio Direttivo
- Art. 10 - Il Comitato di controllo dei conti
- Art. 11 - Fondo spese
- Art. 12 - Scioglimento del Comitato
- Art. 13 - Orari di apertura al pubblico
- Art. 14 - Parti comuni (spazi, attrezzature e servizi)
- Art. 15 - Gestione delle singole attività
- Art. 16 - Pulizie delle singole attività
- Art. 17 - Correttezza commerciale
- Art. 18 - Saldi

Art. 1 - Comitato degli Operatori

E' costituito fra i gestori delle attività insediate nel Centro Commerciale ubicato nell'area del Mercato Coperto del Comune di Carrara, un Comitato denominato:

Comitato degli operatori del Centro Commerciale

I gestori del Centro sono costituiti da tutti coloro, siano essi persone fisiche o giuridiche, che vi svolgono la propria attività e cioè:

- operatori in sede fissa;
- operatori ambulanti;
- operatori artigiani, paracommerciali, di servizio.

Per gli operatori ambulanti l'adesione al Comitato è facoltativa.

L'adesione a detto Comitato, che non ha scopo di lucro è patto obbligatorio e condizione essenziale per ogni operatore economico che intenda insediarsi nel suddetto Centro Commerciale, salvo quanto sopra indicato per gli operatori ambulanti.

Ogni gestore membro del Comitato è altresì obbligato a rispettare e a far rispettare le norme contenute nel presente Regolamento Interno.

Art. 2 - Oggetto

Il Comitato degli operatori si propone di:

- associare e aggregare i gestori presenti nel Centro Commerciale al fine di promuoverne l'attività;
- attivare i mezzi necessari al conseguimento di questo obiettivo, in particolare organizzando, con sistematicità, iniziative di animazione e campagne pubblicitarie comuni a supporto dell'immagine e della notorietà del complesso commerciale;
- garantire la cooperazione fra i gestori al fine di creare sinergie atte a garantire il buon funzionamento del complesso commerciale;
- creare un sistema collaborativo tra i gestori al fine di perseguire

maggiori vantaggi collettivi, organizzando occasioni nelle quali vi sia circolazione di informazioni di carattere professionale e/o momenti formativi;

- amministrare le parti comuni, predisponendo i servizi per la gestione, conservazione e vigilanza delle stesse e più complessivamente del Centro Commerciale, ivi comprese le azioni volte ad agevolare l'utenza del parcheggio da parte dei clienti.

Art. 3 - Sede

La sede del Comitato degli operatori è stabilita presso il Centro Commerciale.

Art. 4 - Durata

Il Comitato durerà fino all'esistenza del Centro Commerciale o sino alla data stabilita dall'Assemblea Straordinaria.

Art. 5 - Recesso, Esclusione, Morte

E' consentito il recesso da membro del Comitato degli operatori nel caso in cui vi sia la cessazione dell'attività per qualsiasi causa.

L'Assemblea straordinaria delibera, su proposta del Consiglio Direttivo, la esclusione dei membri per:

- violazione alle disposizioni del presente Regolamento;
- responsabilità per gravi atti o inadempienze.

In detta Assemblea Straordinaria il membro interessato non ha diritto di voto.

L'esclusione decorrerà dal trentesimo giorno dalla delibera.

Nel caso di morte del membro il Comitato può liquidare la quota di partecipazione agli eredi, oppure gli eredi stessi potranno succedere facendone domanda al Comitato medesimo, se ed in quanto in possesso degli idonei requisiti.

In tutti i casi citati i membri o i loro eredi sono responsabili verso i terzi per le obbligazioni sociali assunte.

Art. 8 - Diritti ed obblighi degli operatori

Ogni operatore ha il diritto di:

- partecipare alle assemblee, esprimendo il proprio parere e voto;
- eleggere ed essere eleggibile nei diversi organi del Comitato;
- utilizzare i servizi del Comitato.

Ogni operatore ha l'obbligo di:

- rispettare le norme del presente Regolamento e le altre norme interne che l'Assemblea o il Consiglio Direttivo dovessero adottare;
- contribuire, in proporzione ai propri millesimi, riferiti all'unità immobiliare, alle spese per il raggiungimento degli obiettivi del Comitato.

In particolare:

- tutti gli operatori dovranno partecipare pro-quota alle spese condominiali per la gestione delle parti comuni;
- gli operatori ambulanti parteciperanno alle spese pubblicitarie e promozionali del Centro solamente se gli stessi sceglieranno di aderire al Comitato.

Art. 7 - Assemblee

Alle assemblee partecipano tutti i membri del Comitato e ognuno di essi avrà diritto a un voto per ciascuno dei suoi millesimi.

I membri possono farsi rappresentare da altri membri a mezzo delega scritta, limitatamente ad una delega.

Le assemblee sono di due tipi:

- L'Assemblea Straordinaria delibera su:
 - modifica del presente Regolamento,
 - scioglimento anticipato del Comitato,
 - proroga del termine di scadenza del Comitato,
 - fusione o trasformazione del Comitato,
 - esclusione dei membri del Comitato.
- L'Assemblea Ordinaria delibera su ogni altra materia e, in particolare, per la nomina e la revoca del Consiglio Direttivo.

L'Assemblea Straordinaria delibera validamente solo nel caso in cui sia rappresentata o presente almeno la metà dei voti; le decisioni sono adottate con la maggioranza, qualunque sia il numero dei voti presenti.

Art. 8 - Convocazione delle Assemblee

Le Assemblee saranno convocate nel complesso commerciale o in altro luogo indicato nell'avviso di convocazione.

Assemblea Straordinaria

L'Assemblea Straordinaria è convocata dal Presidente del Consiglio Direttivo di propria iniziativa, o da questi su richiesta da parte di un numero di membri che rappresenti almeno il 30% dei voti.

Assemblea Ordinaria

L'Assemblea Ordinaria è convocata dal Presidente del Consiglio Direttivo almeno una volta all'anno per:

- approvare il bilancio consuntivo dell'esercizio scaduto;

Art. 10 - Il Comitato di Controllo dei Conti

Il Comitato di controllo dei conti ha poteri di controllo sulla regolarità della tenuta dei bilanci del Comitato.

Il Comitato di Controllo dei Conti è nominato dall'Assemblea Ordinaria ed è composto di tre consorziati:

- uno nominato dal supermercato;
- uno nominato dagli operatori ambulanti;
- uno nominato dalle altre attività insediate nel Centro.

Nel caso in cui nessun operatore ambulante aderisca al Comitato, il membro previsto nel Comitato di controllo dei conti viene attribuito alle "altre attività insediate nel Centro".

La durata dell'incarico è annuale e i membri possono essere rieletti.

Il Comitato di controllo elegge al proprio interno un Presidente.

Sullo svolgimento dei propri compiti il comitato dovrà redigere una relazione di rendiconto, da presentare all'Assemblea ordinaria.

Art. 11 - Fondo Spese

Al fine di realizzare l'oggetto dello Statuto, viene costituito un Fondo Spese onde far fronte alla gestione effettiva delle attività di promozione e animazione del Centro Commerciale.

Tale Fondo dovrà essere annualmente deliberato in via preventiva, su proposta del Consiglio Direttivo, dall'Assemblea Ordinaria, in funzione dei programmi di iniziative che si intendono svolgere nel corso dell'anno.

Per la gestione di tale Fondo il Presidente del Consiglio Direttivo chiederà i dovuti versamenti pro-quota in base ai millesimi.

Per quanto riguarda le spese condominiali - analogamente al fondo per le attività pubblicitarie - dovrà essere annualmente deliberato un bilancio preventivo e il Presidente del Consiglio Direttivo chiederà i dovuti versamenti pro-quota in base ai millesimi.

Tutti i versamenti (sia per le spese condominiali che per le spese pubblicitarie) dovranno essere effettuati in via anticipata in funzione degli impegni di spesa, salvo conguaglio in sede di fine anno. In ogni caso nessun membro del Comitato degli operatori potrà sottrarsi dall'obbligo dei versamenti pro-quota deliberati dall'Assemblea relativi ai costi derivanti dalle attività sopra indicate, quando anche alcuno rinunci all'utilizzazione di dette iniziative, anche parziali. Il mancato e puntuale pagamento in tutto o in parte anche di un solo versamento costituisce il gestore in mora; pertanto sarà tenuto comunque al pagamento anche degli interessi sulle somme ritardate, nella misura dell'1% mensile.

Art. 12 - Scioglimento del Comitato

Il Comitato degli operatori è sciolto:

- per la scadenza del termine;
- per deliberazione dell'Assemblea Straordinaria.

Art. 13 - Orari di apertura al pubblico

Gli orari di apertura al pubblico saranno gli stessi per tutte le attività insediate nel complesso commerciale.

Eventuali attività che non potranno oggettivamente rispettare detta norma saranno autorizzate caso per caso dal Consiglio Direttivo.

Una deroga viene fin d'ora prevista per quanto riguarda le attività ambulanti, che già attualmente effettuano l'apertura solo al mattino.

Compatibilmente alle norme vigenti sarà possibile in occasione di festività o ricorrenze particolari, modificare temporaneamente gli orari di apertura al pubblico; dette modificazioni saranno decise e comunicate dal Presidente del Consiglio Direttivo agli operatori del complesso commerciale, tramite lettera, almeno 20 giorni prima della data di attuazione della temporanea modifica o non appena deliberato dall'Autorità competente.

Art. 14 - Parti Comuni (spazi, attrezzature e servizi)

In linea di principio ogni gestore potrà usare liberamente le parti comuni nel rispetto della loro destinazione, nel rispetto del presente regolamento, e a condizione di non limitare i diritti degli altri gestori.

Per i locali tecnici e gli impianti l'accesso - solo a personale specializzato dovrà essere autorizzato dal Presidente del Consiglio Direttivo.

I gestori sono tenuti a fare un uso appropriato delle parti comuni, in particolare a non utilizzare e fare utilizzare per scopi diversi: le vie d'accesso, di servizio, i marciapiedi, i parcheggi.

Negli spazi comuni i gestori non potranno:

- lasciare ingombri;
- esporre prodotti o macchinari;
- effettuare volantinaggio o altre attività promozionali;

salvo espressa autorizzazione del Presidente del Consiglio Direttivo.

E' obbligo dei gestori segnalare tempestivamente al Presidente del Consiglio Direttivo eventuali guasti, inconvenienti, anomalie trasgressioni che si dovessero verificare nelle parti comuni.

Art. 15 - Gestione delle singole attività

Il Centro Commerciale è una aggregazione di attività commerciali e di servizio in cui è l'unitarietà dell'insieme a garantire il buon funzionamento del complesso; in ragione di ciò si rende indispensabile che ogni singola attività sia sempre, nell'insieme delle sue parti, in buone condizioni di manutenzione, funzionamento e pulizia.

Il comportamento dei gestori e del loro personale non dovrà essere in contrasto con le norme del presente regolamento e non dovrà dare luogo a reclami da parte di nessuno e, particolarmente, da parte di altri operatori del complesso commerciale.

I gestori, pertanto, dovranno farsi carico di ogni lamentela o addebito che venissero fatti al loro riguardo.

Art. 16 - Pulizie delle singole attività

Il trasporto dei rifiuti dalle unità di vendita al luogo di raccolta, deve essere effettuato normalmente prima della apertura e/o dopo la chiusura della struttura al pubblico; eventuali trasporti che si rendessero necessari durante gli orari di apertura al pubblico, dovranno essere effettuati senza arrecare intralcio allo stesso.

Le pulizie delle attrezzature esterne delle attività (vetrine, insegne) dovranno essere effettuate in orario di chiusura al pubblico in modo da non causare nessun disagio alla clientela.

E' vietato l'uso di detergenti o prodotti similari di pulizia che emanino odori sgradevoli.

Per lavori di pulizia interna ed esterna, come per ogni altra attività di manutenzione, i gestori non potranno usare le parti comuni come deposito di materiali, rifiuti, o simili.

Art. 17 - Correttezza Commerciale

E' nell'interesse del Centro Commerciale che il comportamento dei gestori non generi controversie e reclami sia verso persone esterne che verso i colleghi presenti nella struttura in esame.

Nei casi vi siano controversie interne tra i gestori il Presidente del Consiglio Direttivo deve esserne informato; egli, sentito i pareri di tutte le parti in causa, tenderà alla conciliazione amichevole della controversia.

Il trasgressore ritenuto responsabile di aver causato danni alle strutture oppure all'immagine dell'attività di altri gestori avrà l'obbligo di risarcire i danni.

Art. 18 - Saldi

I gestori possono effettuare saldi e vendite promozionali esclusivamente nei tempi e modi previsti dalle norme vigenti e il Presidente del Consiglio Direttivo cercherà, se possibile, una uniformità di comportamento.

Sono possibili liquidazioni complete solo nel caso in cui vi sia cessazione dell'attività; il Presidente del Consiglio Direttivo dovrà esserne informato preventivamente e con esso dovranno esserne concordate le modalità.