



**Allegato 1**

## **Comune di Pescara - Mercato Piazza Muzii**

### **Relazione Tecnica**



## RELAZIONE GENERALE

### 1. Premessa

L'immobile oggetto della intervento "Valorizzazione mediante concessione del mercato Michele Muzii" è il Mercato coperto situato tra Via C. Battisti, Via Clemente de Cesaris, Piazza Muzii e Via Quarto dei Mille, in una posizione favorevole ad essere punto di richiamo per cittadini, visitatori e turisti.

Attualmente è utilizzato per la vendita al dettaglio, quotidiana, con alcuni punti ristoro, ma necessita di lavori di ristrutturazione ed adeguamento necessari a migliorare la fruibilità, la sicurezza nell'uso e a conferire decoro urbano.

### 2. Motivazione e Finalità dell'intervento

Quest'Amministrazione, prendendo atto del contesto urbano, all'interno del quale è inserito il Mercato M. Muzii, zona completamente pedonalizzata e dell'esigenza di rispondere ad una sempre più presente richiesta commerciale di alto profilo, ha espresso la volontà di procedere, sulla base di una gara ad evidenza pubblica, con un bando finalizzato alla "Valorizzazione mediante concessione del mercato coperto di Piazza Muzii".

L'intervento è finalizzato a restituire qualità architettonica all'intero fabbricato, con un'attenta distribuzione degli spazi ed una completa fruizione in tutta sicurezza dello stesso, rendendo autonoma la parte residuale mercatale, non oggetto di concessione, ma di diretta gestione dell'Amministrazione Comunale, situata al piano rialzato e di circa mq. 2.000,00, anch'essa secondo la normativa attuale in tema di barriere architettoniche, sicurezza, normativa antincendio.

La concessione, con una durata massima di trenta anni, prevede l'utilizzo per svariate attività nel settore non alimentare, di alto profilo di immagine, da parte di un soggetto imprenditoriale terzo (per la specifica delle attività escluse vedere le linee guida). L'offerente potrà proporre, servizi secondari e complementari, nel proprio Progetto Tecnico Gestionale, secondo le prescrizioni dettate dall'Amministrazione, attraverso le "Linee Guida", allegate all'Avviso.

### 3. Localizzazione dell'intervento

Il fabbricato è ricompreso nella **Zona F3**. Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico urbano (scolastiche, religiose, amministrative, culturali, sanitarie e assistenziali, commerciali come mercati pubblici, sportive e ricreative).

|  |    |  |
|--|----|--|
|  | D2 | IMPIANTI ED ATTREZZATURE ARTIGIANALI, INDUSTRIALI ED ASSIMILATI  |
|  | D3 | IMPIANTI ED ATTREZZATURE ARTIGIANALI DI SERVIZIO                 |
|  | D4 | ATTIVITA' COMMERCIALI ED ARTIGIANALI ESISTENTI                   |
|  | D5 | IMPIANTI DI CARBURANTE   |
|  | E1 | ZONA AGRICOLA  |
|  | E2 | ZONA AGRICOLA INTERCLUSA   |
|  | F1 | VERDE PUBBLICO - PARCO PUBBLICO                                  |
|  | F2 | VERDE PUBBLICO - ATTREZZATO PER LO SPORT                         |
|  | F3 | ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE URBANO-TERRITORIALE |
|  | F4 | ATTREZZATURE PORTUALI ED AEROPORTUALI                            |
|  | F5 | ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI                                   |



L'immobile è costituito da due piani fuori terra: un piano rialzato di circa mq. 2.800, con un'area esterna di mq. 530 e un piano primo, della superficie lorda di circa mq. 2.115.

I lavori, descritti nella presente relazione, sono finalizzati a valorizzare tutta la struttura e a rendere autonome (impianti sezionati, certificazioni di conformità, agibilità, A.P.E. ecc.) le distinte parti:

1. Area da dare in concessione all'Operatore Economico, costituita da parte del piano rialzato e primo piano;
2. Area residuale, mercatale, al piano rialzato, di diretta gestione dell'Amministrazione.

La zona da dare in concessione all'operatore economico, posta in parte al piano rialzato e al piano primo, è contraddistinta nelle planimetrie di seguito riportate, in rosso e campita in giallo, come da planimetrie allegate, da intendersi puramente indicative in quanto possono essere ridotte dall'O.E. secondo la sua proposta e con la distribuzione da lui indicato.

## PIANO RIALZATO

Il servizio prevalente consiste nell'attività mercatale, come si svolge attualmente, di gestione diretta dell'Amministrazione, dove verranno eseguiti lavori di manutenzione straordinaria.

### Planimetria Piano Rialzato – Stato di fatto



## PIANO PRIMO

L'intero piano primo sarà dato in concessione all'operatore economico.

### Planimetria Primo Piano – Stato di fatto



#### 4. Attività prioritaria

L'attività prioritaria è quella commerciale, nel settore non alimentare, e non commerciale altamente qualificata, implementabile con erogazione di servizi complementari, come la somministrazione di cibi e bevande per tutti i soggetti insediati od ospiti del complesso e a tutti i soggetti esterni che dovessero confluire nella struttura; le attività dovranno svolgersi secondo le disposizioni previste dalle “*Linee Guida*” e prevedere anche le seguenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali, degli spazi e degli impianti e ogni altra attività funzionale alla conduzione e gestione dell'attività della struttura;
- esecuzione di qualunque operazione, non esplicitamente indicata nel presente documento, utile per fornire un servizio puntuale ed efficiente.

Il **Progetto**, con il quale il concorrente potrà esprimere la propria idea imprenditoriale di utilizzo, sarà oggetto di valutazione in sede di gara, secondo i criteri di valutazione stabiliti:

- **Qualità architettonica complessiva** del progetto di valorizzazione e recupero – fruibilità degli spazi;
- **Capacità attrattiva** del Progetto Tecnico Gestionale adeguato al contesto urbano;
- **Sostenibilità ambientale** del progetto di valorizzazione;
- **Efficienza Energetica** degli interventi previsti;

e potrà prevedere, a mero titolo indicativo, la progettazione di un nuovo allestimento funzionale dei locali e degli spazi dati in concessione inserendo arredi, attrezzature, forniture per adeguamento dei locali in coerenza e in linea con la storia e la peculiarità del luogo e con l'attuale configurazione degli spazi.

L'aggiudicatario avrà l'onere della redazione del progetto esecutivo, da sottoporre all'approvazione del Comune di Pescara e dell'acquisizione delle successive autorizzazioni di legge, da parte degli uffici competenti.

#### 5. Interventi

**I lavori da realizzare** saranno finalizzati, oltre che alla valorizzazione architettonica della struttura, con attenzione all'efficienza energetica e qualità impiantistica in tema di sostenibilità ambientale, anche a rendere autonoma la restante parte mercatale, in tutta sicurezza tale da garantire la completa fruizione, secondo la normativa attuale in tema di barriere architettoniche, sicurezza, normativa antincendio. La progettazione, con la nuova distribuzione degli spazi, dovrà avere cura particolare dei percorsi interni, in un “design for all”.

Nel dettaglio, i lavori previsti per l'area mercatale collocata al piano rialzato anche non oggetto di concessione, come da “*Linee Guida*” e “*Planimetria di progetto*” allegate, riguardano:

- sezionamento degli impianti esistenti (idrico, termico ed elettrico) e messa a norma secondo la normativa vigente;
- realizzazione di finiture interne, rifacimento degli intonaci e tinteggiatura delle pareti e dei soffitti.

I lavori previsti sono:

- rifacimento di servizi igienici, completi di impianti e finiture interne, per gli utenti esterni e per gli interni, al piano primo;
- pulizia e/o levigatura o eventuale sostituzione della pavimentazione del piano primo, al fine di assicurare la massima igiene e rendere funzionali le operazioni di pulizia ordinaria;

- Eventuale intervento, al primo piano, di chiusura dei vuoti sul mercato sottostante, se ritenuto necessario, mediante realizzazione di nuovi impalcati in profilati in acciaio e chiusura in vetro strutturale;
- Finiture interne, rifacimento intonaci e tinteggiatura del piano rialzato e primo piano;
- Revisione e/o sostituzione infissi con sostituzione di quelli danneggiati al primo piano (compreso pulizia delle grate metalliche esistenti);
- Realizzazione impianto fotovoltaico comprensivo di batterie di accumulo per minimo 60 kw;
- Installazione di nuovo impianto a pompa di calore per climatizzazione invernale, estiva, produzione ACS di minimo 90kW, comprensivo di canalizzazioni, bocchette di emissione e sistema di trattamento ad aria UTA, previo sezionamento con l'impianto esistente al piano terra;
- Sezionamenti impianti esistenti (idrico - termico - elettrico) e nuovi allacci in modo da rendere autonomi e funzionanti tutti gli impianti sia al piano rialzato che al primo piano;
- Revisione ed efficientamento dell'impianto elettrico piano primo.

I lavori sopra indicati, o equipollenti, saranno riconosciuti a scomputo del canone di concessione come meglio specificati nel bando. Il concorrente potrà prevedere di realizzare ulteriori lavori che riterrà funzionali alle proprie attività i quali non saranno oggetto di scomputo del canone concessorio, se non tramite un procedimento di riequilibrio del P.E.F.;

Sarà necessario redigere un progetto per l'esecuzione di detti lavori, da eseguirsi, prioritariamente, nell'area mercatale, al fine di ridurre il disagio agli esercenti e ai cittadini che ne usufruiscono, trattandosi di un mercato di quartiere.

Le suddette opere non comportano variazione di superficie, carico urbanistico e volumetria complessiva.



Piano Primo (serramenti da revisionare e sostituire in caso di vetrate danneggiate)

L'esecuzione dei lavori, relativi alla concessione in argomento, aderisce al "Piano d'azione per la sostenibilità ambientale dei consumi della Pubblica Amministrazione" (PAN GPP approvato con Decreto Interministeriale n. 135 dell'11 aprile 2008, pubblicato su G.U. n. 107 del 8 maggio 2008 ed aggiornato il 10 Aprile 2013 - G.U. n. 102 del 3 maggio 2013) e tiene conto delle modalità operative contenute nei seguenti Decreti del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare con i quali sono stati adottati i "Criteri Ambientali Minimi": il Decreto 25 luglio 2011 (G.U. n. 220 del 21 settembre 2011), per la ristorazione collettiva e derrate alimentari, il Decreto 6 giugno 2012 (G.U. n. 159 del 10 luglio 2012) contenente la Guida per l'integrazione degli aspetti sociali negli appalti pubblici e il Decreto 24 maggio 2012 (G.U. n. 142 del 20 giugno 2012) per l'affidamento del Servizio di pulizia e per la fornitura di prodotti per l'igiene.

## 6. Tempi e costi dell'intervento

Gli interventi oggetto della presente relazione sono stimati in **305 giorni** naturali e consecutivi. L'importo stimato per l'esecuzione dei lavori è di circa **€ 916.700,00** (€ 26.700,00 compresi, per oneri della sicurezza) con il seguente cronoprogramma:

- rifacimento di servizi igienici, completi di impianti e finiture interne, posti al piano primo, per gli utenti esterni e per gli interni, come indicato nell'elaborato grafico: **€ 50.000,00;**
- pulizia e levigatura o eventuale sostituzione della pavimentazione del piano primo, al fine di assicurarla massima igiene e rendere funzionali le operazioni di pulizia ordinaria per un totale complessivo di **€ 60.000,00;**
- Intervento di chiusura dei vuoti sul mercato mediante realizzazione di nuovi impalcati in profilati in acciaio e chiusura in vetro strutturale: **€ 200.000,00;**
- Finiture interne, rifacimento intonaci e tinteggiatura in corrispondenza del piano rialzato e primo: **€ 110.000,00;**
- Revisione e/o sostituzione infissi collocati al primo piano con sostituzione di quelli danneggiati (compreso pulizia delle grate metalliche esistenti): **€ 150.000,00;**
- Realizzazione impianto fotovoltaico comprensivo di batterie di accumulo per 60 kw: **€ 150.000,00;**
- Installazione di nuovo impianto a pompa di calore per climatizzazione invernale, estiva, produzione ACS di 90kW, comprensivo di canalizzazioni, bocchette di emissione e sistema di trattamento ad aria UTA, previo sezionamento con l'impianto esistente al piano terra **€ 120.000,00;**
- Sezionamenti impianti esistenti (idrico - termico - elettrico) e nuovi allacci: **€ 10.000,00;**
- Revisione impianto elettrico piano primo **€ 40.000,00.**

| ATTIVITA'  | DURATA GG  |
|--|------------|
| ALLESTIMENTO CANTIERE  | 10         |
| DEMOLIZIONI, RIMOZIONE DEL MATERIALE E SMALTIMENTO PIANO PRIMO | 15         |
| REALIZZAZIONE INTERVENTI LOCALI                                | 40         |
| REALIZZAZIONE NUOVI IMPIANTI                                   | 120        |
| OPERE DI FINITURA INTERNA, TINTEGGIATURA E ARREDI              | 120        |
| <b>TOTALE</b>  | <b>305</b> |

Sono, inoltre, a carico dell'operatore economico aggiudicatario le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, della porzione di cui al progetto di concessione, per tutta la durata della concessione stimate forfettariamente in **€ 150.000,00** (euro centocinquantamila).

## QUADRO ECONOMICO

### A) Somme per Lavori

|                                 |  |          |                   |
|---------------------------------|--|----------|-------------------|
| A.1                             | Importo lavori   | €        | 890.000,00        |
| A.2                             | Oneri relativi all'attuazione della sicurezza di cui al D.Lgs 9/4/2008 n°81 - non soggetti a ribasso | €        | 26.700,00         |
| <b>Importo totale lavori A)</b> |  | <b>€</b> | <b>916.700,00</b> |

### B) Somme a disposizione dell'Amministrazione

|                                |  |          |                     |
|--------------------------------|--|----------|---------------------|
| B.1                            | Spese Tecniche (Indagini, Progettazione, D.L., Coordinamento Sicurezza, Collaudo impianti, certificazioni ecc.) I.V.A. esclusa | €        | 65.000,00           |
| B.2                            | Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria (forfettaria)  | €        | 150.000,00          |
| B.3                            | I.V.A. su Lavori 10%   | €        | 91.670,00           |
| B.4                            | Contributo previdenziale e I.V.A. su Spese Tecniche 22% (da non computare ai fini della valorizzazione)                        | €        | 17.472,00           |
| <b>Somme a disposizione B)</b> |  | <b>€</b> | <b>324.142,00</b>   |
| <b>TOTALE GENERALE A) + B)</b> |  | <b>€</b> | <b>1.240.842,00</b> |

**LA SPESA COMPLESSIVA RICONOSCIUTA A SCOMPUTO AMMONTA AD € 1.240.842,00**

**Si precisa che il concorrente può modificare la ripartizione delle voci dei lavori a scomputo a parità di saldo**

La responsabile del Servizio  
Progettazione, Esecuzione e Collaudo  
(Arch. Raffaella Bettoni)