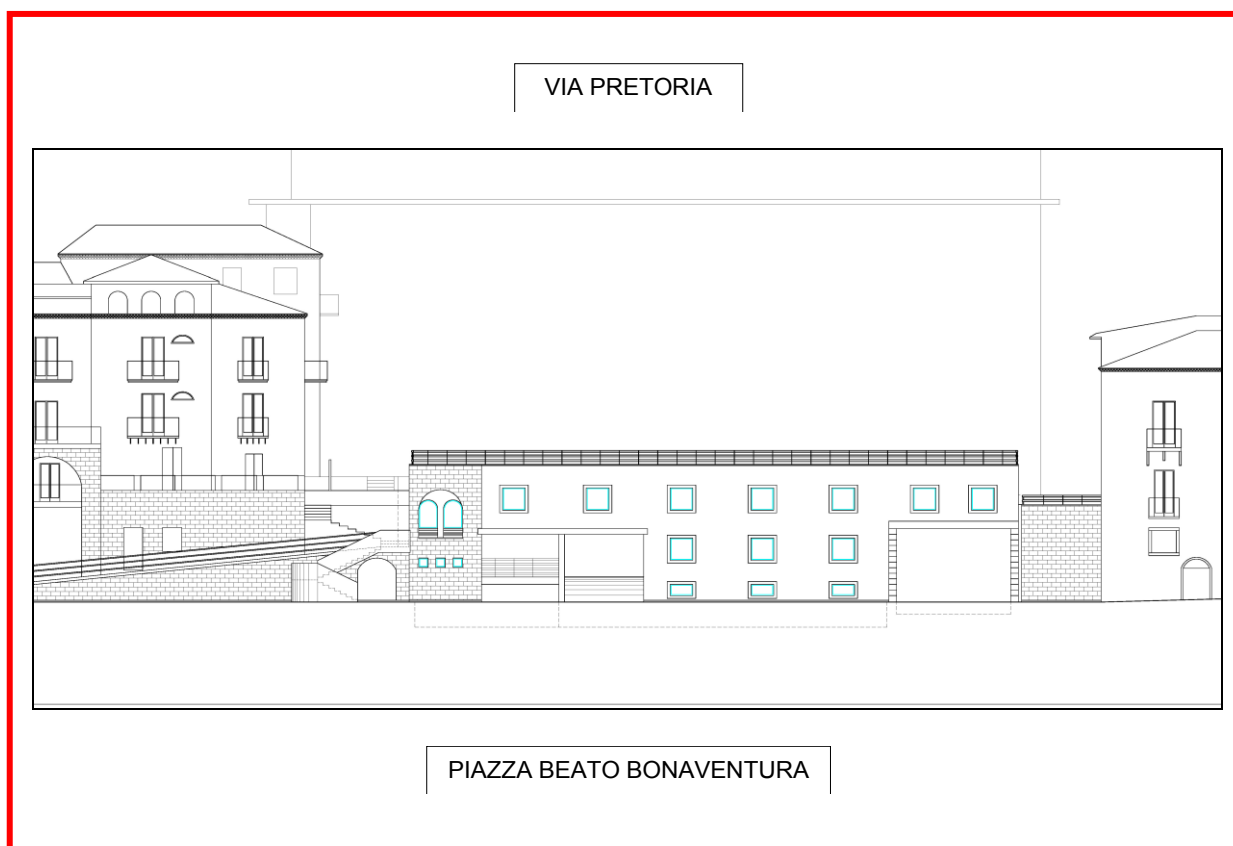


**MULTISERVICE EMME S.r.l.**

**ALLEGATO C**

## ***COSTRUZIONE BOX AUTO***

***UBICATI IN POTENZA ALLA VIA BEATO BONAVENTURA***



## ***CAPITOLATO DI VENDITA***

**Potenza, Ottobre 2014**

Piani San Nicola - Zona PAIP - 85011 ACERENZA (PZ) - tel. e fax 0971 51080  
C.F./P.IVA 01595660760 – C.C.I.A.A. di PZ - REA n. 120504

## DESCRIZIONE DELL'OPERA

L'intervento progettuale riguarda la costruzione di un'autorimessa privata (Box Auto) da realizzarsi ai sensi dell'art. 9, comma 4, della Legge n. 122 del 24.03.1989, (*Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, .....* c.d. Legge TOGNOLI) UBICATA nel COMUNE di POTENZA tra PIAZZA BEATO BONAVENTURA e VIA PRETORIA, strada commerciale per eccellenza.

L'area in questione "Centro Storico", è contemplata dalle Norme Tecniche di attuazione del Vigente R.U. nei **Suoli Riservati all'armatura urbana** (Titolo V, art. 45), catastalmente, ricade nel NCEU del Comune di Potenza al fg. 105, p.lle 1929, 1931, 1933, 1935, 1961, 1937, 1940, 1942, 1944, 888, 1960, 1946, 885, 884, 883, 882, 881, 1948, 1950, 1952, 1954, 1956, 1958, della complessiva estensione di mq. 673 circa.

Su detta area, la **Società "MULTISERVICE EMME Srl"**, con CONVENZIONE stipulata a firma del Dott. Antonio DI LIZIA, Notaio in Potenza, in data 14 Novembre 2012, rep. n. 89912 - racc. n. 20411, registrata a Potenza il 07.12.2012 al n. 5676 ser. 1T, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza in data 11.12.2012, al n. 20966 del Reg.Gen., ha ottenuto, dal Comune di Potenza, la concessione del Diritto di Superficie novantennale per la realizzazione di un parcheggio da destinare esclusivamente a pertinenza di immobili privati.

Inoltre, con Atto del Dirigente dell'Unità Edilizia e Pianificazione, Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Potenza, è stato rilasciato regolare Permesso di Costruire -Pratica Edilizia n. 73/2012- notificato in data 27.08.2014.

L'intervento è volto alla realizzazione di una struttura a valenza sociale, ai fini di soddisfare il bisogno di spazi urbani per la sosta veicolare, alla cui base si pone la riqualificazione di un area, quella terminale di via Pretoria, a diretto contatto con il centro storico del comune di Potenza ed a ridosso delle preminenze architettoniche di Palazzo Bonifacio e della Normanna Torre Guevara.

Il sito, attualmente, si presenta infatti in uno stato di degrado pressoché totale, oltremodo acuito dall'abbandono e dalla dismissione dell'originario mercato rionale, non in linea con le norme igienico-sanitarie vigenti.

Il progetto, nella sua semplice ma allo stesso tempo contestualizzata composizione architettonica, prevede l'adozione di principi e tecnologie mirate alla mitigazione degli impatti visivi ed al corretto inserimento ambientale ed architettonico del manufatto.

L'iniziativa prende le mosse da una precedente organica composizione architettonica sviluppata, inizialmente nell'anno 1994 ed autorizzata con Delibera n. 121 del 26/6/2006, la Giunta Comunale ha approvato il citato progetto di box auto ed ha espresso assenso preliminare per la concessione del diritto di superficie sulla relativa area pubblica.

I termini spaziali di detto intervento sono rappresentati dal centro storico del comune di Potenza e da alcune preesistenze di interesse architettonico (Torre Guevara e Palazzo Bonifacio) e collettivo (Scuola Media Torraca, I.T.C., Comando dei Carabinieri, Poste Centrali).

Il nascente parcheggio seminterrato, godrà così al contempo di una posizione baricentrica rispetto alle zone urbane più densamente abitate e di connessioni dirette con il centro storico cittadino.

L'area in oggetto è caratterizzata dalla presenza di elementi architettonici di scarso rilievo. Il vuoto urbanistico lasciato dall'ex mercato rionale è caratterizzato unicamente dalla presenza di un alto muraglione di contenimento della sovrastante e storica Via Pretoria. Ne discende pertanto che le opere da realizzare saranno la logica conseguenza del progetto d'integrazione architettonica previsto con la presente elaborazione e non prevede la demolizione di elementi architettonici di rilievo.

Inoltre, l'opera s'innesta a cuneo nel centro storico della città e si sviluppa al livello sottostrada della sovrastante porzione carrabile di via Pretoria, risultandone pertanto per buona parte nascosta dalle ingerenze delle contermini rilevanze.

Con l'attuazione del presente intervento si realizzerà una piazza pedonale, sulla porzione terrazzata coperta del parcheggio, che funge da "promenade" scenografica del terminale di Via Pretoria (da cui si accede) con balconata prospiciente Via B. Bonaventura.

## DESCRIZIONE DEI COMPONENTI DELL'EDIFICIO

### **1. FONDAZIONI ED OPERE DI SOSTEGNO**

Le strutture sono state calcolate con i più avanzati metodi di analisi sismica in conformità a quanto previsto dalle Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M. 14 Gennaio 2008). La soluzione finale, frutto di un laborioso processo iterativo, garantisce la migliore risposta sia degli elementi strutturali che di quelli non strutturali (tompagni, tramezzi, ecc.) nei confronti dei diversi eventi sismici. In corso di esecuzione saranno effettuate tutte le prove di carico e sui materiali così come previsto dalle normative vigenti in merito alla qualità dei materiali ed alla posa in opera.

La fondazione sarà costituita da un graticcio di travi rovesce nelle due direzioni principali, calcolate secondo i parametri geotecnici forniti dalla relazione geologica allegata agli elaborati di progetto.

Tra il muro di sostegno posteriore esistente e le strutture del fabbricato, è stata ricavata una intercapedine di areazione e ventilazione.

### **2. STRUTTURE VERTICALI ED ORIZZONTALI, ACCESSI**

Il manufatto si compone da un corpo di fabbrica articolato in complessivi 3 livelli, posti rispettivamente a qt. mt. -1,35, mt. +1,35 e mt. +4,05 rispetto al piano 0,00 di Piazza B. Bonaventura, oltre al piano copertura piana posto a qt. mt. 6,75.

Le strutture portanti verticali in cemento armato, sono costituite da pilastri e pareti, mentre le orizzontali da travi e solai latero-cementizi, le stesse sono state dimensionate in base alle azioni più gravose indotte dal vento e dal sisma, oltre che dai relativi carichi.

I solai sono del tipo latero-cementizio con travetti prefabbricati in stabilimento con sovrastante caldana di calcestruzzo armata con rete Ø6 – maglia 20x20 cm.

La copertura è prevista del tipo a terrazza piana e sarà dotata di pavimentazione idonea al transito pedonale, come imposto dall'Amministrazione Comunale.

La stessa sarà idoneamente impermeabilizzata mediante l'utilizzo di un doppio strato di guaina bituminosa dello spess. di mm. 4 cad. ed avente flessibilità a freddo pari a -10° per lo strato inferiore e -20° per quello superiore.

Ai primi due livelli (posti a qt. mt. -1,35, mt. +1,35) si accede mediante n. 2 rampe (una a salire ed una scendere) aventi larghezza pari a mt. 3,65 circa, entrambe con partenza da Piazza B. Bonaventura, al terzo livello (posto a quota mt. +4,05) vi si accede

tramite rampa (a scendere) di larghezza pari a mt. 6,00 circa, con partenza da Via Pretoria. Tutte saranno realizzate con pavimentazione del tipo antiscivolo.

### **3. PARETI di SEPARAZIONE INTERNA dei BOX e MURATURE ESTERNE**

Tutte le pareti di separazione interna tra i vari BOX, saranno eseguite in blocchetti prefabbricati di calcestruzzo dello spessore di 15 cm. e lasciati "a vista", posando gli elementi in cls con malta cementizia sia orizzontalmente che verticalmente eliminando così i "buchi acustici" e procedendo alla "stilatura dei giunti".

Le **murature di compagno**, saranno realizzate anch'esse con l'utilizzo di blocchetti prefabbricati in cls dello spessore di cm. 20/25 rifinite "a vista" all'interno ed intonacate all'esterno con materiale idrorepellente.

### **4. INFISSI ESTERNI, PORTE DI ACCESSO ALLE AREE COMUNI E PORTE INTERNE**

Tutte le finestre esterne saranno realizzate con l'utilizzo di lamelle fisse di areazione idonee alla ventilazione naturale così come richiesto dalle normative vigenti in materia di prevenzione incendi relativamente alle autorimesse pubbliche e private.

Nel punto di accesso alla corsia di manovra, sarà posizionata una porta serranda ad apertura motorizzata, ogni locale box, anch'esso sarà dotato di serranda ad apertura motorizzata, entrambe saranno controllate elettronicamente tramite un unico telecomando.

Le serrande saranno in lamiera di acciaio zincato e dotate di idonea microforatura per la ventilazione dei locali.

Le stesse avranno dispositivo di sblocco manuale esterno protetto da chiave per l'apertura in caso di mancanza dell'energia elettrica.

E' facoltà del Committente, sostituire le suddette serrande con porte basculanti sezionali, anch'esse motorizzate e dotate di un unico telecomando.

### **5. PAVIMENTI**

Il pavimento, sia delle corsie di manovra che dei box, sarà realizzato con piastrelle in gres porcellanato o litogress ceramicato, del tipo idoneo all'utilizzo nelle autorimesse relativamente al transito delle autovetture, incollato su idoneo massetto e successivamente boiacato con specifici prodotti consigliati dalle stesse ditte produttrici della pavimentazione. Il battiscopa, dello stesso materiale e colore del pavimento, avrà un'altezza pari ad 8-10 cm. Il pavimento risulterà ad alta resistenza alla compressione,

all'urto ed all'usura, impermeabile ed inattaccabile agli olii minerali, industriali, benzina ecc., impermeabile all'acqua ad alta pressione e ad aggressivi chimici.

In alternativa a quanto sopra, è facoltà dell'Impresa sostituire il pavimento in piastrelle sia dei box che delle corsie di manovra, con la realizzazione di una pavimentazione monolitica industriale con spolvero di adeguata miscela di quarzo e cemento, lavorazione da effettuarsi mediante l'impiego di macchinari ad alta precisione atti a garantire la perfetta planarità della pavimentazione stessa.

## **6. IMPIANTO IDRICO**

All'interno della corsia di manovra, posizionato in modo da non ingombrare spazi utili ed in posizione tale da poter essere utilizzato dai vari box, sarà installato uno o due pilozzi dotati di rubinetto a sfera idoneo ai piccoli prelievi idrici da parte dei clienti.

## **7. IMPIANTO ELETTRICO**

Gli impianti saranno alimentati da una rete 220/380 Volt con neutro, la realizzazione è prevista in conformità alle norme CEI ed al D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008, e successivi Regolamenti di attuazione.

Tutti i materiali saranno di prima scelta, dovranno corrispondere alle norme della tabella Unel ed essere contraddistinti dal marchio di qualità IMQ. Gli impianti elettrici condominiali, (illuminazione corsie) saranno regolati da interruttori locali con comando nelle corsie di manovra e saranno del tipo temporizzato onde evitare che le luci restino sempre accese garantendo un notevole risparmio energetico. L'accensione verrà attivata automaticamente all'apertura della porta principale motorizzata posta sulla rampa di accesso. Inoltre le corsie saranno dotate di idonee prese di corrente per consentire le operazioni di pulizia e manutenzione.

Ogni box sarà dotato di n. 1 Centralino generale di sezionamento e protezione per la linea di illuminazione e prese, n. 1 punto luce semplice a soffitto completo di corpo illuminante (plafoniera 1 x 36W), n. 1 presa bipasso 10/16 A+T, centralina per la gestione dell'automazione serranda elettrica, tutto l'impianto sarà posto in opera a vista con tubazioni di adeguata sezione ed avrà idoneo grado di protezione IP.

La linea elettrica sarà derivata dalla linea generale del contatore condominiale. Inoltre, all'interno di ogni singolo box sarà installato un sottocontatore a defalco per la contabilizzazione dei relativi consumi (serranda elettrica, punto luce e punto presa).

## **Impianto di terra**

Il fabbricato sarà dotato di una rete generale di messa a terra per le apparecchiature a bassa tensione, per tutte le prese luce o forza motrice.

## **8. GARANZIE**

- Garanzia decennale per vizi e gravi difetti attribuibili al costruttore;
- Fascicolo del fabbricato contenente una descrizione dell'edificio, degli impianti con i relativi certificati, delle rifiniture, un'analisi delle strutture, dello stato di conservazione ed eventuali variazioni rispetto alla configurazione originaria, ed infine tutte le indicazioni sulle modalità d'uso e di manutenzione dello stesso.

## **9. ALLACCIAMENTI, RETE INTERNA ed ESTERNA IMPIANTI**

L'impresa realizzerà tutte le reti generali interne ed esterne degli impianti ed i relativi allacciamenti, in particolare scavi, canalette prefabbricate in cemento, cavidotti, cavi e pozzetti prefabbricati per la rete elettrica; caditoie, pozzetti sifonati, griglie in ghisa, e di tutte le opere per la rete di scolo delle acque; scavi, pozzetti, tubazioni complete di pezzi speciali per la rete idrica e relativo allacciamento.

Tutte le spese relative all'allacciamento alle reti di fornitura dei servizi saranno a carico dell'Impresa, le spese per i relativi contratti saranno a carico degli acquirenti.

Tutti i lavori saranno realizzati nel rispetto delle norme, leggi, decreti e regolamenti vigenti, nonché secondo le direttive CEE e le disposizioni dei VV.F., il tutto eventualmente integrato e modificato nel corso dei lavori e fino al collaudo definitivo con esito positivo, in materia di costruzioni ed in particolare relative all'antincendio ed alla sicurezza degli impianti elettrici, etc..

**Parte acquirente**

**Parte venditrice**

**MULTISERVICE EMME Srl**

---

*I marchi e le aziende fornitrici sono indicative delle caratteristiche dei materiali prescelti, il Venditore, a proprio insindacabile giudizio, potrà provvedere a scelte diverse da quelle individuate. Inoltre, in fase esecutiva potranno essere apportate alla presente descrizione ed al progetto le variazioni o modifiche che si dovessero rendere necessarie ed opportune per motivi di ordine tecnico, funzionale ed estetico, a condizione che le stesse non comportino una riduzione del valore tecnico ed economico delle unità immobiliari.*