



Allegato G) –

Caratteristiche Tecnico/Funzionali

INDAGINE DI MERCATO

PER L'ACQUISIZIONE DI UN IMMOBILE A TERRACINA (LT)

Cotral Spa intende esaminare proposte di acquisto di un immobile da adibire a deposito nel Comune di Terracina.

Il presente documento definisce le caratteristiche che l'immobile dovrà necessariamente soddisfare in relazione alla localizzazione, alle dimensioni e alla destinazione d'uso.

Sono altresì definite le caratteristiche che potranno essere valutate più favorevolmente (es. controllo accessi/automazioni, dotazioni impiantistiche, ecc.).

Localizzazione

Si richiede un'ubicazione all'interno del Comune di Terracina in un'area servita dal trasporto pubblico locale e che possa prevedere anche aree di agevole parcheggio per gli utenti che devono usufruire del TPL extraurbano.

L'eventuale vicinanza al centro della città sarà valutata positivamente, in quanto ciò costituirebbe un valore aggiunto in relazione alle esigenze di miglior e più efficiente organizzazione del servizio.

Caratteristiche dimensionali dell'immobile

Si ritiene che il proprio fabbisogno di spazio possa essere adeguatamente soddisfatto da un immobile avente superfici pari a circa **300 mq netti per gli uffici, 900 mq netti per l'officina meccanica/magazzino/locali igiene, circa 12.000 mq. di piazzale esterno (comprensivo di stalli, aree manovra, isola ecologica, area rifornimento, area lavaggio bus)** con annessi **parcheggi per auto private di circa 1.000 mq. per un totale di circa 13.000 mq.**

Nondimeno, anche immobili aventi superfici e disponibilità leggermente inferiori o superiori potrebbero essere idonei a soddisfare i fabbisogni di Cotral Spa.

Saranno inoltre ritenute meritevoli di valutazioni proposte di aree edificabili che consentano la realizzazione di volumetrie e destinazioni analoghe.

Caratteristiche funzionali

Da un punto di vista funzionale, Cotral Spa valuterà favorevolmente immobili che, in virtù della loro conformazione, si prestino facilmente ad essere adattati ad una pluralità di soluzioni in termini di layout e di pianificazione degli spazi.

L'immobile proposto deve avere una razionale distribuzione degli spazi ed accessi di dimensioni adeguate al transito dei bus.



Allegato G) –

Caratteristiche Tecnico/Funzionali

Inoltre, i varchi di ingresso e uscita dovranno garantire i giusti raggi di curvatura per le manovre e condizioni di visibilità adeguate ai fini della sicurezza stradale.

Eventuali immobili che consentiranno **di ridurre al minimo gli interventi** per eventuali adeguamenti alle necessità di Cotral Spa saranno valutati più favorevolmente.

Negli immobili proposti sarà inoltre valutata favorevolmente, così come già richiesto nella *"Localizzazione"*, la presenza di pertinenze esterne che consentano il parcheggio, nonché il ricovero, di mezzi di mobilità ecosostenibile (biciclette, monopattini, ecc.), per l'utenza.

Lo spazio di parcheggio autovetture destinato ai dipendenti dovrà essere esclusivamente a disposizione e quindi non accessibile dall'utenti esterni per questioni di sicurezza e potrà essere anche interno al piazzale.

Sarà inoltre valutata favorevolmente l'indipendenza dell'accesso all'edificio adibito ad uffici con eventuale passaggio interno collegato al piazzale per il personale di guida.

Caratteristiche tecniche

Nell'individuazione dell'immobile, Cotral Spa valuterà altresì le infrastrutture impiantistiche presenti e il relativo stato di efficienza (climatizzazione, sensori di presenza per risparmio energetico, ascensori, illuminazione a led, impianto antincendio, rilevazione fumi, antintrusione, controllo accessi automatizzati, impianto di depurazione, rete informatica, ecc). Più precisamente, nell'ottica di un contenimento dei costi di gestione, di efficienza degli impianti e di una migliore sostenibilità ambientale, saranno valutati favorevolmente i seguenti aspetti:

- minore distanza dal centro della città;
- caratteristiche dell'involucro e delle aree esterne (piazzale);
- caratteristiche degli impianti;
- cablaggio strutturato;
- sicurezza ai fini della viabilità negli accessi in ingresso e uscita dal deposito

Destinazione d'uso

L'immobile proposto dovrà avere una destinazione idonea in relazione alle attività che dovranno essere svolte al suo interno.