



Allegato D
Caratteristiche Tecnico/Funzionali

INDAGINE DI MERCATO

PER L'ACQUISIZIONE DI UN IMMOBILE A OSTIA

Cotral Spa intende esaminare proposte di acquisto di un immobile da adibire ad impianto nel Comune di Roma, nelle zone limitrofe all'attuale Deposito Cotral di Ostia.

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

Le aree di ricerca individuate, a seguito di indagine trasportistica della Direzione di Esercizio, sono quelle situate all'interno del Comune di Fiumicino e Isola Sacra in quanto ciò garantirebbe una ottimale e efficiente riorganizzazione del servizio. Al fine di analizzare più possibilità, anche se non ottimale, si è comunque deciso di estendere la ricerca anche alla zona di Dragona ove è situata l'attuale rimessa ATAC.

Caratteristiche dimensionali dell'immobile

Si ritiene che il proprio fabbisogno di spazio possa essere adeguatamente soddisfatto da un immobile avente superfici pari a circa **135 mq. circa netti per gli uffici, 900 mq. netti per l'officina meccanica/magazzino/locali igiene e 5.120 mq di piazzale esterno (comprensivo di stalli, aree manovra, isola ecologica, area rifornimento, area lavaggio bus)** con annessi **parcheggi per auto private di circa 550 mq. per un totale di circa 5.670 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 D 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.

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, alimentazione postazioni, 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:

- caratteristiche dell'involucro e delle aree esterne (piazzale);
- caratteristiche degli impianti;
- cablaggio strutturato;

Destinazione d'uso e categoria catastale

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

Gli immobili proposti dovranno altresì presentare una categoria catastale compatibile.

