

Comune di Scandicci

gennaio/07

MANDATARIA	- BALDASSINI TOGNOZZI PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI S.p.A.
PROPONENTI	- BALDASSINI TOGNOZZI PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI S.p.A. - CONSORZIO ETRURIA SOC.COOP. A R.L. - CMSA SOCIETA' COOPERATIVA - C.T.C. SOCIETA' COOPERATIVA - GLOBAL SERVICE TOSCANA - ICET INDUSTRIE S.p.A. - MAZZANTI SPA - SERVIZI & PROMOZIONI S.r.l. - UNICA SOCIETA' COOPERATIVA DI ABITAZIONE
COORDINAMENTO	- GLOBAL SERVICE TOSCANA - C.T.C. SOCIETA' COOPERATIVA
COORDINAMENTO ALLA PROGETTAZIONE	- ARX S.r.l.
CONSULENZA PROJECT FINANCING	- FINANZA & PROGETTI S.r.l.
ADVISOR	- BANCA CR FIRENZE
PATROCINIO	- ASSOCIAZIONE DEGLI INDUSTRIALI DELLA PROVINCIA DI FIRENZE. - CONFESERCENTI FIRENZE - CNA FIRENZE - LEGACOOOP
PROGETTAZIONE	- ARX S.r.l. - C.T.C. SOCIETA' COOPERATIVA - GLOBAL SERVICE TOSCANA
PROGETTO STRUTTURALE ED IMPIANTISTICO	- POLITECNICA SOC.COOP.
INDAGINI CLIMA ACUSTICO	- STUDIO TECNICO B.B.C.
INDAGINI ARCHEOLOGICHE	- ARCH.MIRANDA FERRARA
INDAGINI GEOLOGICHE E IDROGEOLOGICHE	- GEOTECNO STUDIO ASSOCIATO
INDICAZIONI E PREDISPOSIZIONI DEI PIANI DI SICUREZZA	- ING. MASSIMO CECCOTTI



Project Financing - Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione

"Nuovo centro civico e stazione tramvia veloce"

GESTIONE DEGLI SPAZI COMMERCIALI

Il Progetto intende sviluppare una serie di interventi capaci di realizzare e qualificare il centro della città di Scandicci.

Ciò avverrà attraverso il recupero di una continuità urbanistica, strutturale e di funzioni che porrà in collegamento il palazzo comunale, l'asse Via Pascoli- Piazza Togliatti- Via Aleardi, la nuova Piazza Matteotti.

Il Progetto costituisce il punto di approdo al centro della città: la Stazione Principale della Tramvia con le funzioni di accoglienza, il Palazzo Polivalente con funzioni congressuali, espositive e di intrattenimento, attività commerciali, servizi e residenza.

La piazza diverrà il cuore pulsante della city.

Il parcheggio, oltre alla tramvia, garantirà accessibilità ed intermodalità.

Il rapporto economico e culturale con la città di Firenze diventerà in tal modo più solido e proficuo.

Il mix merceologico e dei servizi assume una straordinaria valenza: deve sapere interpretare la filosofia posta alla base dell'intervento complessivo, deve rendere accogliente l'area urbana e piacevole ed utile l'intrattenimento in essa, deve porsi in modo complementare con il restante tessuto economico e distributivo.

Sulla scorta di queste considerazioni è fondamentale attivare, prima della fase di commercializzazione, una idonea analisi del mercato; nell'immediato sono possibili alcune indicazioni di massima.

Edificio 1

In questo edificio, vista la presenza di uno spazio polivalente che per sua natura è polo attrattore di persone, è indispensabile prevedere un Bar (Autorizzazione di Pubblico

Esercizio tipologia B), un Ristorante (Autorizzazione di Pubblico Esercizio tipologia A) e tutti quei servizi che possono configurarsi a supporto di tale destinazione.

Nelle superfici disponibili possono essere previste anche attività commerciali di servizio rivolte alla persona.

Caratteristiche tecniche

Relativamente all'unità commerciale più estesa è ipotizzabile la realizzazione di uno spazio soppalcato che permette di raggiungere una superficie complessiva di circa 550 mq e quindi di rientrare nell'attività di "Media Distribuzione".

I locali saranno consegnati al grezzo con servizi ed infissi completi.

Ogni unità avrà la predisposizione di tutte le utenze.

GESTIONE DEI PARCHEGGI

Sono oggetto della gestione n° 139 posti auto in area delimitata e n° 100 posti auto lungo strada.

I posti auto in area delimitata sono quelli indicati nella planimetria allegata con la lettera A.

La gestione dei posti auto nell'area antistante gli impianti sportivi prevede l'apertura 24 h al giorno e 365 giorni all'anno, con l'impiego di tecnologie di remotizzazione che potranno consentire al parcheggio di funzionare alternativamente con l'impiego di personale in loco o con completa automatizzazione.

La tariffa applicata è di €1,00/ h con tariffa minima €0,50. In tale area sarà consentito il recupero del credito al gestore.

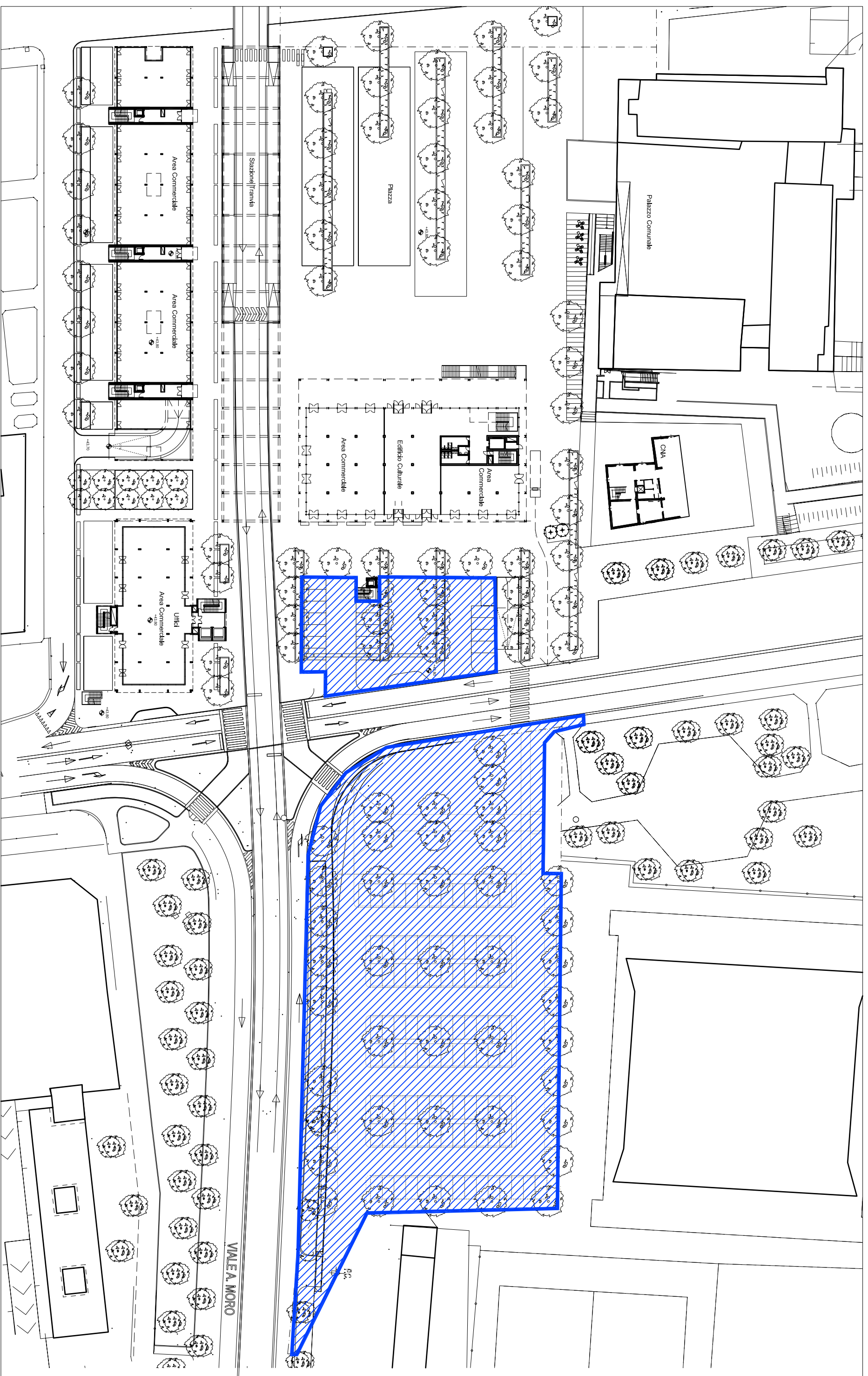
Sarà garantito un servizio di assistenza all'utenza in caso di problemi inerenti la sosta e le tecnologie di pagamento.

E' inoltre prevista la gestione di n° 100 posti auto, da individuarsi nell'ambito dell'area indicata nella planimetria allegata con la lettera B. Tale planimetria individua due aree: una più ampia che rappresenta l'“area di influenza” per la sosta a raso relativamente al project financing “Nuovo Centro Civico e Stazione Tramvia Veloce” e l'altra –di estensione inferiore alla prima e adiacente al Centro Civico- che circostringe l'“area di

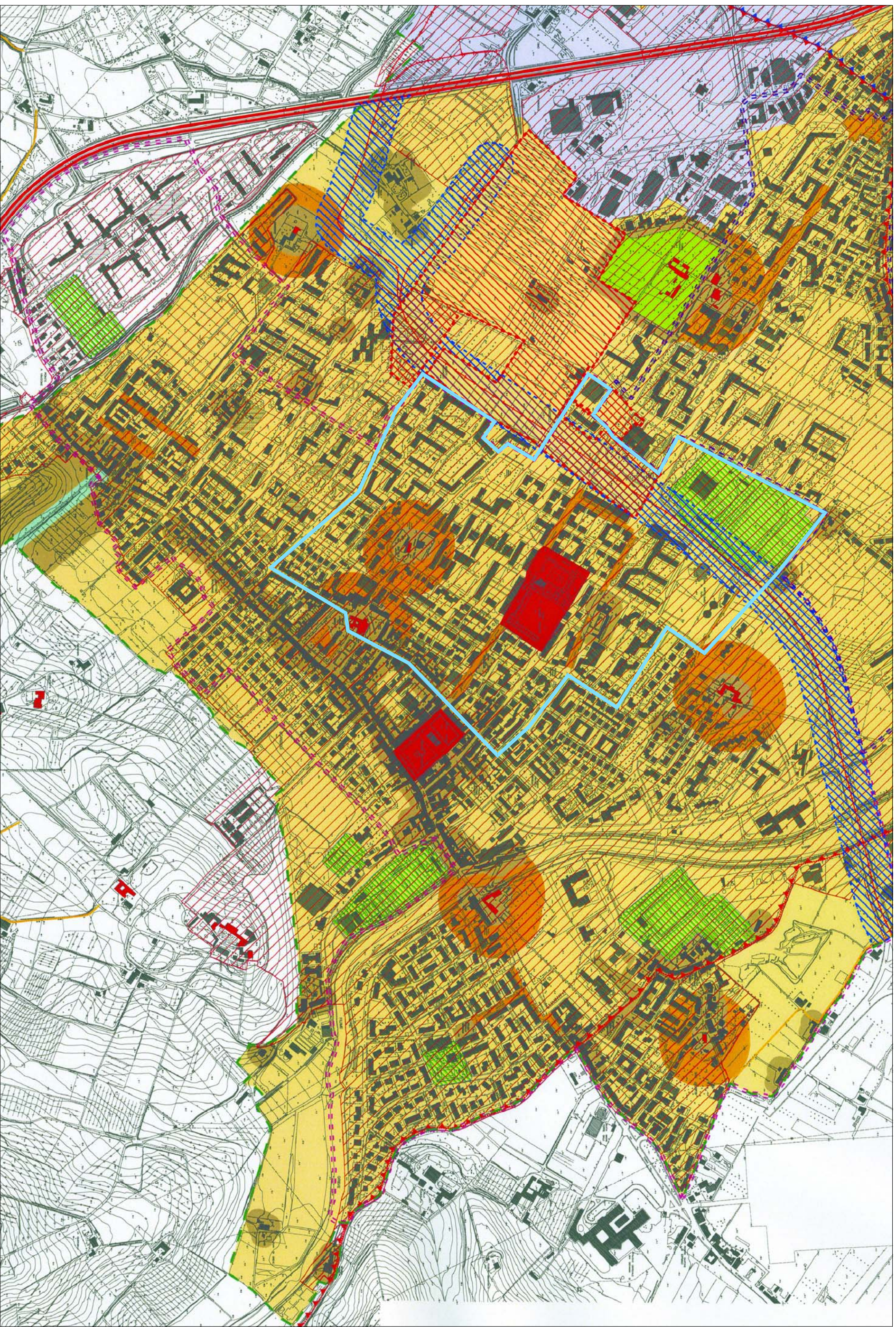
reperimento” dei 100 posti auto in gestione al Concessionario. In quest’ultima troveranno collocazione posti auto riservati ai residenti nelle aree limitrofe il Project Financing, posti auto riservati ai dipendenti comunali forniti di apposito documento di riconoscimento fornito dall’amministrazione comunale oltre ai 100 posti auto in oggetto. Per questi ultimi è prevista la tariffa di €1,00 /h frazionabili con tariffa minima €0,50. La tariffa sarà applicata a tutti gli utenti dei posti auto senza la previsione di esenzioni o riduzioni.

La realizzazione della segnaletica relativamente ai posti auto in gestione al Concessionario e la connessa manutenzione saranno a carico dello stesso.

La previsione di afflusso veicolare nel parcheggio e nelle aree di sosta di superficie, su cui si basa il progetto della gestione e il relativo equilibrio economico finanziario, presuppongono il controllo della sosta nelle aree di superficie adiacenti il parcheggio e l’area oggetto della proposta da parte delle competenti autorità.



Parcheggi in gestione



Perimetro "area di influenza"
per la sosta a raso

Perimetro "area di reperimento"
posti auto in gestione (*)

(*) All'interno di tale area verranno individuati 100 posti auto lungo
strada che verranno gestiti dal Concessionario

IMPIANTI PUBBLICITARI

La proposta prevede la installazione di impianti per affissioni con finalità commerciale nell'ambito del territorio Comunale di Scandicci.

Del numero degli impianti e della loro fruibilità si è tenuto conto nella determinazione della redditività della gestione degli impianti e del relativo canone da corrispondere alla società di progetto.

Si prevede l'installazione di n° 40 impianti per affissioni formato 6x3 di cui all'Art 8 comma 2 del Piano degli Impianti pubblicitari del Comune di Scandicci (*"Poster – Struttura monofacciale o bifacciale con superfici adeguatamente delimitate e predisposte per l'affissione di manifesti di formato 600 cmx300 cm (24 fogli) apposte sui muri o su strutture di sostegno appositamente predisposte, anche luminosi per luce propria"*) nell'ambito della zona indicata negli allegati al piano stesso come *"Perimetro Project tramvia"*.

Si prevede altresì la installazione di n° 20 impianti per affissione formato 140x200 cm o, alternativamente, 120x180 cm di cui all'Art. 8 comma 3 del Piano degli Impianti pubblicitari del Comune di Scandicci (*"Plance autoportanti - Struttura monofacciale o bifacciale con superfici adeguatamente delimitate e predisposte per l'affissione di manifesti. Tutte le plance autoportanti hanno di regola dimensioni pari o multiple di cm 70x100, nei seguenti formati:*

a) ...

b) *Grande – ... / 200 cmx140 cm (4 fogli), ... "*) nell'ambito della zona indicata negli allegati al piano stesso come *"Perimetro Project tramvia"*..

L'installazione di tali impianti avverrà preferenzialmente nelle immediate vicinanze delle aree oggetto dell'intervento di Project Financing e, nel numero di 6 impianti all'interno delle aree oggetto dell'intervento stesso, da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Su detti impianti sarà effettuata pubblicità commerciale per conto terzi.

Il Concessionario, o il soggetto affidatario del servizio in oggetto, è tenuto al rispetto di tutte le norme e disposizioni di legge, in tutte le materie attinenti l'attività in oggetto.

Il Concessionario, o il soggetto affidatario del servizio in oggetto, si impegna a non utilizzare gli spazi e gli impianti concessi per campagne pubblicitarie che contrastino con le strategie, con le attività, con lo stile del Comune di Scandicci.

Il Comune di Scandicci pertanto avrà insindacabile diritto di rifiutare la pubblicità che ritenesse pregiudizievole alla propria attività e/o immagine o contraria ai propri interessi morali e materiali ovvero in contrasto con le norme vigenti.

Il Concessionario, o il soggetto affidatario del servizio in oggetto, aderisce al Codice di autodisciplina pubblicitaria e si impegna al rispetto delle sentenze del Giurì in materia.

L'attività del Concessionario, o quella del soggetto affidatario del servizio in oggetto, è indirizzata verso obiettivi di qualità dei messaggi e degli impianti.

Il Concessionario, o il soggetto affidatario del servizio in oggetto, a propria cura e spese, provvede all'accurata manutenzione ordinaria degli impianti concessi e alla conservazione del loro impatto estetico.

Il Concessionario, o il soggetto affidatario del servizio in oggetto, è responsabile di qualsiasi danno possa arrecare a persone o cose nell'esercizio dell'attività pubblicitaria.

DISCIPLINARE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Relativamente alle manutenzioni previste per le opere oggetto dell'intervento nonché alla redazione del relativo piano di manutenzione, che pianifica e programma l'attività di manutenzione al fine di mantenerne nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza ed il valore economico, si rimanda, visto l'art. 40 del DPR 554/99 "Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti", alle successive fasi progettuali.