

DOCUMENTO TECNICO – CONOSCITIVO AREA SOSTA ATTREZZATA PER AUTOTRASPORTO MERCI SITA IN LOCALITA' BELLOCCHI DI FANO

OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La concessione ha per oggetto il servizio di gestione dell'area di sosta attrezzata per l'autotrasporto merci, la cui infrastruttura è situata nella Zona Industriale Località Bellocchi del Comune di Fano, Via Toniolo, Provincia di Pesaro-Urbino.

L'interesse pubblico sotteso alla efficiente gestione di tale area è il mantenimento e lo sviluppo di una mobilità urbana sostenibile, trattandosi di un servizio per il territorio comunale in grado di:

- aumentare la produttività e l'efficienza delle attività di trasporto delle merci;
- armonizzare il sistema di trasporto merci, decongestionando il sistema dell'autotrasporto locale, anche in considerazione dell'indotto derivante dal sistema portuale della città di Ancona;
- ridurre l'inquinamento ambientale e incrementare la sicurezza della circolazione urbana.

In tal senso, presso l'area in questione s'intende garantire un "centro di servizi" rivolti, direttamente o sussidiariamente, all'autotrasporto. In tal senso, i fruitori predeterminati di detti servizi sono gli operatori economici regolarmente iscritti all'albo degli autotrasportatori e forniti di licenza per il trasporto merci conto terzi e, solo con riferimento ai servizi accessori (somministrazione cibo e bevande, affittacamere e lavaggio), qualsiasi altro utente potenzialmente interessato.

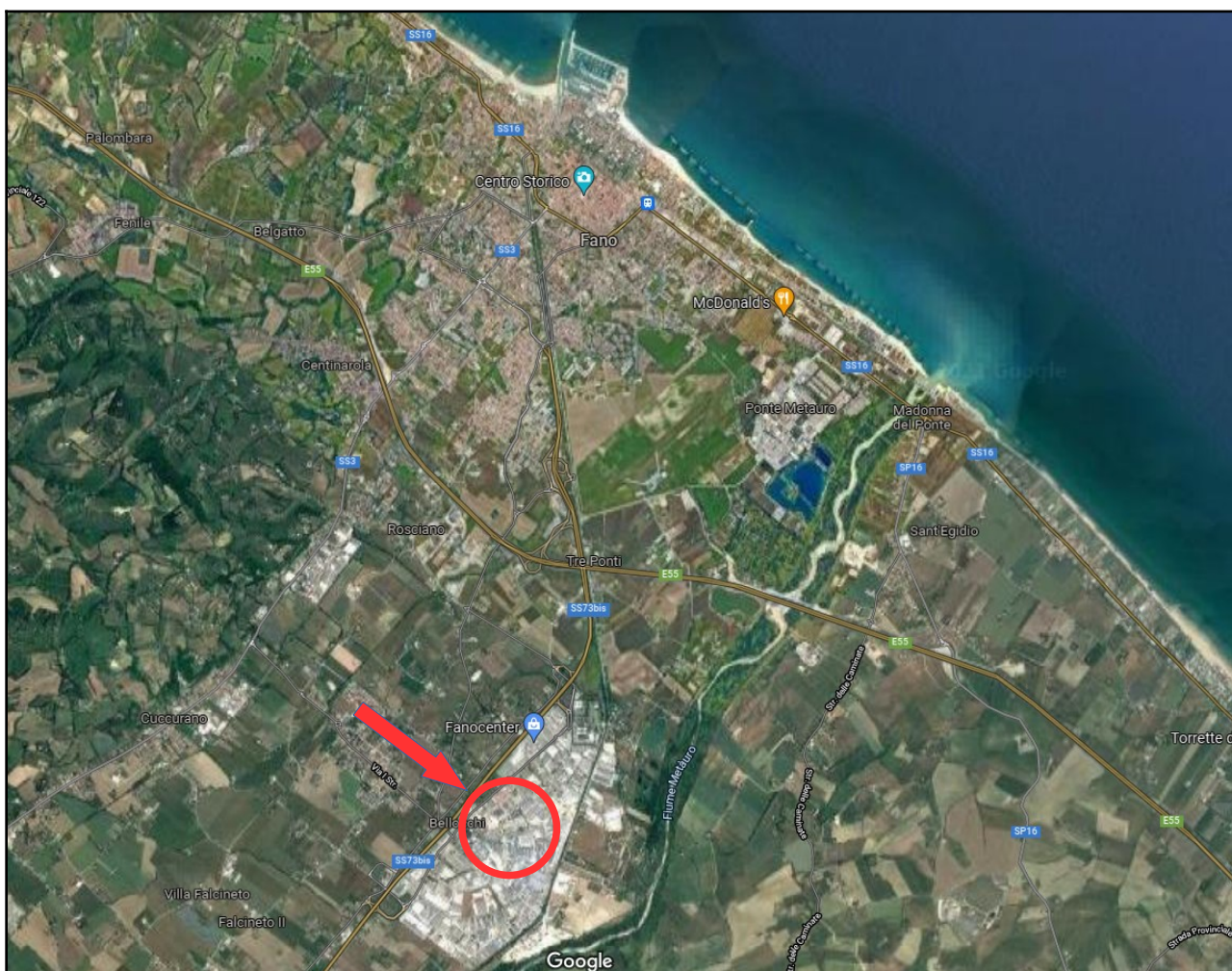


Immagine aerea Google Maps

RIFERIMENTI CATASTALI E URBANISTICI DELL'AREA

Il complesso dell'area di sosta attrezzata oggetto della concessione risulta catastalmente individuato al Foglio n.ro 102 particelle 704, 748, 794/parte del Comune Censuario di Fano, occupa una superficie complessiva di circa 30.000 mq salvo esatta determinazione in sede di frazionamento catastale ed è attraversato da un tratto di linea di elettrodotto aereo di alta tensione.



Estratto mappa catastale

Le aree che compongono il predetto compendio ricadono, in base al Piano Regolatore Generale vigente, in zona F5_IC “Zone per attrezzature di pubblico interesse” Art. 65 N.T.A., inserita nel più ampio comparto edificatorio esistente denominato ST5_E23 COMPARTO PRODUTTIVO LOC. BELLOCCHI a cui si rimanda integralmente per le relative note, prescrizioni e previsioni urbanistiche. Parte dell'area è sottoposta a fascia di rispetto di centrali elettriche e di elettrodotti codice V6 Art. 83 N.T.A..



Estratto PRG vigente

Art. 65
Zone per attrezzature di pubblico interesse

1. Le zone per attrezzature pubbliche sono destinate alla conservazione e realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico e di interesse generale.
2. Dette zone si dividono in:
 - F5 - Zone per attrezzature di interesse collettivo;
 - F6 - Zone destinate all'istruzione;
 - F7 - Zone per attrezzature religiose;
 - F8 - Zone destinate ad attrezzature tecnologiche.

I lavori per la realizzazione dell'infrastruttura principale hanno avuto inizio nella seconda metà degli anni 90 con l'obiettivo di creare un "centro di servizi per l'autotrasporto" di rilevanza strategica per la mobilità delle merci nelle Marche ed è stata ultimata nell'anno 2001.

Presso il Comune di Fano (PU) per l'area in oggetto risultano i seguenti precedenti edilizi:

- P.E. n. 2001/1415;
- P.E. n. 2001/ 1690;
- P.E. n. 2002/ 1559;
- P.E. n. 2006/ 1559;
- P.E. n. 2004/ 1680;

P.E. n. 2005/ 840;
P.E. n. 2006/ 730;
P.E. n. 2012/ 1015 – P.SUAP n. 2012/ 254;
P.E. n. 2014/ 1745 – P.SUAP n. 2014/ 526;
P.E. n. 2017/ 928 – P.SUAP n. 2017/ 193.

Tutta la documentazione tecnica (progetti, concessioni, permessi, ecc) relativa alle infrastrutture, manufatti e le opere realizzate è disponibile e consultabile presso il Comune di Fano, Settore 4° Urbanistica.

Allo stato attuale e nel complesso, l'area di sosta attrezzata per l'autotrasporto merci in oggetto risulta realizzata ed operativa.

DESCRIZIONE AREA E SERVIZI EROGATI

L'intero complesso risulta suddiviso in tre aree funzionali:

- (A) AREA STRUTTURA BAR-RISTORANTE-SERVIZI;
- (B) AREA PARCHEGGIO E DISTRIBUZIONE CARBURANTE;
- (C) AREA LAVAGGIO.



Foto aerea complesso area di sosta attrezzata



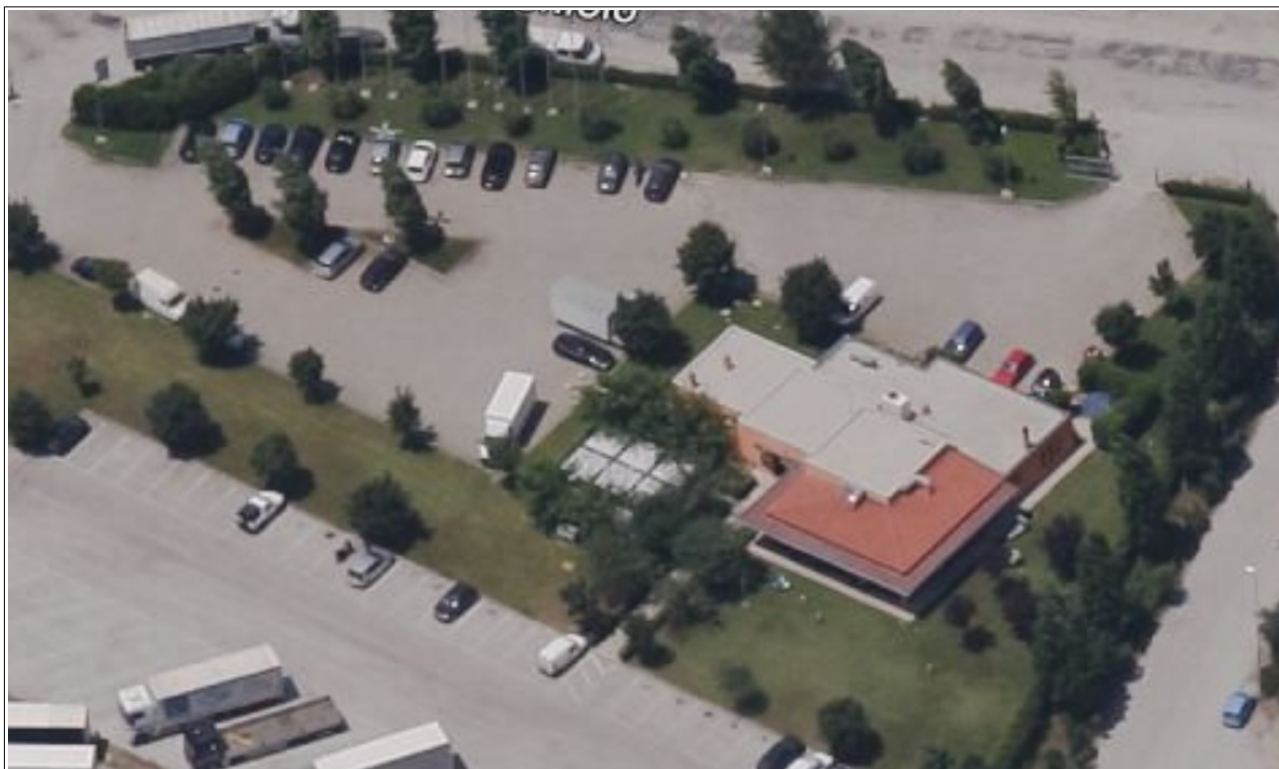
Allegato A

La gestione dei servizi è attualmente assicurata tramite idonee autorizzazioni e nulla osta che dovranno essere oggetto di adeguato trasferimento in capo al Concessionario subentrante.

Tutte le aree risultano dotate dei beni mobili e delle attrezzature funzionali all'espletamento dei servizi alle quali sono adibite. La proprietà degli stessi sarà trasferita dall'attuale Concessionario al Concessionario subentrante dietro corresponsione del loro corrente valore economico individuato in 88.636,03 euro, come da elenco riportato in calce al presente documento e comprendente i soli beni con uno stimato residuo valore contabile.

A) AREA STRUTTURA BAR-RISTORANTE-SERVIZI

Area su cui sorge un edificio adibito a punto ristoro bar-pizzeria e servizi accessori, attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fano con i seguenti dati catastali: Fg. 102, particella 704, sub. 1, Cat. D/8, Rendita Euro 3.880,00.

*Struttura di servizi*

L'edificio è costituito da un unico piano fuori terra, ha pianta a forma irregolare ed è realizzato con struttura portante in c.a. e copertura piana in latero-cemento, della superficie utile pari a mq. 250 circa oltre mq 75 circa di loggia coperta.

Al suo interno gli spazi sono suddivisi tra:

- spazi e locali destinati a bar, pizzeria e ristorante e relativi accessori, altezza utile locali ml. 3,40/4,00, i pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti con intonaco civile tinteggiato e rivestimenti in ceramica, con la possibilità di utilizzo di un'ampia loggia;
- altri spazi costituiti da docce suddivise tra pubblico maschile e femminile, toilette riservata al personale e wc pubblico, spazi a servizio degli autisti e autotrasportatori con accesso dall'esterno, nonché stanze da letto e bagno per l'attività di affittacamere, altezza utile locali ml. 2,70/2,80.

L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento e idrosanitario che avviene mediante caldaia tradizionale a gas metano; è presente l'impianto di climatizzazione che avviene mediante unità esterna e split interni a parete; per gli impianti, seppur funzionanti, andranno effettuate le verifiche di conformità alla normativa vigente in materia, per poi improntare gli eventuali lavori di adeguamento.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno ed alluminio.

Gli ambienti interni sono dotati di arredamento e attrezzature.



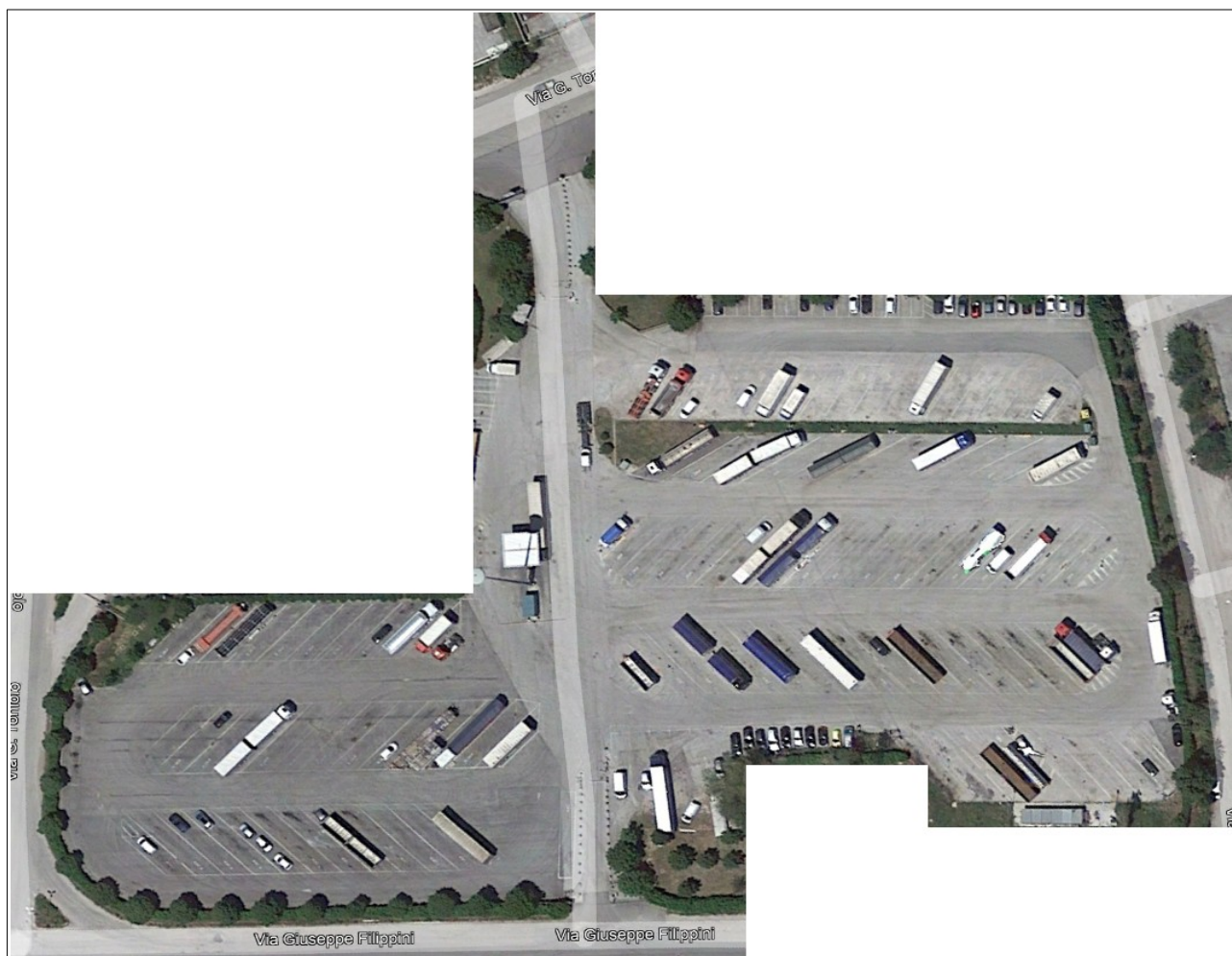
L'area esterna si compone inoltre di una zona di mq. 4.000 circa adibita a parcheggio autoveicoli, a giardini e zone relax; sono presenti l'impianto di illuminazione, di irrigazione e di disinfestazione.

L'intera struttura di servizi nel suo complesso si trova in un buon stato di manutenzione con finiture standard.

Tutti i servizi presso tale area (somministrazione cibi e bevande, toilette, docce, affittacamere) sono da intendersi "accessori" all'attività "principale" della concessione del servizio di gestione dell'area di sosta attrezzata (sosta e distribuzione del carburante) e, come tali, sono aperti al pubblico, infatti, l'area è accessibile da tutti gli utenti (autotrasportatori e non).

B) AREA PARCHEGGIO E DISTRIBUZIONE CARBURANTE

Area esterna pavimentata adibita al parcheggio per mezzi pesanti, della superficie di circa mq 20.000, attualmente censita al catasto fabbricati al Fg.102 particella 794 sub 1/parte.



Area parcheggio e distribuzione carburante

Sull'area parcheggio e distribuzione carburante sono installate le seguenti strutture:

- Box per ufficio di controllo parcheggio;
- Area per impianto per erogazione carburanti;
- Area per deposito delle attrezzature degli autotrasportatori;
- Area per contenitori di raccolta rifiuti differenziata;
- Torre faro h. 35 ml per illuminazione notturna dell'intero piazzale di sosta;
- N.ro 122 ca di stalli per sosta autocarri ed autoarticolati, compresi stalli per sosta articolati per merci pericolose (mezzi in ADR), stalli per sosta veicoli a temperatura controllata;
- Impianto di video sorveglianza con sei telecamere totali;
- Impianto antincendio.

L'area è servita da recinzioni metalliche lungo tutto il suo perimetro ed è autonomamente accessibile dalle strade pubbliche Via G. Toniolo e Via G. Filippini, attraverso due varchi carrabili, uno di ingresso e uno di uscita, entrambi provvisti di cancellazioni scorrevoli elettromeccaniche in



ferro e barriere automatiche; l'accesso all'area è regolato con tessere magnetiche codificate, tracciabili mediante un sistema di archiviazione dei dati di accesso.

La cisterna di rifornimento di carburanti è autorizzata ad uso "privato" e, in tal senso, la vendita di gasolio e ad-blue per autotrazione è riservata agli utenti codificati con il predetto sistema (solo autotrasportatori) nel rispetto dei vincoli posti dalle normative che regolano la tenuta di cisterne di rifornimento di carburanti private.

Per gli impianti, seppur funzionanti, andranno effettuate le verifiche di conformità alla normativa vigente in materia, per poi improntare gli eventuali lavori di adeguamento.

L'area parcheggio e distribuzione carburante, nel suo complesso, si trova in un buon stato di manutenzione con finiture standard.

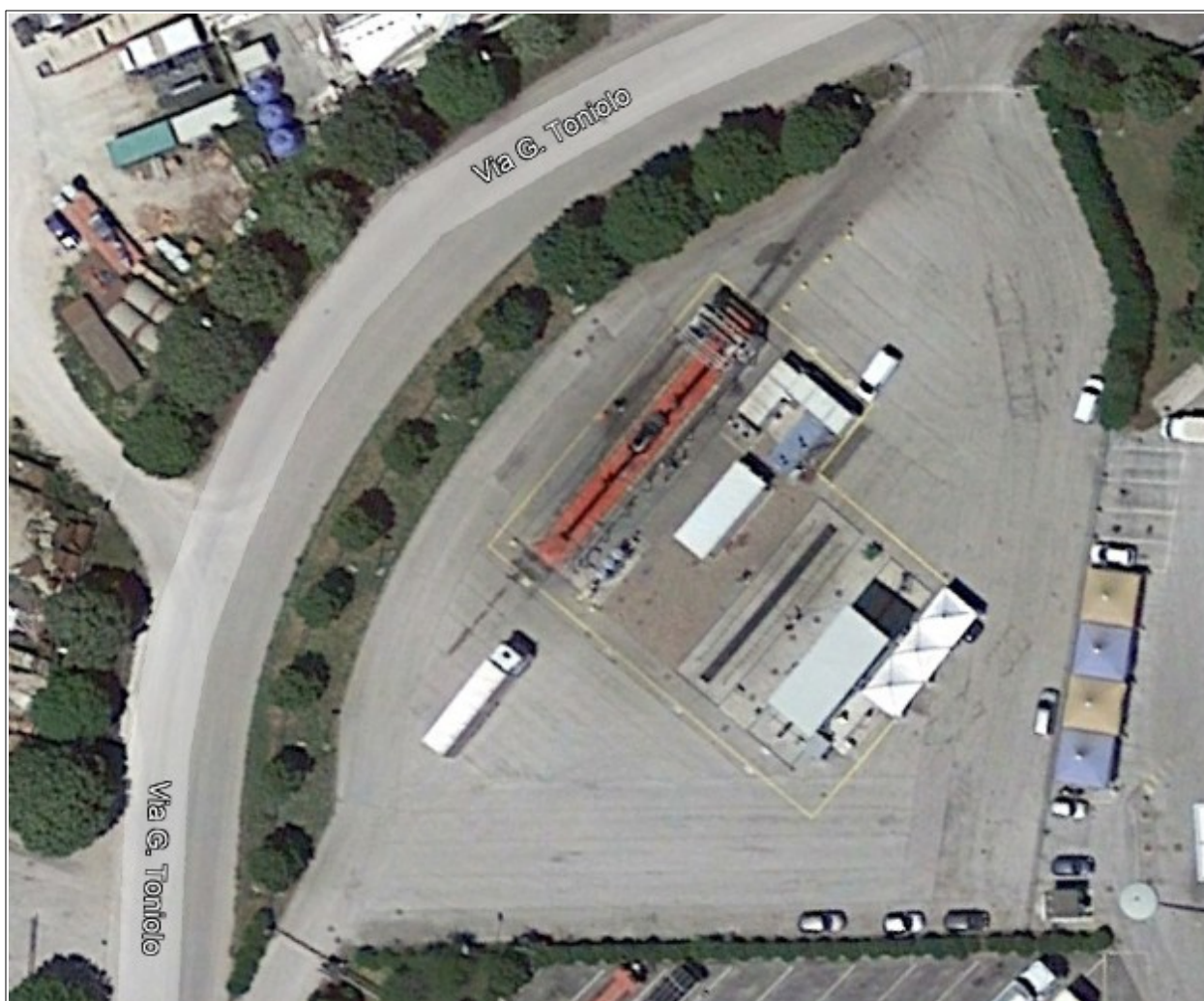
Si segnala che dalla suddetta particella catastale Fg. 102 n.794 dovrà essere detratta la superficie corrispondente alle aree di sedime e pertinenze occupate dagli impianti di elettrodotta e stazione radio base, in quanto tali porzioni sono escluse dall'area oggetto di concessione.

I servizi presso tale area (noleggio stalli per la sosta e distribuzione del carburante) costituiscono l'attività "principale" della concessione del servizio di gestione dell'area di sosta attrezzata e, come tali, sono riservati agli utenti codificati con il predetto sistema, infatti, l'area è accessibile esclusivamente agli stessi (autotrasportatori).

C) AREA LAVAGGIO

Area esterna pavimentata attrezzata per centro lavaggio per automezzi pesanti, autovetture e cisterne alimentari, della superficie di circa 4.590 mq circa, attualmente censita al catasto fabbricati al Fg.102 particella 748 sub 1, Cat. D/8, Rendita € 3.002,00, cui fanno parte le seguenti strutture ed impianti:

- manufatto per lavaggio autocisterne e locale tecnico con relativa pensilina metallica;
- manufatto locale tecnico ricovero pompe;
- manufatto locale tecnico;
- manufatto per ripostiglio e servizi igienici;
- pista lavaggio autocisterne;
- pista lavaggio di rifinitura;
- pista lavaggio veicoli pesanti ad alta pressione;
- impianto di smaltimento acque reflue e di trattamento acque di prima pioggia;
- locale tecnico ricovero pompe.



Area lavaggio

L'area è servita da recinzioni metalliche ed illuminazione lungo tutto il suo perimetro ed è autonomamente accessibile dalla strada pubblica Via G. Toniolo mediante due accessi carrabili provvisti di cancellazioni scorrevoli elettromeccaniche in ferro.



Per gli impianti, seppur funzionanti, andranno effettuate le verifiche di conformità alla normativa vigente in materia, per poi improntare gli eventuali lavori di adeguamento.

L'area lavaggio si trova in un buon stato di manutenzione con finiture standard.

I servizi presso tale area (lavaggio) sono da intendersi “accessori” all’attività “principale” della concessione del servizio di gestione dell’area di sosta attrezzata (sosta e distribuzione del carburante) e, come tali, sono aperti al pubblico, infatti, l’area è accessibile da tutti gli utenti (autotrasportatori e non).

**AREA SOSTA ATTREZZATA PER AUTOTRASPORTO MERCI
SITA IN LOCALITA' BELLOCCHI DI FANO (PU)
- ELENCO BENI E ATTREZZATURE -**

DESCRIZIONE	VALORE CONTABILE
CONTAINERS ADBLUE 8000lt.+ 2 PISTOLE	1.150,00
CONTAINERS ADBLUE 8000lt.+ 2 PISTOLE	24,85
DISOLEATORE ACCUMULO sup.fino a 1000 mq	260,00
QUADRO RACK + sistemazione cavi ufficio	120,00
TELECAMERA DOME VICON 23X REV	228,75
POMPA MOD.DRO	133,73
TELECAMERA SPEED-DOME e accessori	638,55
SOPHOS UTM XG85 PLUS 3 Y mnt	401,50
POMPA MOD.DGE 50M 220V	154,17
ELETTROPOMPA POZZO SRM16 7/100	669,50
COMPRESSORE SU GRUPPO FRIGO	2.242,50
Cancello in ferro	8.502,50
Quadro esterno contattore x refrig.automez	67,37
IMPIANTO LAVAGGIO Valore di riscatto leasing	1.055,00
UPGRADING IMPIANTO LAVAGGIO EQUIP LAVAGGI	18.275,00
ACCESSORI IMPIANTO LAVAGGIO	7.139,72
KIT TENDITORI E MOTORI	5.398,28
IMPIANTO TVCC AMPLIAMENTO	1.477,35
LETTORE BADGE MAGNETICO+TASTIERA USCITA	225,50
LETTORE BADGE+TASTIERA 22TASTI	88,00
N.2 IDROPULTRICI BIEMMEDUE	4.514,27
IDROPULTRICE BIEMME MOD.SUPER 01SP03	3.153,44
OSMOSI INVERSA PROFESS.350LT/H	1.445,24
OSMOSI INVERSA PROFESS.350LT/H	3.114,75
RASAERBA HONDA HRG536 completo di SACCO RACCOGLIER	254,10
CALDAIA RADIANT R2K34 A CONDENSAZIONE	200,00
SCALA ALLA MARINARA IN ACCIAIO H4200mm	35,00
MANICHETTA+LANCIA+CARTELLO ANTICENDIO	95,00
BOYLER ARISTON SGA 500LT	218,50
INSEGNA LUMINOSA con SCRITTA SCORREVOLE	162,00
DVR AHD 1080	290,00
MONOSPLIT HAIER	840,00
FORNO ICON ALIMENTAZIONE GAS	2.162,00
LAVASTOVIGLIE A CAPOT STEEL TEECH	1.791,31
PC FUJITSU MATR.1177 COMPLETO DI LICENZE WINDOW GERICO	445,20
Gruppo di continuit� 1000VA 600W Lineinteract onda Sinusoidale AVR +SW	117,50
Centro elaborazione dati	164,63
CONTAINER per SERVIZI IGIENICI	8.365,00
Costruzioni leggere, tettoie baracche	1.890,00
GAZZEBO IN ACCIAIO TELONATO	1.731,80
SISTEMA RACCOLTA ACQUE DI PRIMA PIOGGIA	1.500,00
SISTEMA RACCOLTA ACQUE DI PRIMA PIOGGIA	600,00
SISTEMA RACCOLTA ACQUE DI PRIMA PIOGGIA	35,00
FOGNATURE	29,52
SOSTITUZ. N.10 LAMPIONI STRADALI CON FARO A LED DA 55,9W CAD.	3.192,00
SOSTITUZ. N.5 FARI A TORRE CON FARO A LED DA 430W CAD.	4.037,50
TOTALE	88.636,03