



# COMUNE DI CASTELSANTANGELO SUL NERA

Provincia di Macerata

---

## **BANDO DI GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO "CAPANNACCIO" DESTINATA AD ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE. RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA**

### **1. INTRODUZIONE**

La presente relazione descrive brevemente dal punto di vista tecnico l'edificio di proprietà comunale denominato "IL CAPANNACCIO" che l'Amministrazione Comunale di Castelsantangelo Sul Nera intende concedere in locazione per lo svolgimento di attività di somministrazione di alimenti e bevande, mediante procedura di asta pubblica con aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

L'edificio in oggetto è situato in Castelsantangelo sul Nera – Via Roma Snc.

L'edificio prima del sisma 2016 era adibito a locale commerciale per attività di somministrazione di alimenti e bevande.

L'Amministrazione Comunale, come risulta dal Modello IPP di cui al Ns. prot. 7036 del 21/12/2016, ha chiesto l'effettuazione di un sopralluogo per la verifica delle condizioni di agibilità dell'edificio

A seguito del sopralluogo effettuato in data 06/01/2017 dalla squadra P1739, composta da Franco Tricanti e Antonello Saba, è stata redatta la scheda AeDES n.006 con Id 81950 dalla quale risulta l'agibilità dell'edificio.

In fase emergenziale, essendo l'unico immobile pubblico risultato agibile, è stato occupato temporaneamente con Ordinanza Sindacale n.269 del 07/12/2016 per destinarlo ad uso del locale gruppo comunale di Protezione Civile per far fronte all'emergenza ed a totale supporto della popolazione.

Attualmente l'immobile è interessato da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che mirano prevalentemente al miglioramento energetico.

### **2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO**

Il locale risulta ubicato all'ingresso del Capoluogo nei pressi della stazione di servizio di carburanti del paese, la struttura oggetto di intervento si trova in adiacenza di uno spazio verde di proprietà Comunale adibito a giardino pubblico e recentemente attrezzato con nuovi giochi per bambini.



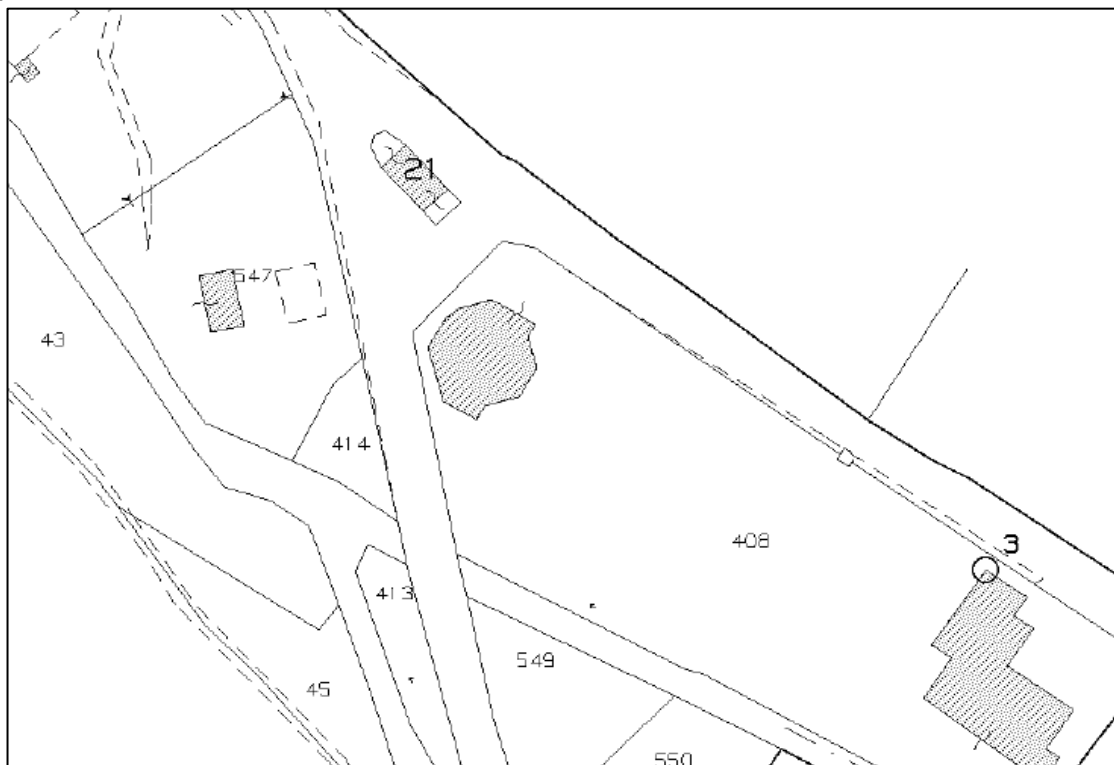
# COMUNE DI CASTELSANGELO SUL NERA

Provincia di Macerata



Stralcio ortofoto

Catastalmente risulta individuato al foglio n. 21 particella 408 subalterno 4, si riporta di seguito uno stralcio di mappa catastale.



Stralcio mappa catastale



# COMUNE DI CASTELSANTANGELO SUL NERA

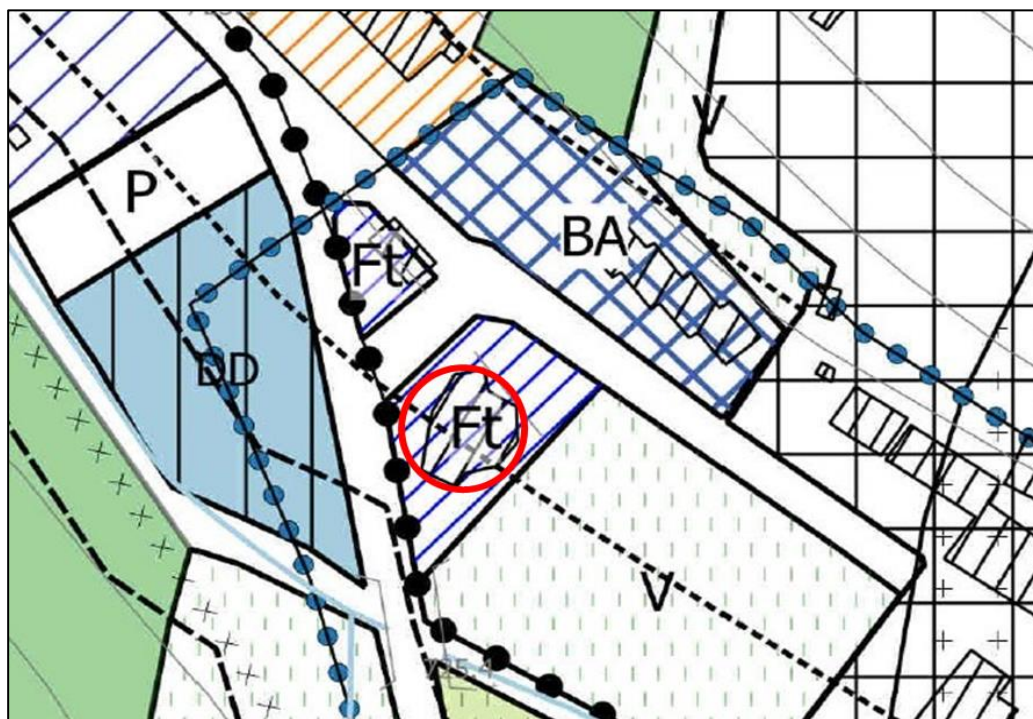
Provincia di Macerata

Urbanisticamente il fabbricato rientra all'interno dell'area di tutela del centro e dei nuclei storici nonché all'interno del limite di rispetto stradale, tuttavia il lotto del fabbricato esistente fa parte delle attrezzature pubbliche nello specifico aree per attività turistiche – **FT** come da **art. 41 delle NTA del PRG** del Comune di Castelsantangelo sul Nera che si riporta integralmente:

*“Ft: attrezzature turistiche. In tali zone è consentita la promozione turistica del territorio, nelle seguenti forme:*

- *edificazione di strutture mobili, in occasione di manifestazioni, feste, sagre e spettacoli, manifestazioni di carattere sociale e politico, autorizzati ai sensi della normativa vigente;*
- *manutenzione (ordinaria e straordinaria) delle strutture esistenti (punti di informazione sul Parco e sulle caratteristiche ambientali del territorio);*
- *stazionamento temporaneo di circhi equestri e parchi di divertimento itineranti.*

*Per tutte le aree “F”, l'esatta localizzazione degli interventi dovrà essere determinata con indagine geologica di dettaglio estesa all'intero comparto*



Stralcio PRG



# COMUNE DI CASTELSANTANGELO SUL NERA

Provincia di Macerata

---

### 3. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

L'edificio e la corte circostante sono nella totale proprietà del comune di Castelsantangelo sul Nera. L'area è accessibile anche per mezzi pesanti.

La struttura è prefabbricata in acciaio zincato con chiusure effettuate tramite pannelli prefabbricati in CLS recentemente rivestiti con un sistema a cappotto.

La copertura leggera è stata anch'essa oggetto di recente ristrutturazione con la posa in opera di pannelli di isolante in appoggio sulla lamiera grecata preesistente, e impermeabilizzata con guaina ardesiata.

Dal punto di vista impiantistico, la struttura è connessa alle varie reti di distribuzione dell'energia elettrica, acquedottistica e del metano. Riscaldamento e produzione di acqua sanitaria avvengono mediante caldaia a metano con una potenza termica nominale di 29,80 kW mentre l'illuminazione interna è prevalentemente costituita da corpi illuminanti con sorgenti fluorescenti lineari.

Dal punto di vista distributivo l'edificio si sviluppa su un unico piano e presenta con una altezza massima interna nella parte centrale di 5,80 ml.

Esso si compone delle seguenti aree per una superficie lorda Complessiva di 209,16 mq:

- Zona ingresso - Sup. di 5,85 mq
- Sala interna - Sup. 130,10 mq
- Area Bar- Sup. 12,80 mq
- Ripostiglio - Sup. 14,40 mq
- Bagli per il personale - Sup. 4,15 mq
- Bagni ad uso pubblico - Sup. 9,22 mq

### 4. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI IN CORSO

Gli interventi in corso mirano al miglioramento energetico dello stabile comunale consentendone contestualmente anche un generale ammodernamento.

Per l'edificio ed in generale possono essere inquadrati come una manutenzione straordinaria dell'immobile.

L'obiettivo, oltre è quello di ridurre i consumi energetici e renderlo più confortevole nel periodo invernale mediante un aumento di almeno due classi energetiche rispetto a quella diagnosticata (classe energetica G).

Per raggiungere questo obiettivo, sono stati previsti i seguenti interventi di efficientamento energetico:

- Ristrutturazione copertura (con isolamento);
- Applicazione cappotto parziale alle pareti esterne dell'edificio;
- Sostituzione infissi;
- Ristrutturazione solaio (con isolamento);
- Demolizione di alcune tramezzature interne;
- Completamento del marciapiede perimetrale;
- Manutenzione e sostituzione parti ammalorate dell'impianto idrico/sanitario;
- Rifacimento impianto elettrico;



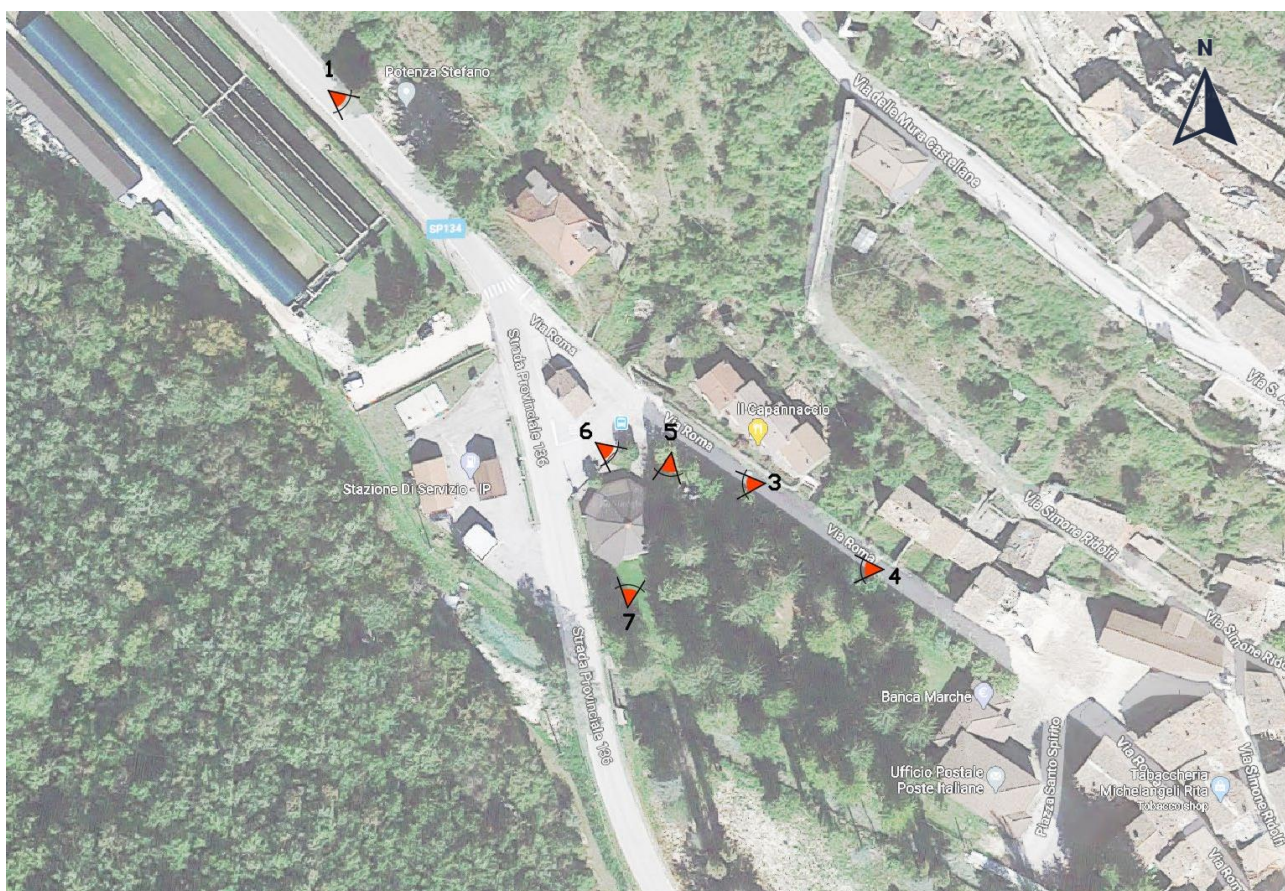
# COMUNE DI CASTELSANTANGELO SUL NERA

Provincia di Macerata

- Sostituzione corpi riscaldanti.

L'assetto architettonico-distributivo dell'edificio resta essenzialmente invariato salvo l'ampliamento del bagno a servizio del personale di cucina.

## 5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Punti di presa



# COMUNE DI CASTELSANTANGELO SUL NERA

Provincia di Macerata

---



Foto1



# COMUNE DI CASTELSANTANGELO SUL NERA

Provincia di Macerata

---



Foto 2



Foto 3



# COMUNE DI CASTELSANTANGELO SUL NERA

Provincia di Macerata

---



Foto 4





**COMUNE DI  
CASTELSANTANGELO SUL NERA**  
Provincia di Macerata

---



Foto 5



# COMUNE DI CASTELSANTANGELO SUL NERA

Provincia di Macerata

---



Foto 6



Foto 7