

## **CAPITOLATO SPECIALE PRESTAZIONALE DEL PROGETTO PRELIMINARE**

### **Articolo 1 - Oggetto della concessione**

La concessione ha per oggetto la realizzazione, attraverso le procedure del Project Financing (ex art. 37 bis della L. 109/94, sostituito dall'art. 153 del D.Lgs 163/06), del nuovo teatro comunale e della sistemazione dell'area dell'attuale stadio comunale, comprendendo in tale progetto la realizzazione anche di un parcheggio multipiano interrato (da restituire al Comune di Teramo insieme al teatro, a fine gestione), di un cinema multisala (parte integrante del teatro) e di edifici per residenze, uffici e commercio, previsti nell'area del teatro e nell'area di proprietà del Comune ubicata dietro il Santuario della Madonna delle Grazie e meglio individuata negli elaborati grafici.

Il presente capitolato ha per oggetto gli interventi suddetti, compresa la gestione del teatro e dei parcheggi pubblici e loro manutenzione per l'intero periodo previsto nella convenzione tra Amministrazione Comunale e Aggiudicatario. L'intervento generale proposto con il presente progetto preliminare (allegato tecnico al bando di gara per l'affidamento ad un soggetto concessionario di quanto previsto nello stesso progetto, insieme ai servizi di gestione delle opere pubbliche in esso individuate), si dovrà inserire nelle aree individuate nelle planimetrie di progetto.

Nell'elaborazione delle prime valutazioni sul bacino di utenza, nonché delle relative valutazioni economiche di massima con conseguente realizzazione indicativa di Piano Economico-Finanziario, sono inoltre stati considerati elementi che dovranno, a gara espletata e concessionario individuato, essere inseriti all'interno del contratto che regolerà i rapporti tra Comune di Teramo e concessionario.

La soluzione progettuale, in considerazione della straordinaria importanza costituita dalla realizzazione di un vero teatro cittadino, è stata elaborata attraverso un grado di definizione, anche e soprattutto, grafica, che consentisse di limitare il più possibile, in sede di gara, eventuali interpretazioni arbitrarie, a scapito di un indispensabile elevato livello di qualità, anche in considerazione dei seguenti principali indicatori:

1. prescrizioni contenute nel bando di gara per l'individuazione di un'offerta gestionale consona alle aspettative e alle esigenze dell'utenza in riferimento al contesto cittadino e territoriale in cui tali impianti si collocano;
2. budget finanziario prestimato;
3. fattibilità economico-finanziaria dell'intervento da parte dei soggetti promotori concessionari privati;
4. interazione tra le diverse attività culturali e commerciali previste per un corretto ed equilibrato sfruttamento economico-gestionale del teatro e del parcheggio pubblico;
5. studio del bacino d'utenza dell'intero sistema e analisi dei potenziali fruitori per intercettare correttamente le loro esigenze e le attese di un'intera città;
6. perseguimento dei migliori obiettivi gestionali e di pubblico interesse relativamente all'attività artistica e ricreativa prevista negli impianti di progetto, con particolare riferimento alle tante associazioni culturali e musicali della provincia.

I lavori dovranno essere realizzati a corpo a totale onere del concessionario, nel rispetto degli accordi tecnico-economici di cui alla convenzione tra Amministrazione e Concessionario e della vigente normativa in materia di OO.PP.

Il progetto Definitivo-Esecutivo, che il Concessionario dovrà redigere una volta ottenuta l'approvazione del progetto di offerta, dovrà sviluppare in modo adeguato le soluzioni previste dal Progetto Preliminare di Offerta, portandole ad un livello di dettaglio tale da soddisfare le prescrizioni contenute nel D.Lgs 163/06; esso dovrà consentire l'immediata realizzazione delle opere e degli impianti.

Il progetto esecutivo andrà sviluppato nel rispetto del presente capitolato speciale prestazionale e dei seguenti elaborati del progetto preliminare.

### **Elenco elaborati Progetto Preliminare**

FASCICOLO 1 – Teramo, il teatro e la città – Studi e indagini Preliminari:

- Studio di inquadramento territoriale e ambientale
- Studio di fattibilità
- Relazione tecnica illustrativa
- Indagini geologiche e idrogeologiche
- Indagini archeologiche preliminari;

- Elaborati grafici: stato di fatto e rilievi;
- Cronoprogramma
- Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
- Calcolo sommario della spesa
- Quadro economico

#### FASCICOLO 2 - Teramo: il teatro e la città – Progetto Architettonico:

- Relazione generale
- elaborati grafici di progetto;
- ambientazioni foto-realistiche.

#### FASCICOLO 3 – Documenti specifici del project financing

- Schema di convenzione
- Piano economico finanziario
- Capitolato speciale prestazionale del progetto preliminare
- Indicazione degli elementi di cui all'art. 83 c.1 del D.Lgs 163/06 (ex art. 21 comma 2 della L. 109/94).
  - Relazione illustrativa delle caratteristiche della realizzazione dei lavori, del servizio e della gestione
- Dichiarazione sostitutiva di notorietà della Straferro Costruzioni s.r.l.
- CCIAA della Straferro Costruzioni s.r.l.

Il Concessionario dovrà produrre tutti gli elaborati necessari a soddisfare la definizione di “progetto esecutivo” fornita dall'art. 93 c. 5 del D.Lgs. 163/06, ed a consentire l'immediato inizio dei lavori.

Il concessionario dovrà inoltre fornire:

- Le schede tecniche dettagliate delle singole apparecchiature ed i relativi schemi completi di connessione o cablaggio;
- I manuali di uso e manutenzione degli impianti e dei sistemi di comando, controllo e supervisione completi e dettagliati in ogni componente.

I testi del Progetto Esecutivo devono essere del formato A4. Gli elaborati grafici devono essere dei formati A4 od A3, eventualmente ottenuti per riduzione da originali in formato maggiore, comunque non superiore al formato A1. In ogni caso, le scale adottate dal Concessionario per gli elaborati grafici del progetto Esecutivo dovranno offrire un grado di dettaglio non inferiore a quello assicurato, per le opere e gli argomenti corrispondenti, dagli elaborati grafici del Progetto di Offerta.

Contestualmente al progetto esecutivo dovranno essere redatti il Piano di Sicurezza e Coordinamento definitivo di cui al D. Lgs. 494/96.

#### Articolo 2 – Ammontare degli interventi

L'importo presunto a corpo dei lavori è ripartito sulla base delle seguenti percentuali di incidenza sul costo totale delle opere:

#### LISTA LAVORAZIONI CON QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE CATEGORIE LAVORI

##### AMBITO 1 - AREA TEATRO (EX STADIO)

###### 1.1 PARCHEGGIO

b	Scavi e strutture	€ 3.765.685,00	70,41%
c	Murature, pavimenti e rivestimenti	€ 272.765,00	5,10%
d	Infissi e finiture	€ 605.000,00	11,31%
e	Impianto elettrico e illuminazione	€ 280.000,00	5,24%
f	Impianto fluido-meccanico e sanitario	€ 376.710,00	7,04%
g	Ascensori	€ 48.000,00	0,90%

TOTALE PARCHEGGIO € 5.348.160,00 100,00%

###### 1.2 TEATRO

b	Scavi e strutture	€ 2.153.595,60	17,75%
c	Murature, pavimenti e rivestimenti	€ 2.288.123,64	18,86%
d	Infissi e finiture	€ 674.244,00	5,56%
e	Impianto elettrico e illuminazione	€ 1.117.800,00	9,21%
f	Impianto fluido-meccanico e sanitario	€ 3.099.427,20	25,55%
g	Ascensori	€ 110.160,00	0,91%
h	strutture e impianti specifici	€ 2.008.800,00	16,56%
i	Arredi	€ 680.400,00	5,61%

TOTALE TEATRO € 12.132.550,44 100,00%

###### 1.3 SISTEMAZIONE ESTERNA

a	Demolizioni strutture esistenti	€ 500.000,00	28,10%
b	Scavi e strutture	€ 38.625,00	2,17%
c	Murature, pavimenti e rivestimenti	€ 1.185.112,00	66,60%
e	Impianto elettrico e illuminazione	€ 40.000,00	2,25%
l	Piantumazione	€ 15.750,00	0,88%

TOTALE SISTEMAZIONE ESTERNA € 1.779.487,00 100,00%

###### 1.4 CINEMA MULTISALA

b	Scavi e strutture	€ 435.600,00	19,80%
c	Murature, pavimenti e rivestimenti	€ 266.200,00	12,10%
d	Infissi e finiture	€ 147.400,00	6,70%
e	Impianto elettrico e illuminazione	€ 268.400,00	12,20%
f	Impianto fluido-meccanico e sanitario	€ 343.200,00	15,60%
h	strutture e impianti specifici	€ 430.750,00	19,58%
i	Arredi	€ 308.450,00	14,02%

TOTALE CINEMA MULTISALA € 2.200.000,00 100,00%

###### 1.5 RESIDENZE - UFFICI - LOCALI COMMERCIALI

b	Scavi e strutture	€ 2.103.008,00	32,00%
c	Murature, pavimenti e rivestimenti	€ 2.234.446,00	34,00%
d	Infissi e finiture	€ 788.628,00	12,00%
e	Impianto elettrico e illuminazione	€ 394.314,00	6,00%
f	Impianto fluido-meccanico e sanitario	€ 920.066,00	14,00%
g	Ascensori	€ 131.438,00	2,00%

TOTALE RESIDENZE € 6.571.900,00 100,00%

**TOTALE AMBITO 1 € 28.032.097,44**

##### AMBITO 2 - AREA MADONNA DELLE GRAZIE

###### 2.1 RESIDENZE - UFFICI - LOCALI COMMERCIALI

b	Scavi e strutture	€ 3.629.280,00	32,00%
c	Murature, pavimenti e rivestimenti	€ 3.742.695,00	33,00%

d	Infissi e finiture	€ 1.374.395,00	12,12%
e	Impianto elettrico e illuminazione	€ 680.490,00	6,00%
f	Impianto fluido-meccanico e sanitario	€ 1.587.810,00	14,00%
g	Ascensori	€ 226.830,00	2,00%
m	Scavi archeologici	€ 100.000,00	0,88%
TOTALE RESIDENZE		€ 11.341.500,00	100,00%

**TOTALE AMBITO 2 € 11.341.500,00**

RIEPILOGO IMPORTO LAVORI AL NETTO DI IVA E SPESE TECNICHE	
<b>AMBITO 1 - AREA TEATRO (EX STADIO)</b>	<b>€ 28.032.097,44</b>
<b>AMBITO 2 - AREA MADONNA DELLE GRAZIE</b>	<b>€ 11.341.500,00</b>
<b>IMPORTO LAVORI TOTALE</b>	<b>€ 39.373.597,44</b>

TABELLA DELLE OPERE GENERALI E SPECIALISTICHE		
<b>LAVORAZIONI OMOGENEE cat. OG1</b>		
a	Demolizioni	€ 500.000,00 1,27%
b	Scavi e strutture	€ 12.125.793,60 30,80%
c	Murature, pavimenti e rivestimenti	€ 9.989.341,64 25,37%
d	Infissi e finiture	€ 3.589.667,00 9,12%
h	strutture e impianti specifici	€ 2.439.550,00 6,20%
i	Arredi	€ 988.850,00 2,51%
l	Piantumazione	€ 15.750,00 0,04%
m	Scavi archeologici	€ 100.000,00 0,25%
<b>LAVORAZIONI OMOGENEE cat. OG11</b>		
e	Impianto elettrico e illuminazione	€ 2.781.004,00 7,06%
f	Impianto fluido-meccanico e sanitario	€ 6.327.213,20 16,07%
<b>LAVORAZIONI OMOGENEE cat. OS4</b>		
g	Ascensori	€ 516.428,00 1,31%
<b>IMPORTO LAVORI TOTALE</b>		<b>€ 39.373.597,44 100,00%</b>

### Articolo 3 – Designazione delle opere, caratteristiche prestazionali per ambiti di attività

#### **Ambito 1 – Area Teatro ( ex-stadio comunale)**

#### Il Teatro

Il nuovo complesso teatrale è costituito da un prisma esagonale di 26,00 metri di lato e 29,00 metri di altezza per una superficie planimetrica di mq 1.756,30 a cui va aggiunta l'area relativa all'ingresso pari a mq 221,50 ed è organizzato internamente in nove livelli fuori terra ed uno interrato.

L'edificio ospita un teatro per la lirica di tipo classico, strutturato con una sala centrale per 460 posti, un ordine di palchi per 60 posti e due ordini di gallerie per 148 posti ciascuna, per un totale di 816 posti. Le dimensioni della sala compresa la galleria sono di 27,50 mt di larghezza e 25,00 mt di profondità fino al boccascena, per una altezza di mt 14,00 nel suo punto più basso.

Il palcoscenico ha una profondità di 15,00 mt ed una larghezza di 24,00 mt, a cui si aggiungono due ulteriori spazi laterali triangolari.

L'altezza della torre scenica è di mt 24,00 dal piano del palco alla graticcia e di mt 27,10 complessivi sotto soletta. Il sottoscena ha un'altezza di mt 4,85; il boccascena ha un'apertura di 14,00 mt ed un'altezza di 10,60 mt.

La superficie complessiva destinata alle attività teatrali (compresi i locali di servizio e tecnici) è di mq 8.036,00; quella del ristorante (compreso servizi) è di mq 907,00, a cui va aggiunta la superficie dell'annesso patio sistemato a verde, di mq 315; infine la superficie del terrazzo belvedere è di mq 1.270,00.

Alla biglietteria e all'ingresso del teatro si accede dalla Piazza della Fontana, a quota + 252,15. Da qui si raggiunge anche l'ingresso al ristorante dell'ultimo piano, con ascensore indipendente, e l'accesso diretto al palcoscenico per il carico-scarico delle merci. Sulla piazzetta alta, a quota + 256,40 si trova l'ingresso riservato agli artisti.

Una sala per 460 posti, un ordine di palchi e due ordini di balconate, per 816 posti complessivi si dispongono con la classica forma a ferro di cavallo all'interno dell'esagono. Sopra al livello della sala un loggiato panoramico abbraccia i grandi ambienti destinati alle prove, normalmente utilizzabili come scuole di ballo e di musica, o per convegni e ricevimenti.

All'ultimo piano il bar ed il ristorante si avvolgono ad anello attorno ad un patio-giardino centrale: una finestra continua consente a chi è seduto la vista delle colline oltre il Tordino. Dal teatro, dal loggiato e dal ristorante è possibile raggiungere la terrazza belvedere in copertura.

Le sei facciate dell'esagono sono rivestite internamente ed esternamente in pietra chiara, così come la copertura.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta ai materiali di rivestimento utilizzati e all'apparato scenotecnico.

#### Rivestimenti

Il volume cilindrico della sala, il loggiato, le balconate ed i ballatoi sono previsti di legno di un caldo colore rossiccio. Anche il loro pavimento dovrà essere in legno, montato su un sottofondo isolato acusticamente per attutire i rumori del calpestio. Il resto dei pavimenti sarà in pietra. Poltrone e sipario saranno in tessuto rosso ignifugo.

#### Graticcia

All'interno della torre scenica, a ca. mt 3 dall'intradosso della copertura, sarà realizzata la graticcia, piano di lavoro forato al quale saranno fissati i sistemi meccanici manuali o elettrici necessari per la sospensione e la movimentazione di tutti gli elementi scenici, le luci di scena e quant'altro si ritenga utile appendere secondo le necessità del teatro. Sarà realizzata con travetti in legno di cm 12x12, montati parallelamente alla linea di boccascena a un interasse di cm 18.

Tutti i travetti saranno imbullonati a una struttura secondaria lignea o metallica, fissata alla struttura primaria (struttura di copertura della torre scenica). Su ognuno dei travetti dovrà essere previsto un sistema di ancoraggio rapido per le pulegge di rinvio (singole o multiple) delle funi utilizzate per la sospensione e la movimentazione degli elementi appesi.

#### Piano palcoscenico

Il piano palcoscenico sarà realizzato in pannelli lignei le cui dimensioni saranno di mt 1,00x 2,00 e cm 7 di spessore. Ogni pannello sarà formato da perline in legno di cm 10x100x7 (di spessore) allo stato di finitura, unite tra loro da una moschettatura in legno, tutte avvitate a tre traversi in legno posti sul lato inferiore. I pannelli saranno incastrati o avvitati a una struttura secondaria in legno fissata alla struttura portante principale. Tutto il piano palcoscenico sarà, quindi, completamente "sbotolabile", conferendo una totale flessibilità a tutta l'area scenica e consentendo in qualsiasi punto creare botole o passaggi verticali verso il sottopalcoscenico.

#### Buca d'orchestra

La buca d'orchestra dovrà essere capace di ospitare gli orchestrali necessari per gli spettacoli musicali che saranno realizzati in teatro, comunque, con un numero di orchestrali non inferiore a 60-65. Avrà il piano calpestio in legno, realizzato in doghe di cm 10-15x200, avente uno spessore di cm 4 fissate su una struttura secondaria lignea. Tutto il pacchetto sarà ancorato a una struttura metallica mobile elettromeccanicamente capace di spostare lo stesso piano calpestio dalla quota orchestra alla quota platea o alla quota palcoscenico. Sul pavimento ligneo dovranno essere previste delle asole per l'inserimento delle prese necessarie per l'alimentazione elettrica delle luci dei leggi.

#### Meccanica superiore

##### TIRI ELETTRICI A PIÙ FUNI

Saranno installati tiri elettrici a più funi a velocità variabile. Ogni tiro sarà composto da un motore di esercizio, un riduttore, un freno di esercizio e di emergenza, n. 6 tamburi e n. 6 funi per la sospensione della barra di carico.

Tutte le suddette componenti meccaniche saranno vincolate a una trave metallica ancorata tramite dei pattini di scorrimento ad almeno 5 guide metalliche fissate all'intradosso del piano di copertura.

Le travi metalliche potranno scorrere sulle guide parallelamente ai travetti di graticcia in modo tale da poter posizionare dove si vuole la barra di carico necessaria per sollevare scene, corpi illuminanti e quant'altro necessario per gli spettacoli.

Ognuno di questi meccanismi sarà governato e gestito da un unico pulpito di comando posizionato in palcoscenico e/o in ballatoio.

##### TIRI MANUALI

Dovranno essere previste delle pulegge/rocchetti di rinvio funi da fissare in graticcia. Saranno realizzati in teflon o materiale analogo con strutture di ancoraggio metalliche. Dovranno, inoltre, essere facilmente spostabili nelle varie fessure della graticcia. Saranno previste anche delle barre di carico in alluminio o in legno a sezione rettangolare, lunghe almeno 12 mt. A completamento si dovrà provvedere alla fornitura di mazze di corde di canapa, di diametro mm 12-14 e lunghezza almeno 50 mt.

#### Sipario di scena

Il sipario principale sarà realizzato in velluto, foderato, in tessuto di cotone o simile, avrà un sistema di apertura alla greca o all'imperiale, sarà confezionato in due pezzi, sui quali saranno applicate decorazioni e fregi. La ricchezza della confezione sarà di almeno 60%.

Del gruppo sipario faranno parte anche l'arlecchino, le quinte di boccascena e la mantovana mobile, tutti realizzati in velluto e foderati come il sipario principale; l'arlecchino avrà anche frange, fregi e decorazioni analoghe al sipario.

La movimentazione del sipario avverrà attraverso un sistema di funi azionate da un gruppo motorio elettromeccanico alloggiato in graticcia e governato da una pulsantiera posta a quota palcoscenico.

#### Sipario tagliafuoco

Il sipario tagliafuoco sarà realizzato con una struttura principale in carpenteria metallica e una tamponatura in pannelli metallici o di altro materiale capace, comunque, di contenere fuoco e fumi e di soddisfare le caratteristiche meccaniche richieste dalle normative.

Tutto il sipario scorrerà in senso verticale su delle guide metalliche ancorate ai bordi del muro di boccascena. La movimentazione avverrà attraverso un argano elettrico e un sistema di contrappesi. Tutto il sistema di movimentazione dovrà avere anche un sistema di emergenza per la chiusura gravitazionale dello stesso sipario. Tutte le chiusure dovranno essere studiate in modo tale da essere capaci di contenere il fuoco e i fumi sui 4 lati e dovranno essere conformi alle norme vigenti.

#### Ballatoi

All'interno della torre scenica, sui due lati perpendicolari al boccascena, saranno previsti almeno 3 ballatoi/passarelle in calcestruzzo. Il primo sarà a quota mt 10,50 dal piano palcoscenico, gli altri a mt 3 l'uno dall'altro fino alla graticcia e dovranno essere larghi almeno mt 2. Tutti i ballatoi saranno uniti per piano da una passerella di servizio sempre in calcestruzzo gettata sulla parete di fondo della torre scenica, larga cm 80 ca. Per ogni ballatoio sul lato palcoscenico, dovranno essere previsti dei parapetti metallici, alti almeno cm 105, con il traverso superiore in legno a sezione quadrata (con il lato di almeno cm 12), avente gli angoli smussati. Sarà poi previsto un tubo intermedio di cm 6 di diametro e un battiscarpa di cm 15.

#### Torri e americana luci di boccascena

L'americana di boccascena sarà realizzata in struttura metallica piana a traliccio per una lunghezza di ca. mt 12. Dovrà avere un canale per il contenimento dei cavi elettrici di alimentazione e delle prese (almeno 20) distribuite su tutta la lunghezza. Dovrà essere previsto anche un cestello per il contenimento del cavo multipolare di alimentazione.

Le torri di boccascena saranno realizzate in struttura metallica a traliccio di almeno cm 50x30 di sezione e un'altezza di almeno mt 9. Saranno ancorate a terra ai bordi del boccascena, dietro al sipario di velluto. La parte superiore delle stesse sarà fissata alla graticcia attraverso una fune metallica o una catena.

#### Impianto luci scena

Sarà previsto un impianto luci di scena completo, per un totale di ca. 300 circuiti, suddivisi in circuiti da 3, 5 e 10 kw. I punti presa di ogni circuito saranno distribuiti su tutto lo spazio scenico e in alcuni punti della sala (in particolare: fondo sala, lati della sala, esternamente al proscenio, torri di boccascena, fondo palcoscenico, piano palcoscenico, prima americana, altre americane, ballatoi). A ognuno di questi circuiti farà capo uno o più punti luce che saranno regolati e gestiti tramite un gruppo di potenza e da uno specifico organo di comando e controllo posto in cabina regia.

#### Impianto audio

Saranno previsti 2 impianti audio, così specificati:

##### *L.1 Impianto Audio Principale*

Sarà necessario per:

- diffondere l'esecuzione in corso sul palcoscenico a tutti i camerini, i locali di servizio, i locali tecnici e il retropalco, in modo tale che tutto il personale tecnico e artistico secondo le proprie pertinenze possa seguire lo spettacolo;
- riprodurre il suono dell'orchestra su tutta l'area scenica e in altre parti dove eventualmente se ne presenti la necessità per effetti interni alla scena;
- diffondere l'esecuzione dello spettacolo negli ingressi, nei disimpegni e nel foyer, a beneficio di quanti per ragioni di servizio non sono in sala;
- diffondere in sala effetti sonori speciali e rumori di scena;
- riprodurre in sala e in palcoscenico basi per spettacoli musicali registrati.
- registrare le varie manifestazioni.

Sarà gestito da un mixer posizionato all'interno della cabina regia.

##### *L.2 Impianto Audio Direttore di Scena*

Sarà necessario per tutte le comunicazioni di servizio che il direttore di scena dovrà dare a quanti devono prendere parte allo spettacolo. Tale impianto sarà gestito direttamente dal direttore di scena e sarà collocato all'interno della sua postazione.

#### Impianti video

Saranno previsti due diversi impianti video, così specificati:

##### *M.1 Impianto Monitoraggio Direttore d'Orchestra*

Avrà la funzione di riprendere l'immagine del direttore d'orchestra e diffonderla in tutti i locali di servizio e nelle varie parti del palcoscenico, dove e quando le esigenze dello spettacolo lo richiedano.

##### *M.2 Impianto Monitoraggio Palcoscenico*

Sarà necessario per riprendere le manifestazioni che avverranno in palcoscenico e riprodurle in tutti i locali di servizio, gli uffici, i locali riservati al pubblico, il foyer, il bar etc...; servirà, inoltre, per registrare le manifestazioni che avverranno in palcoscenico ad uso documentazione del teatro.

Questi impianti saranno gestiti e controllati dalla cabina regia.

### **Il parcheggio multipiano**

I parcheggi pubblici ed i parcheggi privati di pertinenza della residenza sono localizzati sotto al sedime della piazza, su tre livelli interrati. Ai parcheggi si accede dalla circonvallazione attraverso due ingressi contrapposti che consentono l'entrata e uscita in entrambe le direzioni di marcia senza incroci.

Un primo accesso avviene dall'estremità ovest della piazza alberata attraverso una rampa circolare coperta.

Il secondo ingresso, attraverso un nuovo percorso che collega la circonvallazione con la via che conduce al fiume, consente di entrare direttamente al secondo livello interrato passando sotto alla circonvallazione.

Una grande scala circolare a cielo libero collega la piazza del teatro con i parcheggi sottostanti e col parco fluviale, raggiungibile dal secondo piano interrato con un percorso in galleria.

Il parcheggio pertinenziale è localizzato al primo livello interrato in corrispondenza degli edifici residenziali ed è suddivisa in due ambiti, rispettivamente P1, di pertinenza degli edifici A e B e P2, di pertinenza dell'edificio C.

L'autorimessa pubblica è invece distribuita su tutti e tre i livelli per un totale di 391 posti auto, di cui 170 box privati.

### **Gli edifici residenziali**

Tre edifici a destinazione commerciale, residenziale e uffici articolano gli spazi pubblici. Hanno una superficie fuori terra (a partire dalla quota di 252,15) non minore di mq 6.416,00.

### **Il sistema degli spazi aperti**

Lo spazio scoperto è stato risolto con un sistema di piazze di dimensioni diverse poste a quote differenti per raccordare dolcemente le differenze altimetriche tra il nucleo antico della città, la circonvallazione ed il parco fluviale.

Il sistema delle piazze e dei percorsi a quota è a carattere prevalentemente pedonale, se si eccettua il transito per l'ingresso all'autorimessa interrata, localizzato sul margine ovest della piazza alberata, ed il passaggio dei mezzi di servizio - carico e scarico merci e taxi - e di soccorso.

### **Il Cinema Multisala**

La struttura dovrà accogliere, su due livelli (come meglio evidenziato negli elaborati grafici), cinque sale di proiezione per un totale di n° 787 poltrone. Particolare attenzione dovrà essere posta ai sistemi di insonorizzazione tra sale e tra cinema e adiacente teatro, oltre alla cura per le caratteristiche audiovisive dell'intero sistema.

Così come individuato nell'allegato progetto preliminare, le cabine di proiezione dovranno essere comunicanti fra loro e tutte dotate di proiettori di ultima generazione, allo scopo di evitare pericoli di incendio.

Il sistema di aerazione (interamente ad aria trattata) deve corrispondere ai requisiti di norma e di sicurezza.

## **Ambito 2 – Area Madonna delle Grazie**

### **Residenze-Uffici-Commercio**

In questa area è prevista la realizzazione di 11.815,00 mq. di superficie utile abitabile, da edificare nel pieno rispetto del contesto ambientale e monumentale che tale sito contiene (il parco fluviale ed il Santuario della Madonna delle Grazie chiudono due dei suoi lati), privilegiando la cura delle facciate e degli spazi esterni.

### **Parco archeologico**

In quest'area è prevista, preliminarmente ai lavori di costruzione degli edifici residenziali/direzionali, una campagna di scavo archeologico volta alla valorizzazione degli eventuali reperti ritrovati: ovviamente tali lavori saranno concordati con la Soprintendenza Archeologica d'Abruzzo e solo una volta determinati gli ambiti di interesse archeologico, verrà dato inizio alle opere strutturali private.

### **Articolo 4 - Tabella degli elementi e sub-elementi con indicazione dei pesi normalizzati**

1. Valore tecnico ed estetico della proposta progettuale (**max 40 punti**) suddiviso nei seguenti sub-elementi:

Qualità architettonica e di inserimento nel contesto urbano (max 25 punti)

Qualità degli studi sceno-tecnici ed acustici (max 10 punti)

Qualità del rapporto tra: viabilità di progetto; caratteristiche fruibili del parcheggio e percorsi pedonali (max 5 punti)

2. Piano di gestione del teatro e del parcheggio (**max 20 punti**) suddiviso nei seguenti sub-elementi:  
Piano di gestione del teatro (max 10 punti)  
Esperienza specifica del soggetto gestore (max 5 punti)  
Piano di gestione del parcheggio (max 5 punti)

3. Migliore offerta suddivisa nei seguenti sub-elementi: (**max 40 punti**)  
Tempi di consegna (max 20 punti)  
Durata della concessione (max 10 punti)  
TIR (Tasso interno di rendimento) (max 5 punti)  
Contributo pubblico (max 5 punti)

### **Articolo 5 – Caratteristiche prestazionali e modalità di esecuzione degli interventi edili**

Allegato A al presente Capitolato Speciale Prestazionale: elenco delle caratteristiche prestazionali e modalità di esecuzione degli interventi edili.

### **Articolo 6 – Qualità dei materiali: verifiche e controlli.**

I materiali e i componenti da impiegare nelle opere da eseguire devono essere della migliore qualità esistente in commercio, possedere le caratteristiche stabilite dalle leggi e dai regolamenti per l'accettazione e l'impiego delle opere pubbliche e comunque ben rispondenti per qualità, tipo e dimensioni all'uso cui sono destinate. In particolare devono rispettare le norme UNI, CNR, CEI e le altre disposizioni tecniche comunitarie vigenti.

### **Articolo 7 – Osservanza di leggi, regolamenti e norme.**

L'appalto, oltre che dalle norme del presente Capitolato Speciale Prestazionale, dal Regolamento dei lavori pubblici approvato con DPR 21 dicembre 1999 n. 554 e dal D.Lgs. 163/06, è regolato da tutte le leggi Statali e Regionali, relativi Regolamenti, delle istruzioni ministeriali vigenti, inerenti e conseguenti l'esecuzione delle opere pubbliche, che l'appaltatore, con la sottoscrizione della forma contrattuale prevista, dichiara di conoscere integralmente impegnandosi all'osservanza delle stesse.