

NOTA DESCRITTIVA

CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO

1. Premessa

Il complesso edilizio in cui è inserita la parte di edificio oggetto del contratto è costituito, dal punto di vista strutturale, da n° 6 lotti funzionali. L'edificio "E", nella quale è inserita la porzione oggetto del contratto, rientra nel lotto funzionale n° 5.

Il lotto in disamina è costituito da un edificio destinato ad attività direzionali, caratterizzato da sei elevazioni fuori terra, delle quali le prime cinque sono quelle oggetto del contratto.

I due piani interrati sottostanti sono invece destinati a parcheggio.

L'edificio è caratterizzato da una forma via via decrescente man mano che si sale di piano.

Tutti i piani dell'edificio hanno una distribuzione con corridoio centrale e uffici da entrambi i lati finestrati.

Ogni piano è servito da una coppia di ascensori e da un ampio vano scala, con collegamento diretto alla hall di ingresso posta al piano terra; i piani secondo, terzo e quarto sono inoltre serviti da una seconda scala, aperta e contrapposta alla precedente, da utilizzarsi come via di esodo.

Il vano scala e i due ascensori sono anche collegati con i due piani interrati (piano -1 e piano -2) dove sono collocati i parcheggi ad uso esclusivo (piano -2), i parcheggi a rotazione (piano -1) e i vani tecnici che contengono la sottocentrale dell'edificio "E" collegata alle dorsali degli impianti condominiali.

2. Tamponamenti esterni

Le pareti esterne sono costituite essenzialmente da murature in Poroton con contro-parete interna in lastre di cartongesso con interposto coibente termo-acustico.

Le murature sono rivestite esternamente in lastre di pietra di Orosei al piano terra e al piano primo, mentre sono intonacate e verniciate ai piani superiori.

I rivestimenti in lastre in pietra sono del tipo a facciata ventilata e sono supportate da una struttura metallica.

3. Serramenti

I serramenti esterni sono stati realizzati con profili di alluminio preverniciato, del tipo a facciata continua, nelle quali sono inserite aperture ad anta e a wasistas, realizzate con profili di alluminio a taglio termico. Le specchiature sono costituite da cristallo camera del tipo antinfortunistico con vetri di tipo selettivo e basso emissivo per la riduzione dell'irraggiamento solare; dette vetrocamere hanno inoltre ottime prestazioni anche rispetto all'abbattimento acustico.

Il passaggio tra le diverse aree soggette a compartimentazione antincendio è garantito da serramenti tagliafuoco, di tipo scorrevole o ad anta, provvisti di idonea certificazione come richiesto dalla normativa antincendio.

I serramenti sono dotati di maniglioni antipanico nelle vie di esodo.

4. Pavimenti

I pavimenti della hall di ingresso al Piano Terra sono stati realizzati in lastre di marmo con profili a cornice perimetrali in listoni di legno, a grande formato, posati su massetto di cls alleggerito.

Il vano scala degli uffici è stato realizzato in gres ceramico.

I pavimenti esterni delle terrazze e delle coperture piane sono in ciottoli di ghiaietto lavato.

5. Impianti elevatori

Gli impianti elevatori, posti a collegamento tra le diverse quote dell'edificio sono realizzati nel rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche.

Le cabine sono rivestite in acciaio inox lucido e sono dotate di porte automatiche scorrevoli.

6. Impianti speciali: dotazione di controllo accessi

L'intero complesso è dotato di un sistema di gestione e controllo degli accessi, per l'ingresso ai piani destinati a parcheggio, nonché di un sistema TVCC per il controllo perimetrale degli spazi comuni condominiali situati a piano terra e per i due piani interrati destinati a parcheggio.

Il sistema prevede il rimando dei segnali ad una control room presidiata 24 ore su 24 ore.

L'accesso ai parcheggi in uso esclusivo avverrà attraverso apposito sistema a badge.

CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

1. Pareti interne

Gli spazi interni ai vari piani saranno suddivisi tra loro da divisori realizzati mediante due lastre di cartongesso, con interposta lana di roccia, opportunamente fissate mediante chiodi su armatura metallica; i giunti a vista tra le lastre saranno totalmente rasati e tinteggiati.

Le pareti divisorie dei servizi igienici, destinate ad alloggiare gli impianti idrico sanitari e a sostenere eventuali sanitari sospesi, saranno realizzati in cartongesso dotato di opportuni sistemi di rinforzo, per la posa di sanitari del tipo a sospensione.

2. Serramenti

Le porte interne saranno del tipo a battente tamburate rivestite con pannello laccato RAL opaco sulle due facce, complete di guarnizione in gomma e maniglie in alluminio anodizzato di tipo corrente.

3. Pavimenti e rivestimenti

I pavimenti e i rivestimenti interni si differenzieranno secondo la diversa destinazione d'uso dei locali:

- il pavimento degli uffici operativi e dei relativi disimpegni sarà del tipo galleggiante con finitura in pvc tipo Armstrong Solid mm 2 colore Antique White;
- i pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici saranno in ceramica marca Marazzi serie Sistem C colore Avorio Città;
- i locali di servizio, locali tecnici e magazzini avranno pavimentazione in ceramica marca Marazzi serie Sistem C colore Avorio Città.
- le vie di esodo avranno pavimentazione in ceramica marca Marazzi serie Sistem T colore Graniti Panna.

4. Controsoffitti

Dove previsti (disimpegni di distribuzione e servizi igienici) saranno realizzati dei controsoffitti con pannelli modulari ispezionabili in fibre minerali con struttura a vista.

Nelle zone destinate ad uso ufficio, verrà realizzato un placcaggio in cartongesso di finitura a soffitto.

5. Impianto di climatizzazione

Gli impianti di riscaldamento e raffrescamento interni all'immobile oggetto del presente contratto sono concepiti per assicurare le condizioni termoigrometriche e di qualità dell'aria e di ricambio, secondo la normativa vigente.

L'impianto è servito da una centrale termica condominiale centralizzata con caldaie ad alta efficienza, per la produzione dell'acqua calda di tutto il complesso, oltre a dei gruppi refrigeratori condominiali centralizzati, condensati ad acqua, per la produzione dell'acqua refrigerata.

L'impianto di condizionamento prevederà terminali idronici di tipo induttivo (fan-coil).

Saranno inoltre ventilati in depressione tutti i servizi igienici.

6. Impianto idrico-sanitario

I servizi igienici saranno dotati di sanitari e rubinetterie, tipo "Ideal Standard" o similari.

7. Impianto di rilevazione fumi

Sarà previsto un impianto di rilevazione incendio in tutte le aree dell'edificio.

La realizzazione dell'impianto sarà conforme a quanto previsto dalle normative vigenti per impianti di segnalazione e rilevazione.

8. Impianto elettrico e di illuminamento

Per quanto attiene all'impianto elettrico, l'edificio disporrà di una consegna in bassa tensione.

La dotazione in tipologia e numero delle prese sarà tale da garantire un'adeguata distribuzione delle postazioni di lavoro.

Tutti gli impianti elettrici e tecnologici saranno conformi alle norme vigenti in materia.

9. Impianto di allarme antintrusione

Sarà previsto un impianto di antintrusione realizzato mediante elementi in campo, quali rilevatori, sirene interne ed esterne, con rimando alla centrale.

10. Impianto di illuminazione di sicurezza

L'impianto di illuminazione di sicurezza sarà realizzato con apparecchi illuminanti secondo la normativa vigente.

11. Impianti speciali

Gli impianti speciali riguarderanno tutti quegli impianti ausiliari o a supporto degli impianti elettrici che sono relativi alla fonia e trasmissione dati.

Tra questi saranno previsti:

- predisposizione dei soli cavidotti e canaline per impianti telefonici;
- predisposizione dei soli cavidotti e canaline per il cablaggio strutturato delle linee dati.