

# 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 vasistas, 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.