

Città di Ivrea

Parco Dora Baltea Business Park

**CAPITOLATO PRESTAZIONALE**

## **1. Descrizione dell'opera**

Il progetto denominato “ Business Park “ si svilupperà ad Ivrea, nella parte sud dell'area “ex Montefibre”, nel perimetro dell'omonimo stabilimento dismesso.

L'area in oggetto confina a ovest con la ferrovia, a sud con il raccordo al ponte XXV aprile e a ovest con il cosiddetto “Meeting Point” (o C.A.O. – Centro Adriano Olivetti) e il comparto Satti (deposito pullman e officina) .

I lavori saranno finalizzati alla realizzazione di tre edifici pluripiano e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Gli edifici saranno tre fabbricati, con destinazione produttiva e di servizio nel settore delle tecnologie avanzate, a quattro piani fuori terra, con un piano interrato da destinare ad autorimessa e un vano tecnico sulla copertura. All'interno degli edifici è prevista la realizzazione di unità immobiliari, variamente accorporabili e suddivisibili, sino ad un massimo di 60.

Le dimensioni esterne in pianta degli edifici risulteranno, per gli edifici A e C di circa 86 x 19 metri, mentre per l'edificio B di circa 43 x 19 metri.

L'altezza fuori terra degli edifici, dal piano di campagna sistemato, alla copertura, sarà di circa 16,35 metri.

Un aspetto rilevante del progetto sarà la flessibilità d'uso delle strutture che potranno essere adeguate ad esigenze via via mutevoli sia sotto il profilo funzionale che sotto quello dimensionale.

A tal fine è stata studiata una modularità minima unitaria funzionale e gestionale che corrisponderà a circa 250 mq.

Tali moduli funzionali minimi possono essere aggregati, modificati e collegati, a seconda delle esigenze del cliente, grazie ad una corrispondente “modularità sezionale” degli impianti e delle “spine” di servizio.

Il progetto “ Business Park “ è inserito in un' area più ampia, costituita dal comprensorio precedentemente occupato dagli impianti produttivi dismessi denominati “ Ex Montefibre “. Tale ambito rientra nei progetti urbani strategici della Città di Ivrea ed è oggetto di uno strumento urbanistico che prevede la realizzazione di fabbricati a destinazione residenziale, terziaria e commerciale per una superficie complessiva di 95.000 mq, oltre a circa 200.000 mq di

superfici adibite a viabilità, parcheggi e verde pubblico.

All' interno dell' area troverà inoltre collocazione, in corrispondenza dell'area della stazione ferroviaria ,il “ Movicentro “ della Città di Ivrea, ovvero il centro di scambio tra flussi ferroviari ed automobilistici, ed è inoltre in atto la previsione e l'avvio delle procedure per la realizzazione di un nuovo poliambulatorio di carattere territoriale.

L' intera area sarà caratterizzata dalla massima accessibilità, grazie alla realizzazione di una viabilità anulare che consentirà la rapida connessione sia al centro storico , tramite il terzo ponte e la Via Dora Baltea, sia alla Via Jarvis ed al casello autostradale di Ivrea sulla Torino - Aosta, sia alla Statale n. 26 ed al previsto nuovo casello di Ivrea Sud sul raccordo autostradale verso Milano.

## **2. Struttura portante**

Per l'esecuzione delle opere in c.a. sarà rispettato quanto prescritto dalla normativa vigente ed in particolare dalla legge n. 1086 del 5/11/1971 e dal D.M. 9/01/1996 del Ministero dei Lavori Pubblici. In particolare è prevista l'esecuzione di strutture con le caratteristiche di seguito descritte.

### **2.1 Fondazioni**

Le fondazioni saranno di tipo diretto, su piastra, interamente eseguite in cemento armato gettato in opera.

### **2.2 Strutture verticali**

Le strutture verticali, che comprendono pilastri, muri, scale e vani ascensori saranno interamente in cemento armato gettato in opera.

### **2.3 Strutture orizzontali**

Le solette saranno realizzate tramite lastre prefabbricate tipo predalles e travi in cemento armato con spessori diversi a seconda dei carichi previsti.

Sui singoli orizzontamenti è previsto un sovraccarico utile di esercizio, riferito ad 1 mq di superficie, pari a:

- Piano terreno: carico utile 10 KN/mq
- Piano primo: carico utile 5 KN/mq
- Piano secondo: carico utile 5 KN/mq
- Piano terzo: carico utile 5 KN/mq
- Copertura: carico utile 3-5 KN/mq

### **3. Copertura, isolamenti, impermeabilizzazioni**

È prevista una soletta di copertura piana, su cui verrà realizzato uno strato pedonabile di inclinazione adeguata a garantire il deflusso dell'acqua.

Il tetto sarà accessibile per la manutenzione e per garantire l'accesso ai locali tecnici su esso collocati.

In particolare sulla soletta di copertura verrà realizzato uno strato coibente ed impermeabilizzante costituito essenzialmente da:

Guaina di protezione e barriera al vapore;

Strato isolante in polistirene espanso estruso;

Massetto in cls armato, in pendenza, di spessore variabile;

Guaina impermeabilizzante;

Seconda guaina impermeabilizzante, con finitura superiore ardesiata.

L' impermeabilizzazione del muro controterra al piano interrato sarà realizzata tramite guaina elastoplastomerica adeguatamente protetta.

Verranno realizzati isolamenti termici ed acustici sui tamponamenti perimetrali ed interni, nel rispetto della normativa vigente ed in particolare della Legge 10/91.

#### **4. Tamponamenti di facciata**

##### **4.1 Serramenti**

I serramenti esterni, completi di vetrocamera, davanzale interno ed esterno e di chambrana laterale e superiore, saranno costruiti con profilati speciali a giunto aperto e taglio termico in lega di alluminio, verniciati a polvere.

I serramenti a finestra dei piani superiori saranno, ove previsto, del tipo con apertura anta e anta ribalta, mentre i serramenti del piano terreno saranno dotati nelle porte di serratura di sicurezza, avranno cristalli di sicurezza sulle due facce e maniglioni antipanico a tre punti di chiusura di tipo omologato sulle uscite di sicurezza.

Le dimensioni delle finestre saranno di circa 2,00 metri (altezza) e 1,80 metri (larghezza), mentre i serramenti del piano terreno, alti circa 3,50 metri, saranno suddivisi in una parte superiore apribile a vasistass ed in una parte inferiore, a sua volta suddivisa in due porzioni fisse ed in una apribile.

##### **4.2 Pannelli in calcestruzzo**

Le facciate degli edifici saranno caratterizzate da pannelli longitudinali di tipo prefabbricato in calcestruzzo, con strato interno di alleggerimento ed isolamento in polistirolo, dello spessore totale di circa cm 20.

La facciata esterna riporterà una lavorazione a bassorilievo realizzato tramite una matrice in gomma di corrente produzione, mentre sul lato interno è prevista la realizzazione di controtamponamento in lastre di cartongesso, con interposizione di strato isolante di spessore adeguato.

##### **4.3 Rivestimenti in lamiera**

In alcune porzioni di facciata, non occupate dai pannelli in calcestruzzo o dai serramenti verrà realizzato un rivestimento in pannelli di lamiera in lega brunita . Tali pannelli verranno assemblati tramite sottostruttura di alluminio e fissaggi in acciaio al retrostante paramento murario. All' interno del paramento murario è prevista la realizzazione di un controtamponamento in lastre di

cartongesso, con interposizione di strato isolante di spessore adeguato.

## **5. Scale**

Le scale con i relativi pianerottoli saranno disposte esternamente agli edifici; saranno aperte, con propria struttura portante in cemento armato, data da un setto in cemento armato faccia a vista centrale a sagoma particolare e recante due vani contrapposti continui verticali predisposti per l'incasso degli apparecchi illuminanti.

Le rampe e i pianerottoli interpiano, sempre in cemento armato, sono previsti a sbalzo dal setto portante.

I pavimenti delle scale saranno in gomma sintetica calandrata e vulcanizzata, con caratteristiche di durezza e resistenza adatte all'uso per ambienti esterni.

## **6. Murature**

Tutti i divisori interni saranno realizzati secondo le indicazioni dei disegni di progetto, nel rispetto della compartimentazione REI prescritta; in particolare si realizzeranno:

### *Murature dividenti i box al piano interrato*

Saranno realizzate in blocchi cavi prefabbricati in calcestruzzo di cemento normale vibrocompresso, spessore cm. 12, lavorati a facciavista sui due lati.

### *Murature dividenti le unità immobiliari*

Sarà realizzata tramite cassavuota costituita da tavolato in mattoni semipieni di spessore pari a 12 cm, isolante termoacustico di spessore pari a cm. 3, tavolato in elementi in laterizio forati, spessore 12 cm. I due paramenti saranno legati tra loro con tiranti in acciaio zincato, ancorati nei giunti di malta cementizia, ed uno dei due tavolati dovrà garantire il requisito REI120.

Tutte le murature divisorie interne saranno poste in opera sulla soletta previa posa in opera di strato isolante fonico.

## **7. Caratteristiche interne dei locali**

### **7.1 Altezza locali**

L'altezza utile interna degli ambienti di lavoro, al netto della controsoffittatura e del pavimento galleggiante sarà:

Piano terreno:	3,50 metri
Piano primo:	3,00 metri
Piano secondo:	3,00 metri
Piano terzo:	3,00 metri

### **7.2 Pavimenti**

In tutti i locali interni alle unità immobiliari, con esclusione dei soli bagni, antibagni e locali di servizio, è prevista la realizzazione di pavimenti di tipo sopraelevato, realizzati tramite pannelli modulari di spessore adeguato, posati su struttura portante costituita da piedini regolabili di sostegno, con finitura superiore in PVC.

I pavimenti dei bagni, antibagni e locali di servizio saranno eseguiti in piastrelle di grès porcellanato o ceramica monocottura di dimensioni pari a cm 20x20, posati con collante su sottofondo di sabbia e cemento.

I pavimenti dei locali tecnici in copertura saranno in piastrelle di grès rosso posati su sottofondo di sabbia e cemento, previo posizionamento nel solaio di strato isolante fonoassorbente.

### **7.3 Rivestimenti**

I bagni e gli antibagni avranno rivestimenti alle pareti in ceramica monocottura semilucida formato cm 20x20, posati a colla su rinzafo precedentemente preparato, per un' altezza pari a 2,20 m.

### **7.4 Controsoffitti**

Saranno installati controsoffitti in tutti i locali, con la sola esclusione del piano interrato; in particolare si provvederà alla posa in opera delle seguenti tipologie

Locali interni alle unità immobiliari (esclusi bagni, antibagni e locali di servizio )

Saranno realizzati controsoffitti smontabili in pannelli in fibra minerale, con bordi rifiniti e scanalati, dimensioni 60x60.

Locali adibiti a bagni, antibagni e servizi

Saranno realizzati controsoffitti smontabili in pannelli in gesso alleggerito idrorepellenti, con bordi rifiniti e scanalati, dimensioni 60x60.

Locali comuni di ingresso

Saranno realizzati controsoffitti smontabili in pannelli modulari di dimensione 60x60 realizzati in lamiera pressopiegata posti in opera per semplice appoggio su orditura reticolare a maglia 60x60.

**7.5 Porte interne e portoncini di ingresso**

Le porte interne per servizi, antibagni e ripostigli, montate su controtelai a murare in legno, saranno del tipo tamburato, spessore minimo 45 mm complete di robusta ferramenta.

I portoncini di ingresso alle unità immobiliari saranno dotati di serratura di sicurezza a doppia mandata.

**7.6 Dotazione servizi**

Per ogni unità immobiliare è prevista la realizzazione di un blocco servizi, così costituito:

- servizio 1: doppio lavabo, doccia, w.c.
- servizio 2: doppio lavabo, doccia, w.c.
- servizio 3: lavabo e w.c., entrambi predisposti per l'utilizzo dell'utenza disabile.

Le apparecchiature igienico - sanitarie, fornite e messe in opera nel numero e nelle posizioni indicate nei disegni di progetto, avranno le seguenti caratteristiche:

Bagni semplici: Ideal Standard serie Ala, Tesi, Liuto o similari

Bagni disabili: serie Bocchi, Duravit o similari.

I bagni disabili saranno inoltre dotati di tutte le attrezzature previste dalla norma per il corretto utilizzo da parte dell'utenza.

La produzione di acqua calda sarà realizzata tramite boiler elettrici autonomi

ovvero, nel caso di allacciamento dei fabbricati alla rete di teleriscaldamento, centralizzata.

### **8 Autorimesse e posti auto**

L'altezza utile minima all'interno dei box auto sarà di circa 3 metri con porta d'ingresso di altezza utile pari a circa 2,60 metri.

L'ingresso comune alle autorimesse sarà realizzato tramite portone in acciaio motorizzato, mentre le singole autorimesse saranno dotate di porte basculanti a movimento manuale, predisposte per l'eventuale motorizzazione.

All'esterno dell'edificio, ma sempre all'interno della proprietà condominiale, è prevista la realizzazione di posti auto scoperti privati.

## **9 - Impianto di riscaldamento e raffrescamento**

Le unità immobiliari saranno dotate di impianto di riscaldamento invernale e condizionamento estivo. Entrambi gli impianti saranno di tipo centralizzato, ma gestibili autonomamente da ogni singolo modulo, con contatore e sistema di termoregolazione indipendente.

### **9.1 - Impianto di climatizzazione a ventilconvettori**

Le distribuzioni principali saranno realizzate con tubazioni in acciaio, complete di giunti e raccordi, passanti a pavimento.

Le unità terminali saranno realizzate con ventilconvettori.

Gli apparecchi terminali avranno le seguenti caratteristiche:

- Mobiletto adatto per l'impiego verticale in vista a pavimento, fornito di carenatura, corredato da ripresa aria facilmente asportabile per sostituzione filtro e di griglia di mandata aria reversibile per orientare il flusso;
- Motore a poli schermati monofase con almeno tre velocità possibili e selezionabili con apposito commutatore esterno;

I ventilconvettori saranno dotati di un sistema di termoregolazione, composto da un termostato ambiente agente su una valvola di tipo on/off posta su ciascuna delle batterie di scambio.

Il pannello di comando installato sul ventiloconvettore consentirà l'esecuzione delle seguenti funzioni:

- commutazione inverno/estate
- commutazione della velocità del ventilatore su tre regimi
- impostazione della temperatura desiderata

### **9.2 Impianto di riscaldamento a radiatori**

Nei locali bagno saranno installati dei radiatori ad elementi componibili di piastre in ghisa, completi di valvola termostatica, detentori, mensole a murare e tutti gli accessori necessari.

Le distribuzioni all'interno dei singoli locali saranno realizzate con tubi in rame preisolato, che dipartiranno da apposite cassette incassate con sportello a chiusura di dimensioni idonee contenenti collettori completi di saracinesche,

valvole a sfiato e rubinetti.

### **9.3 Impianto di trattamento ed estrazione aria**

Per garantire il necessario ricambio d'aria nelle singole unità di utenza sono previste delle unità di trattamento aria autonome con batterie di riscaldamento / raffreddamento / deumidificazione.

La ripresa dell'aria ambiente verrà realizzata mediante sistema canalizzato a sezione rettangolare e bocchette circolari di ripresa aria a coni fissi.

Le condotte aerauliche di estrazione, passanti in controsoffitto, all'interno dei locali, saranno realizzate in lamiera, con attacchi del tipo a flangia.

Le unità di trattamento aria primaria saranno installate a soffitto, una per ogni unità immobiliare, nella zona servizi.

L'immissione dell'aria all'interno dei locali sarà realizzata mediante bocchette circolari dotate di serranda di taratura necessaria ad introdurre la necessaria portata d'aria.

## **10. Impianto elettrico, telefonico e videocitofonico**

Gli impianti elettrico, telefonico e videocitofonico saranno del tipo sfilabile e saranno eseguiti sotto la rigorosa osservanza delle vigenti norme.

Ogni singola unità sarà dotata di linea di alimentazione principale, a cui farà capo un quadro elettrico generale completo di interruttori automatici differenziali a protezione delle linee derivate.

All'interno delle singole unità saranno installate, circa in ragione di 1 ogni 24 mq di pavimento, torrette a pavimento del tipo a scomparsa a quattro moduli per facciata, predisposte per impianto telefonico e impianti trasmissione dati. Ognuna di esse conterrà otto prese di forza motrice e la predisposizione per i terminali della rete a cablaggio strutturato.

Nelle singole unità le prese di corrente saranno del tipo ripasso o UNEL con portata 10/16 A, isolamento 380V, polo centrale di terra, alveoli arretrati e schermati.

All'interno delle autorimesse saranno inoltre installate delle prese di corrente di tipo CEE, munite di interblocco e fusibili di protezione.

E' prevista l'installazione dei corpi illuminanti secondo le indicazioni di progetto.

Ciascun edificio sarà dotato di impianto videocitofonico completo di:

- una postazione videocitofonica da interno per ogni unità immobiliare;
- due postazioni videocitofoniche da esterno al piano terreno, posta nella zona di accesso scale, con pulsantiera a dodici pulsanti;
- due postazioni videocitofoniche da esterno per piano ai piani primo, secondo e terzo, poste nella zona di accesso scale, con pulsantiera a tre pulsanti;
- una postazione videocitofonica da esterno all'ingresso carraio del parcheggio con pulsantiera a dodici pulsanti e telecamera esterna montata su palo.

### **11. Impianto ascensore**

Saranno realizzati per ogni scala due impianti elevatori, con fermate a tutti i piani.

Gli impianti saranno adeguati alla vigente normativa per l'utilizzo da parte di portatori di handicap e quindi dotati di comandi di altezza adeguata, avvisatori acustici, citofono in viva voce, tastiera con indicazioni in Braille, ecc.

Le caratteristiche degli impianti saranno le seguenti:

#### **Impianto ascensore**

Cabina in struttura metallica autoportante con pareti in lamiera di acciaio inossidabile antigraffio, illuminazione con corpi satinati, specchio sulla parete di fondo, corrimano in alluminio satinato, pavimento in gomma, pareti fonoisolanti.

Portata 900 kg, capienza 12 persone.

Velocità 1,0 m/s con livellamento di precisione.

#### **Impianto montacarichi**

Cabina in struttura metallica autoportante con pareti in lamiera di acciaio inossidabile antigraffio, pavimento in gomma, pareti fonoisolanti, pannello di comando a tutt'altezza in acciaio inox, fascia paracolpi in legno.

Portata 1600 kg.

Velocità 0,5 m/s con livellamento di precisione.

## **12. Impianto antincendio**

L'impianto idrico antincendio sarà realizzato con impianto idraulico alimentato dall'acquedotto pubblico, eseguito con tubazioni UNI 8863 per le parti fuori terra, protette contro il gelo, e in polietilene per le parti interratoe .

L'impianto sarà distinto e indipendente dalla rete dei servizi sanitari e derivato a valle da un contatore di opportuno diametro.

L'impianto verrà tenuto costantemente sotto pressione, e ad esso verrà inserito un attacco per le autopompe dei Vigili del Fuoco, previsto in posizione comoda e ben visibile.

All'interno dei fabbricati e in corrispondenza dei locali tecnici, in posizione ben visibile e facilmente raggiungibile, saranno sistemati estintori portatili da Kg 5 - 10.

### **13. Opere varie**

Sul fabbricato saranno posati il numero civico ed il relativo interno secondo le disposizioni impartite dagli Uffici Comunali.

In prossimità degli accessi al piano terra ed in posizione da definire verranno fornite e posate idonee cassette per la corrispondenza, in numero eguale alle unità immobiliari realizzate, più due di riserva per ciascuna scala.

## **14. Aree esterne**

### **14.1 Aree verdi**

Il terreno non occupato dagli edifici, dalle strade o dai parcheggi sarà interamente sistemato a verde.

La sistemazione prevederà il riporto di terra vegetale, la formazione del prato erboso e la piantumazione di alberi ad alto fusto e siepi.

Nelle aree a prato sarà sistemato l'impianto d'irrigazione costituito da tubazioni interrato in polietilene con irrigatori di tipo dinamico.

### **14.2 Recinzioni**

L'area con gli edifici, compresa tra la strada principale e quelle secondarie, sarà recintata con un muretto in cemento armato faccia a vista dell'altezza di 110 cm (di cui 50 cm sopra la quota del piano finito), compresa la suola di fondazione di cm 30, con sovrastanti pannelli grigliati zincati che seguirà il marciapiede interno e, nel tratto a cavallo della rotonda ovest, il confine dei lotti A e B.

L'accesso ai parcheggi degli edifici e alle aree private sarà regolamentato da tre cancelli carrabili a due ante e da quattro cancelletti pedonali ad un'anta.

Una seconda recinzione, formata da rete metallica plastificata con piantoni e siepe, delimiterà l'area a sud e a ovest verso le aree non comprese nel comparto, urbanizzate, incolte o abbandonate e si attesterà nel rilevato dello svincolo di via XXV Aprile.

La rete metallica sarà posata su un cordolo in cemento armato ancorato ai muri esistenti.

Il muro esistente sarà rinforzato in tre tratti, per una lunghezza totale di ml 208, dove la nuova viabilità è prossima al confine, con un secondo muro in c.a. dell'altezza di 3 metri oltre la suola di fondazione.

## **15. Allacciamenti**

Verranno realizzate tutte le opere e le predisposizioni occorrenti per l'allacciamento a Enel, Telecom, acquedotto, rete gas e rete fognaria nell'ambito di pertinenza del lotto, rimanendo a carico dell' acquirente la stipula del contratto di fornitura ed i relativi oneri.

Restano a carico del cliente gli oneri derivanti dal contributo di allacciamento alla Società erogatrice di energia elettrica, unicamente per la parte attinente alla quota potenza relativa all' unità acquistata, nonché la quota parte millesimale dei medesimi oneri relativamente alle parti comuni.

Al momento è prevista la produzione di energia termica e frigorifera tramite centrali alimentate a gas metano, indipendenti per ogni singolo fabbricato, ma è anche in fase di studio, in alternativa, l' allacciamento dei fabbricati alla rete di teleriscaldamento, già operativa in Ivrea, ed ad una realizzanda rete di teleraffrescamento.

### Nota

La "SO.P.R.IN S.p.A. .", si riserva la possibilità di apportare variazioni nelle scelte riportate nel presente capitolato, qualora esigenze tecniche lo richiedessero.