

**SETTORE URBANISTICA**  
**SETTORE EDILIZIA PUBBLICA**

**Comune di Padova**



**Capitolato prestazionale**

**allegato ( ii )**

Opere di adeguamento per la cessione di una superficie, ad uso uffici ed attività polivalenti al piano terra e piano ammezzato, al Comune di Padova

**Edificio in via Ugo Foscolo**

**12/02/2014**

## **1. Descrizione dell'intervento**

Le opere oggetto del seguente Capitolato riguardano il frazionamento di una superficie al piano Terra di circa 1.190 mq, oltre al piano ammezzato di 400 mq, finalizzato a rendere tali superfici autonome rispetto alla parte rimanente dell'immobile. In particolare tali superfici saranno dotate di impianti autonomi, indipendenti dal condominio; saranno inoltre realizzate fruibili, perfettamente funzionanti con la sola esclusione di arredi e corpi illuminanti, conformi alle normative vigenti, dotate di tutte le certificazioni di legge quali, solo a titolo esemplificativo ma non esaustivo, abitabilità, certificazione di prevenzione incendi, conformità impianti, certificazione energetica.

Il Progetto allegato al presente Capitolato, prevede la realizzazione di tre uffici al Piano Terra, definiti S1-S2-S3 con accesso dal corridoio interno collegato ad una parte comune che ha doppio ingresso, uno da via Valeri e un altro dal porticato prospiciente il cortile interno del complesso immobiliare.

Sempre al Piano Terra, oltre ai tre uffici sopra menzionati, verrà realizzata una sala proiezioni oltre che uno spazio polivalente direttamente collegato con gli accessi all'immobile. Sarà realizzato un collegamento con l'auditorium già attualmente di proprietà del Comune di Padova, mentre saranno conservate le due sale riunioni limitrofe all'accesso di via Valeri.

Quest'ultimo accesso sarà completamente riorganizzato rispetto la sua attuale configurazione come più avanti meglio precisato.

Verrà anche realizzato ex-novo il nuovo accesso di progetto dal portico esterno e questo rappresenterà l'accesso principale che verrà anche connotato architettonicamente mediante una nuova soluzione prospettica, così come previsto dal Progetto Architettonico allegato. Il progetto prevede anche per questo ingresso, la realizzazione di una nuova gradinata di accesso, di una pedana mobile per la soluzione alle barriere architettoniche e una guardiola per gli uscieri. Sempre al Piano Terra saranno realizzati due nuove batterie di servizi igienici in prossimità delle scale circolari di accesso al piano ammezzato. Il livello delle finiture dei bagni è illustrato nell'allegato 3.

I corpi scala circolari consentono la comunicazione tra Piano Terra e Piano Ammezzato e sarà di uso esclusivo un solo ascensore, in particolare, quello che si trova in prossimità dell'accesso di via Valeri, realizzato secondo normativa per superamento barriere architettoniche.

Nel piano Ammezzato saranno realizzate sei unità denominate U1, U2, U3, U4, U5, U6 come da elaborati allegati. Si precisa che l'attuale affaccio sulla zona a doppia altezza del Piano Terra verrà chiuso con parete cieca per il tratto che va dalla scala circolare di sinistra, fino all'ufficio del Piano Terra

denominato S3, ovvero per le prime tre campate da sinistra, mentre sarà vetrato per le rimanenti tre campate, fino alla scala di destra.

Anche al piano Ammezzato verranno realizzate due nuove batterie di bagni. In tutte le superfici viene mantenuto il pavimento in marmo esistente con esclusione delle due zone di ingresso dove saranno realizzati nuovi ingressi in quota e per i bagni per i quali è prevista nuova pavimentazione, oltre che per l'unità S3 in considerazione della demolizione dell'attuale scala comunicante con il piano interrato. L'intervento prevede il mantenimento della distribuzione elettrica nel pavimento esistente, il completo rinfilaggio con cavi a norma, il rifacimento delle dorsali elettriche, dei quadri elettrici e di tutte le derivazioni elettriche, è prevista la predisposizione per il cablaggio dati mentre sono esclusi i corpi illuminanti, linee e quadri rack dati.

## **2. Ingresso su via Valeri – collegamento Auditorium**

Verranno completamente rimossi tutti i serramenti attualmente esistenti e verrà realizzata una nuova porta a vetri disposta invece del serramento in acciaio inox attualmente esistente, ridefinendo così il limite esterno della superficie del Piano Terra. Verranno quindi eliminati i gradini esistenti realizzando una rampa in pendenza che verrà sagomata come indicata dal disegno architettonico allegato. Si precisa che l'accesso ai disabili non avverrà da questo ingresso, ma dall'altro che si trova sul porticato affacciato sul cortile interno del complesso immobiliare.

Verrà inoltre realizzata la demolizione funzionale a configurare gli spazi al piano terra come previsti da progetto per avere un collegamento diretto fra le nuove superfici oggetto del presente capitolato e l'auditorium attiguo già di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

Tale comunicazione avverrà compatibilmente alle esigenze normative in materia di prevenzione incendi e quindi subordinatamente alla realizzabilità di quanto previsto dalla normativa sopra citata.

## **3. Ingresso principale su porticato**

Come da elaborato prospettico allegato, in corrispondenza della quarta campata, verrà completamente sostituita la facciata esistente con la demolizione della zoccolatura esistente e delle finestre sovrastanti nonché dell'architrave e sarà realizzato un nuovo serramento allineato alla zoccolatura nel suo appoggio a pavimento e aggettante di circa un metro fino alla quota del bancale della finestra del piano ammezzato. Le porte a vetri saranno scorrevoli con apertura comandata a fotocellula. Nel sopraluce sovrastante verrà lasciato lo spazio per l'inserimento di un pannello riportante le insegne grafiche,

escluse dalla fornitura del presente capitolato. Il pianerottolo di accesso e la nuova gradinata saranno realizzati in materiale ceramico di formato 60x60 con cromatismo coordinato con la pavimentazione in marmo esistente. sarà realizzata una pedana mobile, per superamento barriere architettoniche, con vano realizzato in vetro per la sola altezza funzionale al rispetto delle norme di prevenzione infortuni.

Verrà realizzato anche un locale per gli uscieri con pareti realizzate a secco, rasate e tinteggiate, con zona vetrata per la comunicazione con il pubblico.

#### **4. Spazio polivalente / sala proiezioni / sala riunioni / ufficio direzione**

Verranno completamene demoliti i controsoffitti esistenti, e per la zona a doppia altezza verranno realizzati impianti a vista mentre per la zona a singola altezza verrà garantita H interna minima 270 cm con controsoffitto in cartongesso, griglie per la diffusione dell'aria e predisposizione di punti luce dimmerabili con possibilità di gestione con comandi BUS. Il corridoio che consente l'accesso alle unità S1 S2 S3, verrà portato all'altezza 270 cm e sarà realizzato in controsoffitto in quadrotte di fibra 60x60 come da scheda tecnica allegata. Verrà pertanto realizzata , in corrispondenza tra l'unità S3 e spazio polivalente, una parete verticale di raccordo tra la quota 270 e l'intradosso del solaio di copertura.

Sono pertinenti allo spazio polivalente, la sala proiezioni, la sala riunioni e l'ufficio di direzione. La superficie della sala polivalente avrà le pareti in cartongesso doppia lastra mentre le pareti della sala riunione e uffici di direzione rimarranno attualmente esistenti, opportunamente rasati e verniciati. Tutti i locali sopra descritti avranno controsoffitto in cartongesso lastra singola con inserimento di diffusori d'aria e predisposizione di punti luce. Per la sala proiezioni si terrà la massima altezza consentita dal solaio strutturale esistente al netto dello spessore dei relativi impianti, mentre per la sala riunioni e l'ufficio direzionale si terrà un'altezza di 270 cm. Le accensioni della sala polivalente avverranno con sistema BUS mente per ufficio direzionale e sala riunione ci saranno accensioni a parete. Le nuove porte necessarie saranno di tipo tamburato laccato bianco, come da scheda tecnica allegata. Questa tipologia di porta verrà utilizzata per tutti gli ambienti oggetto dell'intervento.

#### **5. Unità S1 S2 S3**

Verranno realizzate con h interna 270 cm e controsoffitto in quadrotte in fibra con integrati diffusori e predisposizioni dei punti luce per corpi illuminanti. Saranno dotati di termostato ambienti singoli e di portoncino d'ingresso blindato. I serramenti esterni esistenti saranno modificati per consentirne l'apertura di uno su tre. Il pavimento sarà conservato quello esistente, ad eccezione dell'unità S3,

perché del seguito della demolizione dell'attuale scala di collegamento al piano garage, si rende necessario il rifacimento della pavimentazione. La nuova parete di separazione che frazionerà la nuova unità è realizzata con sistema a secco a quattro lastre in cartongesso con interposta lamina in acciaio, come normalmente in uso con questa tipologia costruttiva, al fine di garantire la sicurezza contro l'effrazione. Verrà resa apribile a vasistas una finestra per ogni unità.

## **6. Piano Ammezzato**

La scala di sinistra, lato corso del Popolo, sarà tamponata fino alla quota dell'intradosso solaio esistente e sarà realizzato l'accesso dal piano terra come indicato da progetto. L'accessibilità al piano ammezzato, secondo normativa sulle barriere architettoniche, avverrà con l'ascensore facente parte del corpo scala circolare di destra, lato via Valeri, oltre che tramite le due scale circolari.

Verrà mantenuta la pavimentazione marmo esistente e la distribuzione elettrica a pavimento. Saranno completamente sostituiti i controsoffitti, realizzati in quadrotte di fibra minerale 60x60. Verranno mantenute le interpareti mobili esistenti che definiscono il corridoio di accesso agli uffici da U1 a U6, mentre la parete di separazione degli stessi, sarà una nuova parete in cartongesso a quattro lastre. Tali uffici, considerati come unità indipendenti, avranno proprio termostato e possibilità di contabilizzazione dei consumi, sia elettrici sia di riscaldamento/raffrescamento, separata.

L'attuale affaccio del piano ammezzato al salone sottostante, per il tratto antistante gli uffici U1,U2,U3, verrà tamponato con parete in cartongesso sopraelevando il parapetto esistente e realizzando una muratura a secco continua con l'eliminazione del corrimano in legno esistente. Per quanto riguarda invece l'attuale affaccio per il tratto antistante gli uffici U4,U5,U6, verrà realizzato un serramento non apribile in vetro e alluminio con specchiatura vetrata h 1,20 m e veletta cieca sovrastante fino all'intradosso del solaio.

Anche per il piano ammezzato, verranno realizzati due nuove batterie di bagni, secondo progetto allegato e le finiture illustrate nella documentazione fotografica denominata All.3. Verrà resa apribile a vasistas una finestra per ogni unità.

## **7. Impianti di climatizzazione**

Saranno dimensionati in modo coordinato all'involucro esterno al fine di garantire una certificazione in classe energetica invernale F, in base alla normativa Regione Veneto. Sarà un impianto di tipo misto ad aria primaria e terminali ambiente ad espansione diretta (sistema V.R.V.) con ventilconvettori ad

incasso posti nel controsoffitto. L'impianto di ricambio Aria sarà di tipo centralizzato. La produzione dei fluidi termovettori avverrà mediante pompa di calore. L'impianto sarà dimensionato per ottenere nel periodo invernale una temperatura interna, di tutti i locali riscaldati,  $+20^{\circ}\text{C} \pm 1^{\circ}\text{C}$  con temperatura esterna  $-5^{\circ}\text{C}$  e per il periodo estivo una temperatura esterna dei locali raffrescati  $+26^{\circ}\text{C} \pm 1^{\circ}\text{C}$  con temperatura esterna  $+32^{\circ}\text{C}$ . E' prevista la contabilizzazione separata dei tre uffici S1,S2,S3 al Piano Terra e dei sei Uffici U1, U2, U3, U4, U5, U6 del piano Ammezzato nonché dell'insieme degli spazi definiti sala proiezione, sala riunioni, ufficio direzione e spazio polivalente. La produzione dell'acqua calda sanitaria avverrà mediante boiler elettrici. Le pompe di calore che alimentano tutta la superficie saranno disposte sulla copertura dell'Auditorium già di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Padova, confinante con l'edificio oggetto del presente Capitolato.

## **8. Impianti di illuminazione, elettrici e speciali**

Gli impianti elettrici e speciali saranno realizzati secondo Legge 37 /2008 e norme UNI CEI. Verrà mantenuto il sistema di distribuzione a pavimento esistente, predisponendo delle ciabatte cablate del tipo ENSTO Socket box in Alluminio dotato di: N° 2 presa bianca 2x10/16 A, N° 1 Schuko UNEL bianca 2x10/16 A, N° 1 Connettore maschio 3 poli bianco – INGRESSO ALIMENTAZIONE NORMALE, N° 1 Kit angoli di fissaggio, N° 1 Kit attestazione per prese dati, N° 1 Cable set con connettori bianco e rosso con L=4 mt cavo tipo FG7OM1 3G2,5mmq. Saranno predisposti quadri elettrici dedicati per ciascuna delle tre unità uffici al Piano Terra e le sei unità al Piano Ammezzato per una potenza ciascuno di 6 KW. Per tutte le altre zone, ovvero gli spazi definiti sala proiezione, sala riunioni, ufficio direzione e spazio polivalente, verrà previsto un QE dedicato per una potenza di circa ....KW.

Saranno realizzati tutti i punti luce, compreso la posa dei cavi, pronti per l'allaccio dei corpi illuminanti, esclusi questi dalla fornitura. I punti luce saranno predisposti al fine di garantire l'illuminazione prevista secondo normativa vigente. Tutte le accensioni saranno previste ad interruttori ad eccezione dello spazio polivalente dove sarà predisposto un sistema BUS che consenta accensione a zone ed eventuali integrazioni di sistemi centralizzati di controllo per l'accensione di tutto lo spazio polivalente. Sarà previsto un sistema di supervisione utilizzando cavo BUS che provvede contemporaneamente all'alimentazione e allo scambio delle informazioni fra i vari dispositivi connessi in parallelo; tale sistema sarà realizzata solo per lo Spazio Polivalente.

La zona dello Spazio Polivalente sarà dotata di impianto di diffusione sonora. E' previsto un impianto di antintrusione e TVCC con una telecamera per ciascuno dei due ingressi con rimando in monitor LCD presso il bancone della Reception di ingresso. L'impianto antintrusione prevede rivelatori volumetrici,

infrarossi microonde e sirena di allarme. La centrale antiintrusione sarà anch'essa posizionata nella reception di ingresso. Predisposizione, nella sala proiezioni, di impianto per videoproiezione e schermo.

## **9. Sistemi di sicurezza (illuminazione di emergenza)**

Il sistema di illuminazione di emergenza sarà realizzato con:

- kit autoalimentati su apparecchi illuminanti di arredo esistenti dotati di uscita per esecuzione monitoraggio di efficienza del sistema a postazione centralizzata;
- apparecchi autoalimentati con o senza segnaletica in funzione del sito, dotati di uscita per esecuzione monitoraggio di efficienza del sistema a postazione centralizzata;
- dispositivo di monitoraggio di efficienza del sistema.

## **10. Impianto rilevazione incendi**

Verrà realizzato un nuovo impianto di rivelazione incendi con gestione così realizzata:

- individuazione dell'allarme per zona nella postazione centrale in reception;
- individuazione dell'ala su pannello sinottico;
- inserzione sirene di allarme in automatico e in manuale dalla postazione centralizzata di controllo.
- Modulo matrice per l'invio contemporaneo su più zone dei messaggi di evacuazione e allerta agli altoparlanti da incasso nel controsoffitto ai piani. ( impianto EVAC )
- La configurazione di progetto prevede l'installazione di rilevatori.