

CAPITOLATO SPECIALE DESCRITTIVO

Premessa

La descrizione delle caratteristiche ha lo scopo di evidenziare le necessità ed esigenze a cui deve rispondere l'unità immobiliare. L'Agenzia Forestale Regionale si riserva, eventualmente, di richiedere agli offerenti di apportare variazioni o modifiche che ritenesse necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

Articolo 1 - Dimensioni

La superficie totale (esterna + coperta) dovrà essere non inferiore a 3900/4000 mq.

La superficie coperta complessiva non inferiore a 900 mq, avente le seguenti articolazioni in unità locali opportunamente separati e dotati delle necessarie caratteristiche strutturali e impiantistiche necessarie secondo le attività svolte in ognuno di essi:

Locale per ricovero automezzi e autocarri: non inferiore a mq 300 dotato di doppia apertura carrabile

Locale per uffici, archivi: di almeno mq 50, distinti in 2 o più locali con relativi servizi igienici con ingresso indipendente;

Locale magazzino: non inferiore a mq 300 su unico piano o con soppalco;

La superficie esterna al capannone, asfaltata o non asfaltata, dovrà essere sufficiente da permettere la libera circolazione di autocarri con carrellone e dotata di necessaria illuminazione esterna.

La superficie esterna dovrà garantire il posizionamento di un impianto di lavaggio per automezzi, con possibilità di collegamento al condotto fognario di nera consortile, inoltre dovrà garantire l'eventuale posizionamento di due cisterne per gasolio la cui localizzazione deve tener conto delle distanze di rispetto previste dalle normative di sicurezza.

La proposta dovrà garantire un'ulteriore superficie, minima 3.000 mq, accorpata o prossima all'immobile, non asfaltata, destinata a parcheggio di automezzi ed attrezzature agricole e forestali;

Articolo 2 - Ubicazione

L'immobile dovrà essere ubicato nel Comune di Città di Castello entro una distanza massima di 15 Km dalla sede del Compartimento di via Pomerio San Girolamo e comunque in una zona di buona accessibilità e in prossimità delle principali vie di comunicazione stradali.

L'immobile dovrà essere ad uso esclusivo dell'A.Fo.R., con accesso carrabile indipendente.

Articolo 3 – Struttura

La struttura deve essere in buono stato di conservazione e rispettare la normativa antisismica.

L'edificio dev'essere in possesso di idonea certificazione statica, di agibilità e di valutazione contro il rischio da fulmine, ai sensi della Norma CEI 814-10/2:2013 (CEI EN 62305-2).

Tutti gli elementi strutturali e di tamponamento esterno devono avere caratteristiche di resistenza al fuoco REI 120 e comunque conformi alla normativa vigente.

Le pareti di tamponamento e gli elementi di copertura devono garantire un adeguato isolamento acustico, resistenza al fuoco e garantire ottime prestazioni in termini di isolamento termico.

L'immobile dovrà garantire il rispetto delle vigenti normative ed in particolare il D.Lgs. 311/06 ed il DDL 447/95 e successive modificazioni ed integrazioni (DPCM 5/12/97)

Le tamponature esterne devono avere le seguenti caratteristiche:

- Capacità igrometriche,
- Inerzia termica
- Capacità termoisolante
- Capacità fonoisolante

Le tamponature esterne dovranno essere conformi alle seguenti norme tecniche:

- UNI EN ISO 13786 - prestazione termica
- UNI EN ISO 13788 – prestazione igrometrica
- UNI EN ISO 6946 – resistenza termica e trasmittanza termica

L'altezza utile tra pavimento e sottotrave dovrà essere non inferiore a m. 6,00, mentre l'altezza utile relativa agli uffici non dovrà essere superiore a m. 3,00.

Devono essere assenti coperture contenenti amianto.

Articolo 4 - Divisori interni

I divisori interni tra le diverse zone del capannone o a compartimentare eventuali zone, devono essere certificate REI 120.

Articolo 5 – Pavimento industriale - Pavimentazione uffici e servizi

Per la parte di capannone adibita a rimessa automezzi e magazzino deve essere presente una pavimentazione industriale, tipo 3, in calcestruzzo fibrorinforzato con fibre metalliche, finito con quarzo sferoidale, possibilmente di colore grigio.

Nella parte di capannone adibita ad uffici, servizi igienici e spogliatoio deve essere presente una pavimentazione in ceramica monocottura.

Nei locali adibiti bagni e spogliatoi deve essere presente un rivestimento in ceramica monocottura.

Articolo 6 - Porte

Le porte interne, ove necessario, devono rispettare le normative antincendio e le prescrizioni dei VVFF.

Articolo 7 - Serramenti

Gli infissi della zona uffici e delle zone bagno e spogliatoio, con profilati estrusi di alluminio o similari.

Tutte le vetrate devono rispettare la normativa vigente.

I serramenti devono essere classificati secondo le norme UNI 7979:

Alla permeabilità all'aria A3 (UNI EN 42);

Alla tenuta acqua E4 (UNI EN 86)

Alla resistenza al vento V3 (UNI EN 77)

Articolo 8 – Portoni carrabili

Portoni pieghevoli a libro: completi, ai fini della sicurezza, di passo pedonale ricavato nell'anta con maniglione antipanico, con maniglia e serratura esterna.

Articolo 9 – Finiture esterne

Recinzione preverniciata in colorazione, come da piano regolatore. I cancelli carrabili devono avere un'apertura motorizzata.

Articolo 10 – impianto antincendio e messa a terra

Impianto antincendio di base, presenza di un anello antincendio perimetrale con tubazione in PEAD da mm. 90 derivato dalla rete pubblica ed alla quale devono essere collegati gli stacchi per le cassette UNI 45 secondo le esigenze dell'Ente. Le opere di prevenzione incendi specifiche devono rispettare le richieste dei VV.F. in relazione all'attività che si andrà ad insediare con il suo relativo carico d'incendio, dovrà rispettare gli adempimenti imposti dallo specifico parere di conformità antincendio o CPI ai fini della dichiarazione di inizio attività.

L'impianto di messa a terra realizzato con anello perimetrale in tondino di acciaio zincato o treccia di rame, integrato con picchetti in profilato a croce, infissi nel terreno ad una distanza variabile all'interno di pozzetti ispezionabili, indicati da appositi cartelli.

Articolo 11 - Fognatura

Schema fognario previsto con distinte linee per lo smaltimento delle acque di nera e delle meteoriche:

acque meteoriche da copertura raccolte ai piedi dei pluviali con pozzetto prefabbricato e convogliate da tubazioni orizzontali in PVC

alla pubblica fognatura, la rete dovrà comunque essere realizzata nel rispetto dei dettami previsti dalle vigenti normative.

acque meteoriche dei piazzali raccolte con pozzetto prefabbricato e griglia;

acque fognarie di acque nere raccolte con tubazioni in PVC serie pesante e raccordate all'impianto della lottizzazione. La rete di smaltimento dovrà essere dotata di fossa imhof e quanto altro necessario allo scarico nelle reti pubbliche.

Articolo 12 – Dotazione servizi e impianti

La struttura deve prevedere, secondo il piano regolatore, la presenza di passaggi pedonali e carrabili, marciapiedi e parcheggi e di tutti i servizi a rete.

Gli impianti, posti al servizio dell'edificio, devono essere in possesso di dichiarazioni di conformità e di progetto, ove previsto dal D.M. 37/2008.

Impianto idrico e igienico sanitario

La struttura deve essere dotata di tutte le linee di adduzione e di scarico, dimensionate secondo la normativa vigente.

I servizi devono essere dotati di sanitari in porcellana e rubinetteria.

Impianto elettrico

L'offerente si impegna a:

fornire l'impianto elettrico adeguato alle esigenze dell'Agenzia Regionale Forestale. In particolare tutto quanto necessario alla fornitura di energia elettrica in base alle specifiche tecniche comunicate dall'A.Fo.R.

realizzare o adeguare, se necessario, i punti presa sia per le zone autorimessa e magazzino, sia per le zone ufficio, in numero adeguato alle esigenze dell'Ente.

realizzare o adeguare, se necessario, l'illuminazione con punti luce e corpi illuminanti, adeguati ai locali adibiti, autorimessa, magazzino e uffici.

realizzare o adeguare, se necessario, le linee dati per le zone ufficio con i relativi punti presa. (categoria 5E/6)

Impianto di riscaldamento

Le aree destinate ad uffici e bagni debbono essere dotate di impianto di riscaldamento autonomo provvisto delle necessarie certificazioni di conformità.

Articolo 13 - Altro

La proprietà dovrà rendersi disponibile a consentire dei sopralluoghi per verificare la rispondenza della struttura all'esigenza di quest'Agenzia Forestale – sezione di Città di Castello .

Il Responsabile del Procedimento
Dott. Moreno Becchetti