



Direzione Regionale del Piemonte

*Settore Gestione Risorse
Ufficio Risorse Materiali*

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

LAVORI DI ADEGUAMENTO PER LA RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI DELL'UFFICIO DI MONDOVÌ

UFFICIO DI MONDOVÌ'- DIREZIONE PROVINCIALE DI CUNEO

SEDE UFFICIO TERRITORIALE - REPARTO SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

AGENZIA DELLE ENTRATE

Via Manessero , 3 – Mondovì

IL RUP

Arch. Di Marsilio rosabella

IL PROGETTISTA

Arch. Luciano D'Anna

DESCRIZIONE STATO ATTUALE

L'immobile, oggetto della proposta di razionalizzazione, è ubicato in via Manessero 3 a Mondovì (CN).

L'immobile è composto da un unico corpo di fabbrica distribuito su un piano interrato e cinque piani fuori terra di cui un piano mansardato .

L'immobile, di proprietà della società FINCOS FINANZIARIA COSTRUZIONI S.p.A. è occupato in locazione passiva dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate secondo quanto descritto di seguito:

- PIANO SECONDO INTERRATO:
n.3 locali archivio
- PIANO PRIMO.:
locali uffici – front office e archivio
- PIANO SECONDO.:
locali uffici – front office - archivi
- PIANO TERZO.:
locali uffici
- PIANO QUARTO (MANSARDATO):
archivio

I vari piani sono collegati fra di loro da due vani scala comuni al condominio.

L'immobile si trova in buono stato di manutenzione sia per quanto riguarda le finiture che gli impianti. I locali sono ampi e luminosi ed è rispettato il rapporto aeroilluminante previsto dalla normativa.

PROPOSTA DI RAZIONALIZZAZIONE

La proposta di razionalizzazione comporta l'adeguamento degli spazi e degli impianti nelle porzioni che si intendono mantenere in locazione.

Gli interventi previsti interessano il piano primo, per la porzione occupata dall'Agenzia delle Entrate, e il piano secondo.

Al piano primo la proposta di razionalizzazione prevede di accorpare il front office dell'Ufficio Territoriale e del Reparto dei Servizi di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in un unico ambiente al fine di fornire un servizio più efficiente agli utenti dell'Agenzia.

Al piano secondo i lavori saranno rivolti a realizzare nuovi locali destinati ad uffici per attività da svolgere in back office.

Al piano seminterrato non sono previsti interventi di natura edile. Si prevede un adeguamento degli impianti esistenti dovuti al rilascio dei due locali archivi.

DESCRIZIONE INTERVENTI AI VARI PIANI

PIANO PRIMO

Lo spazio open-space attualmente utilizzato per il front office dei Servizi di Pubblicità Immobiliare verrà incrementato da n. 4 postazioni di lavoro.

Verrà inoltre posizionata una postazione di prima accoglienza di fronte all'ingresso e una zona di attesa per gli utenti esterni.

Gli uffici manterranno la destinazione attuale mentre l'archivio sarà frazionato per ricavare una sala destinata alla consultazione atti.

Per l'adeguamento di questi spazi verranno eseguiti i seguenti interventi:

- Rimozione parziale di pavimento galleggiante h 27 cm posto nella zona di ingresso dell'attuale F.O. come indicato negli elaborati grafici;
- Demolizione parziale di pareti per la realizzazione della sala attesa in corrispondenza del locale tecnico e per l'apertura di nuovo vano porta per il locale S5;
- Esecuzione di tramezzo in cartongesso per realizzazione nuovo locale tecnico dotato di porta con griglia metallica di areazione.
- Rimozione di porta interna locale S2 e riposizionamento in altra posizione come da elaborati;
- Esecuzione di tramezzo in cartongesso REI per compartimentare il locale archivio e realizzare una sala consultazione atti accessibile dal corridoio;
- Realizzazione di parete e di parapetto h 130 cm (+100 cm da piano di calpestio) in blocchi di calcestruzzo cellulare per delimitare il front office dalla zona di ingresso;
- Rimozione e posa di nuova pavimentazione antiscivolo nel locale WC disabili e sostituzione di sanitari per adeguamento alla normativa sulle barriere architettoniche (D.M. 14.06.1989 n.236 e s.m.i.);
- Ripristino dell'intonaco fessurato di una porzione di soffitto, come indicato negli elaborati grafici;
- Adeguamento rete dati ed elettrica che prevede:
 - Realizzazione di nuove linee dati e di alimentazione per n. 9 punti rete e di tutte le opere necessarie per il collegamento al server e al quadro elettrico;
 - Modifica di circuito luce con nuova linea e installazione di n. 1 interruttore nel locale S5;
- Adeguamento degli impianti di antintrusione, di evacuazione, videosorveglianza e antincendio;

▪ **PIANO SECONDO**

Lo spazio open space attualmente occupato dal front office dell'Ufficio Territoriale verrà modificato con la realizzazione di nuovi locali uffici con incremento di n.10 postazioni di lavoro.

Gli uffici e gli archivi già esistenti manterranno la loro destinazione attuale e non saranno oggetto di intervento.

Gli interventi da realizzare sono i seguenti:

- Esecuzione di tramezzi in cartongesso per la realizzazione nuovi locali ufficio e deposito come rappresentato negli elaborati grafici;
- Fornitura e collocazione di porte per interni simili a quelle esistenti;
- Tinteggiatura completa delle zone modificate;
- Ripristino dell'intonaco fessurato di una porzione di soffitto, come indicato negli elaborati grafici;
- Adeguamento rete dati ed elettrica che prevede:
 - Realizzazione di nuova linea dati e di alimentazione di n. 6 punti rete (indicati in verde) e di tutte le opere necessarie per il collegamento al server e al quadro elettrico. In parte verranno utilizzati i punti di rete esistenti (indicati in rosso);
 - Modifica dei circuiti luce per i locali di nuova realizzazione con nuova linea e installazione di n. 8 interruttori;
 - Riposizionamento di alcune plafoniere;
- Sostituzione di ventilconvettore presente nella stanza S11 con elemento di maggiore potenza, adeguata al volume dell'ufficio;
- Adeguamento degli impianti di antintrusione, di evacuazione, videosorveglianza e antincendio;

SPECIFICHE TECNICHE

Pareti divisorie

Le pareti divisorie saranno realizzate con pannelli di cartongesso di spessore 10 cm, con guide, montanti e telai in profilati di metallo. Le pareti saranno completate, con pannelli in lana di roccia avente uno spessore non inferiore a 50 mm e una densità non inferiore a 100 kg/mc, interposti tra le due lastre di cartongesso in grado di impedire la trasmissione del rumore tra gli uffici e limitare la dispersione di calore.

Gli stessi pannelli saranno utilizzati per il tamponamento delle aperture.

Opere di finitura

Le opere di finitura riguarderanno:

- Fornitura e posa porte di ingresso nei locali al piano primo (locale tecnico,S5) e nei nuovi uffici al piano secondo (S7,S8,S9,S11,S12,S13,S14). Verranno realizzate porte con un'anta a battente

apribile verso l'interno, in laminato finitura legno essenza da concordare con la D.L. con sopra luce in vetro trasparente, simili per dimensioni e finitura alle porte esistenti.

- Tinteggiatura delle pareti e del soffitto dell'area interessata dai lavori di adeguamento come indicato dalla D.L. Si provvederà a dare due mani a finire di tinta naturale ad acqua fino a completa resa e uniformità delle tinte nei colori da concordare con la D.L.

In particolare, nella zona aperta al pubblico è prevista una fascia di altezza 140 cm di smalto bianco delimitata superiormente da due strisce nei colori aziendali da concordare con la D.L.

Ripristino intonaco

Si prevede di ripristinare la fessurazione dell'intonaco verificatasi sul solaio e sulle tamponature del piano secondo e terzo in corrispondenza di un giunto di dilatazione.

L'area interessata, indicata sugli elaborati grafici, verrà trattata con la verifica della tenuta dell'intonaco in prossimità delle fessure, la rimozione dell'intonaco distaccato per tutta l'estensione della fessura, l'applicazione di una rete polimerica a maglie fitte "anti fessurazione" e la stesura del nuovo intonaco con successiva tinteggiatura.



Impianto elettrico

Il progetto prevede il mantenimento dei quadri elettrici di piano. Sarà necessario sostituire l'interruttore magnetotermico generale in modo da soddisfare l'ampliamento della linea dovuta alle nuove postazioni e aggiungere n. 2 interruttori magnetotermici per le nuove linee elettriche.

Per quanto riguarda la distribuzione della rete elettrica e dati, si prevede di far passare i cavi attraverso canaline esterne in PVC a due scomparti, a soffitto e a parete per la lunghezza necessaria a servire le postazioni.

Al piano secondo, in corrispondenza della zona front office, si provvederà a far passare i cavi al di sotto del pavimento galleggiante fino a raggiungere le torrette a scomparsa delle postazioni di lavoro posizionate come indicato negli elaborati grafici.

Ogni gruppo prese sarà costituito da:

- 2 prese schuko
- 2 prese bipasso 2P+T 10/16A
- 2 prese RJ45

Nella sala attesa si prevede l'inserimento 2 prese CEE tipo industriale per l'alimentazione dei distributori e di 1 presa schuko + 1 presa RJ45 per l'installazione del monitor.

Tutti gli elementi dovranno avere un adeguato grado di protezione secondo quanto prescritto dalla normativa sicurezza impianti.

Colori distintivi dei cavi elettrici

I conduttori impiegati nella esecuzione degli impianti devono essere contraddistinti dalle colorazioni previste dalla tabella CEI-UNEL 00722-74 e 00712. In particolare:

- bicolore giallo-verde per i conduttori di terra, protezione ed equipotenzialità;
- blu chiaro per il conduttore di neutro;
- colori secondo la tabella per i colori distintivi dei cavi (nero, grigio cenere e marrone).

Isolamento dei cavi

I cavi utilizzati nei sistemi di prima categoria devono essere adatti a tensione nominale verso terra e tensione nominale non inferiore a 450/750 V (cavi designati col simbolo 07), saranno del tipo con guaina, compresi quelli posati entro tubi protettivi o canalizzazione.

Per circuiti di segnalazione o comando i cavi devono essere adatti a tensione nominale 300/500 V (cavi designati col simbolo 05). Questi se posati nello stesso tubo, condotto o canale con cavi previsti a tensione nominale superiori, devono essere adatti alla tensione nominale maggiore.

I cavi, i tubi protettivi, le passerelle e le varie canalizzazioni devono avere caratteristiche di non propagazione alla fiamma relative alle condizioni di posa. Fino ad una altezza dal pavimento di 2,5 m, i cavi saranno protetti contro i danneggiamenti meccanici.

Sezioni minime e cadute di tensione massime ammesse

Le sezioni dei conduttori calcolate in funzione della potenza impegnata e della lunghezza dei circuiti (affinché la caduta di tensione non superi il 4% della tensione a vuoto) saranno scelte fra quelle unificate. In ogni caso non devono essere superati i valori delle portate di corrente ammesse, per i diversi tipi di conduttori, dalle tabelle di unificazione CEI-UNEL. Comunque, le sezioni minime ammesse sono:

- 0.75 mm² per i circuiti di segnalazione e comando;
- 1.5 mm² per illuminazione di base, derivazioni per prese a spina e per altri apparecchi di illuminazione e per apparecchi con potenza 2.2 kW;
- 2.5 mm² per derivazione con o senza prese a spina per utilizzatori con $2.2 \text{ kW} < P \leq 3.6 \text{ kW}$;
- 4 mm² per montanti singoli e linee alimentanti apparecchi utilizzatori con potenza nominale non superiore a 3.6 kW.

Le sezioni da impiegare, per ciascun circuito, sono indicate negli elaborati dell'impianto elettrico.

I comandi generali e parziali degli impianti elettrici e le relative protezioni devono essere posti e conformati in modo da non essere agibili al pubblico. La linea di alimentazione deve fare capo ad un ambiente non accessibile al pubblico o ad un armadio chiuso a chiave.

Impianto rete dati

Per quanto riguarda la rete dati, il progetto prevede la dismissione degli impianti posti al piano terzo e di mantenere l'armadio rack posizionato nel locale tecnico del primo piano, incrementando il numero delle connessioni (switch) in base al numero delle nuove postazioni.

Le linee attualmente attestate all'armadio rack del piano terzo saranno rimosse e ribaltate al piano primo mediate l'utilizzo dei cavedi posti all'interno dei vani scala.

Le nuove postazioni di lavoro saranno collegate all'armadio rack mediante cavo unico senza soluzione di continuità secondo lo schema grafico allegato.

La parte dati comprende: cavi per presa d'utente in rame compatto di diametro 24 AWG categoria non inferiore a 5e tipo UTP, guaina in PVDF, 2 prese tipo RJ45, portafrutti e piastrina a due/tre posizioni con placca uniforme a quelle della rete di servizio.

I cavi dati saranno attestati: da un lato su prese RJ45; dall'altro lato, a seconda del piano in cui saranno realizzate le pdl, sul pannello di permutazione RJ45 dell'armadio rack.

Altri impianti

Tutti gli impianti relativi alla sicurezza attualmente installati (antincendio, videosorveglianza, antintrusione, evacuazione, controllo accessi) dovranno essere modificati ed adeguati alle nuove esigenze dell'ufficio. L'impianto di illuminazione dovrà essere modificato in funzione della nuova distribuzione dell'ufficio.

PRESCRIZIONI ESECUTIVE

Gli elaborati relativi all'intervento in oggetto, descrivono le principali caratteristiche dell'intervento da realizzare. Essi sono redatti in relazione al tipo di opera da realizzare, ad un livello di definizione tale che in fase di esecuzione non si abbiano significative differenze tecniche e di costo.

Pertanto sarà a cura e a danno dell'impresa esecutrice la verifica delle misure e delle quantità previste per la regolare esecuzione dei lavori.

Nel caso in cui in fase di realizzazione si riscontrassero dati discordanti da quelli preventivati, l'impresa si impegnerà ad eseguire nuove misurazioni in contraddittorio con i referenti incaricati dall'Ufficio.

Qualora la ditta non evidenziasse e non segnalasse alcun tipo di incongruenza rispetto alle quantità indicate, le stesse si intendono accettate e pertanto gli eventuali maggiori oneri saranno a carico della stessa.

I lavori si dovranno realizzare osservando le norme generali in materia di sicurezza.

Durante tutte le fasi di esecuzione dei lavori, l'impresa dovrà prendere accordi con il responsabile dell'ufficio o i referenti incaricati, in modo da non creare impedimenti al regolare svolgimento dell'attività lavorativa e pericoli o difficoltà per il personale e per gli utenti esterni presenti nell'edificio.

Per il trasporto di materiale all'interno dell'ufficio e per gli spostamenti degli addetti ai lavori, si raccomanda di evitare l'attraversamento degli spazi destinati al pubblico, utilizzando possibilmente vie alternative.

L'impresa dovrà usare tutti gli accorgimenti necessari per non arrecare danni agli arredi e ai locali dell'ufficio, proteggendo adeguatamente superfici e mobilio. I danni arrecati saranno a carico della ditta esecutrice. I locali dovranno essere lasciati in ordine e in buone condizioni di pulizia.

Sarà cura ed onere dell'Impresa predisporre i suddetti apprestamenti e l'eventuale istanza di occupazione suolo pubblico presso il Comune di Mondovì.