

Centro Agroalimentare  
Levante Ligure e  
Lunigiana srl

Via Variante Cisa 53/A  
19038 SARZANA

**CAPITOLATO DI MASSIMA  
OPERE MURARIE ED IMPIANTI**

Concessione di valorizzazione e utilizzazione a fini economici di  
area con relativo immobile commerciale da realizzare sito in  
Via Variante Cisa, 53/A, 19038 Sarzana (SP)

Centro Agroalimentare  
Levante Ligure e  
Lunigiana srl

Via Variante Cisa 53/A  
19038 SARZANA

## **1. Premessa**

L'intervento in esame riguarda la concessione e valorizzazione di un'area attraverso la realizzazione di un immobile ad uso commerciale all'ingrosso atto ad ospitare l'esercizio di attività cash & carry del settore merceologico alimentare per una superficie di circa mq. 3845 con un'area esterna adibita a parcheggio in misura non inferiore agli standard urbanistici richiesti per la superficie netta di vendita ottenibile; inoltre saranno previsti adeguati spazi aggiuntivi adibiti per lo scarico, la sosta e la movimentazione delle merci.

Il presente capitolato ha lo scopo di individuare le caratteristiche tecniche delle realizzande opere e i conseguenti oneri a carico del Concessionario, impegni che saranno oggetto di una puntuale indicazione nel bando di gara

L'impegno del Concessionario, di seguito anche "Costruttore" sarà quello di consegnare l'intero immobile oggetto della concessione-contratto con il completamento di tutte le opere edili al finito, infissi interni ed esterni, i servizi igienici e le docce completi di tutto il necessario e pronti per l'utilizzo, e la realizzazione degli impianti, (idricosanitario per i locali servizi igienici, elettrico dell'area esterna, antincendio, riscaldamento e ricambi d'aria) descritti nel presente capitolato.

Sarà onere del Costruttore anche consegnare, al termine dei lavori, tutta la documentazione inerente le certificazioni e autorizzazioni amministrative, commerciali, igienico sanitarie, di prevenzione incendi e quant'altro occorrente per l'insediamento dell'attività commerciale succitata.

In particolare sono da considerare a carico del Costruttore tutte quelle opere descritte e riportate negli articoli seguenti.

## **2. Oggetto del capitolato**

Per quanto premesso il presente capitolato tecnico ha per oggetto la definizione delle opere interne ed esterne, relative all'immobile in costruzione in Sarzana, via Variante Cisa n. 53/A.

Le parti esterne, le facciate e le pertinenze di detto immobile dovranno essere completate e rifinite in ogni sua parte dal Costruttore.

Il progetto prevede la realizzazione di un immobile con struttura portante in travi e pilastri.

La struttura ospiterà la superficie commerciale e tutte le sue pertinenze; in particolare, tutta la superficie di vendita, i reparti gastronomici, macelleria, pescheria, frutta e verdura, i retri di lavorazione, i magazzini, gli uffici e spogliatoi, i servizi igienici per il personale e la clientela.

Sarà cura del Costruttore redigere un layout della superficie dell'area vendita e delle sue pertinenze, con indicati ingressi ed uscite pedonali e carrabili, verso l'area esterna, e la realizzazione degli impianti di adduzione e scarico dei banchi/celle frigo e delle zone di lavorazione.

Tutti gli impianti, compresa la progettazione esecutiva e la relativa documentazione da consegnare al termine dei lavori, rimangono a carico del costruttore.

Il Costruttore avrà l'onere di ottenere tutti i permessi e le autorizzazioni edilizie e non, per la realizzazione del suddetto complesso; nonché di ottenere tutti i pareri e le autorizzazioni necessarie per l'esercizio dell'attività commerciale all'ingrosso.

Il locale commerciale (compresi i vani accessori) dovrà rispondere per caratteristiche strutturali alla normativa vigente in generale; ed in particolare in materia antisismica, di trasmittanza delle strutture opache e trasparenti, antincendio, igienico-sanitaria (edilizia e commerciale) ed in materia di aerazione naturale.

Se per qualsiasi svariato motivo le caratteristiche menzionate non fossero sufficienti il costruttore a proprio onere, cura e spese provvederà alla riqualificazione dell'immobile e/o alla integrazione con impianti o quanto altro per ottemperare alle normative ed alle richieste degli enti competenti.

In particolar modo per quanto riguarda l'aerazione naturale, se non fosse sufficiente dovrà essere integrata con idoneo impianto di estrazione e di immissione di aria trattata e forzata, sempre ad onere esclusivo del costruttore, così come le estrazioni forzate dei locali bagni e spogliatoi se non dotati di aerazione naturale.

Tutti i materiali ed i manufatti resistenti al fuoco, compresi i loro componenti, avranno le certificazioni ufficiali nazionali rilasciate dagli istituti all'uopo autorizzati e saranno delle migliori qualità in commercio e il grado della scelta si intenderà sempre la prima assoluta.

L'esecuzione di tutte le categorie di lavori sarà a perfetta regola d'arte con l'impiego delle attrezzature più adeguate.

Tutte le opere oggetto del contratto verranno eseguite nel pieno e rigoroso rispetto delle normative vigenti.

### **3. Norme di sicurezza**

Il Costruttore dovrà provvedere per il tempo necessario alla esecuzione completa dei lavori alle forniture e opere necessarie per attrezzare il cantiere ai fini della piena funzionalità operativa, nel rispetto di tutte le norme di sicurezza vigenti ed in linea con gli orientamenti espressi nel Piano di Coordinamento e Sicurezza.

Sono pertanto comprese le opere di recinzione provvisoria a perimetro ed interne al cantiere, i baraccamenti per gli operai, i materiali ed i mezzi d'opera, gli apparecchi di sollevamento fissi, le reti provvisorie di allaccio alle utenze (acqua potabile, energia elettrica, telefono, ecc.) e quant'altro necessario a giudizio del costruttore, compreso lo smontaggio e l'allontanamento a fine lavori.

L'edificio sarà realizzato rispettando scrupolosamente tutte le normative di sicurezza vigenti relative a locali commerciali con frequentazione di pubblico, con particolare riferimento alle norme relative ai percorsi ed alle uscite di sicurezza. Il numero e la posizione delle uscite di sicurezza sarà tale da soddisfare i requisiti del progetto antincendio.

#### **4. Interventi strutturali**

Tutti gli interventi strutturali necessari saranno calcolati, verificati e diretti da ingegnere strutturista iscritto all'ordine professionale ed abilitato. Dei suddetti interventi verranno eseguite le dovute denunce al Genio Civile ai sensi della Legge 1086 in materia di opere in c.a. o in struttura metallica. A fine lavori sarà rilasciato dovuto certificato di collaudo statico.

Sarà cura eseguire tutti i lavori necessari alla realizzazione delle opere suddette, compreso l'affidamento dell'incarico ad un Ingegnere strutturista per la Direzione Lavori medesimi e l'espletamento delle relative pratiche presso l'ufficio del Genio Civile.

La struttura dovrà essere inoltre provvista delle necessarie predisposizioni (ad esempio mensole dotate di piastre metalliche opportunamente zancate) per il sostegno delle pensiline perimetrali in metallo, di cui dovrà essere tenuto debito conto nelle calcolazioni.

Il piano vendita dovrà essere isolato dall'esterno, con adeguata coibentazione in modo tale da garantire tutte le caratteristiche tecniche atte a rispettare quanto richiesto dalla normativa vigente anche in materia di trasmittanza.

Le pareti perimetrali dovranno essere dotate di adeguata stratigrafia conforme alle norme vigenti di riferimento.

Le strutture saranno proporzionate per i seguenti carichi utili minimi:

#### **copertura area Impianti**

|  |   |
|--|---|
| Sulla copertura saranno installati macchinari per il condizionamento e per l'impianto frigorifero dell'area vendita. | 1.000 kg/mq<br>peso e posizione dei macchinari saranno specificati in fase esecutiva, (la struttura dovrà essere verificata per |
|--|---|

## Giuseppe Stefano Di Negro Architetto

19038 Sarzana, (SP), Via Dei Fondachi n. 36

Tel. 0187/603180 339/1728011

e-mail g.dinegro@archiworld.it

---

|  |                       |
|--|-----------------------|
|  | il carico permanente) |
|--|-----------------------|

### **Pavimenti**

|  |   |
|--|---|
| I solai dei locali adibiti a vendita dovranno essere idonei al passaggio di carrelli elevatori | carico utile accidentale di 2.000 Kg/mq |
| Locali ad uso magazzini e locali tecnici   | carico utile di 2.000 Kg./mq            |

### **5. Copertura**

La copertura del fabbricato sarà corrispondente a tutti i requisiti richiesti dalle vigenti normative, in particolare in materia di trasmittanza termica.

#### **Antenna telefonica**

Nel/sull'immobile grava una servitù a favore della società concedente relativa ad un'antenna di telefonia mobile.

Pertanto, nella realizzazione dell'immobile, il Costruttore dovrà tenere in considerazione un cavedio delle dimensioni di mt. 5,00 x 5,00 di lato per l'altezza del fabbricato, contenente all'interno la trave dell'antenna accessibile dal tetto di copertura con una idonea scala.

Nella realizzazione della copertura del solaio, il Costruttore dovrà tenere in considerazione la realizzazione di un'area di circa 60 mq. atta a supportare il carico delle apparecchiature di telefonia attualmente collocate sul terreno.

### **6. Altezza dei locali**

Saranno previste le seguenti altezze minime sotto trave:

|  |  |
|--|--|
| Locali adibiti a vendita e magazzini                                 | 7,00 m   |
| Locali ad uso uffici, spogliatoi, servizi igienici, e locali tecnici | in conformità con il Regolamento Edilizio Comunale in vigore |

## **7. Facciate**

Le facciate esterne verranno realizzate secondo tutti i requisiti richiesti dalle vigenti normative.

## **8. Resistenza al fuoco e impianti antincendio**

Tutte le parti, strutturali e non, del fabbricato dovranno rispondere ai requisiti di Resistenza al Fuoco secondo le modalità REI e secondo quanto verrà prescritto dai Vigili del Fuoco.

Ove per i più svariati motivi le caratteristiche delle strutture non saranno tali da garantire suddette resistenze o vengano prescritti impianti speciali, verranno riqualificati e realizzati, da parte del costruttore.

La realizzazione di tutti gli impianti antincendio, in conformità alla premessa ed al contratto citato, risultano opere a diretto carico ed onere del Costruttore, comprese le assistenze murarie necessarie alle opere succitate, secondo quanto previsto dal progetto di Prevenzione Incendi e da eventuali prescrizioni in sede di sopralluogo da parte dei Vigili del Fuoco.

Sarà onere e cura del Costruttore realizzare l'impianto di rivelazione fumi e illuminazione di emergenza in tutti i locali di pertinenza dell'attività commerciale, compresi, i locali di servizio e i locali tecnici. Detti impianti dovranno essere conformi al progetto approvato dai Vigili del Fuoco e contemplare, ove previsto: sensori, targhe ottico acustiche, pulsanti di allarme, EVAC, illuminazione di emergenza a norma di legge.

Tutti le sopraccitate opere verranno realizzate da personale qualificato e progettate da professionisti abilitati, il tutto ad esclusiva cura e spese del Costruttore.

Sempre ad onere esclusivo del Costruttore, oltre a quanto già indicato, tutti i locali dovranno avere le caratteristiche necessarie per gli adempimenti o eventuali prescrizioni degli enti competenti e VVFF. In particolare, resistenza delle strutture portanti idonea, impianto idrico antincendio, serramenti di compartimentazione, eventuali disoleatori che potranno essere richiesti dagli uffici competenti, per l'area di parcheggio esterno, e quant'altro eventualmente richiesto sia in fase preventiva che in corso d'opera.

## **9. Locali tecnologici ed impianti tecnologici a servizio dell'attività commerciale.**

La realizzazione di tutti gli impianti (rete antincendio, acqua calda sanitaria, impianti di estrazione ed immissione, le estrazioni forzate, riscaldamento), in conformità alla premessa ed al contratto citato, risultano opere a diretto carico ed onere del Costruttore, comprese le assistenze murarie necessarie alle opere succitate, comprendenti la formazioni di passate e vani

lungo le strutture del fabbricato, la formazione di nicchie, cavedi, il fissaggio di mensole o sostegni e quanto altro necessario.

Sarà altresì a carico del Costruttore la costruzione con tutte le caratteristiche necessarie, anche in materia di prevenzione incendi, dei locali da adibire a detti impianti: locale centrale frigo, locale caldaia etc, con idonei camini.

Dovrà inoltre essere previsto e realizzato dal Costruttore idoneo locale per il posizionamento dei condensatori e delle macchine esterne del condizionamento che eventualmente potranno essere collocate anche sul tetto dell'immobile..

Detto spazio deve avere le caratteristiche necessarie per la adeguata ventilazione dei macchinari.

All'interno del locale centrale termica sarà posizionata una caldaia e un gruppo frigo (o in due locali separati aventi uguali caratteristiche), che alimenteranno delle UTA dimensionate opportunamente e che attraverso una distribuzione canalizzata, riscaldano/raffrescano, a seconda delle esigenze.

## **10. Impianto elettrico**

La realizzazione degli impianti elettrici e speciali (dati, audio, antifurto e di videosorveglianza) dedicati all'attività commerciale risultano a carico del **Costruttore**.

Sarà previsto, a carico del Costruttore, idoneo impianto di messa a terra conforme alla normativa.

Il parcheggio clienti verrà dotato di apparecchi illuminanti a led tali da garantire un'illuminazione ampia e uniforme sia nelle aree di parcheggio che in quelle di transito (a carico del Costruttore).

Sarà infine onere e cura del Costruttore realizzare idonea illuminazione a led della zona carico/scarico merci.

Al termine dei lavori il Costruttore dovrà consegnare il progetto e tutta la relativa documentazione necessaria per l'espletamento delle pratiche.

## **11. Viabilità, collegamento alla viabilità pubblica, accesso clienti**

Il Costruttore avrà tutti gli oneri e le spese per realizzare gli accessi carrabili in ingresso e uscita dall'area commerciale e le intersezioni con la viabilità pubblica.

L'area commerciale sarà accessibile tramite ingressi pedonali organizzati in piano con quota marciapiede anche attraverso, ove necessario, idonee rampe di raccordo con pendenza inferiore al 8%, in conformità alle vigenti normative in materia di barriere architettoniche. Dovrà inoltre essere garantito l'accesso diretto agli ingressi pedonali dalle vie pubbliche e dai parcheggi.

## **12. Parcheggi di pertinenza dell'attività commerciale all'ingrosso**

È di pertinenza dell'attività commerciale e a carico del costruttore un parcheggio esterno destinato ai clienti e agli operatori dell'attività.

La pavimentazione sarà costituita da mantino fine in asfalto e sarà dotata di strisce adibite alla delimitazione dei posti auto e di apposita segnaletica orizzontale e verticale per l'indicazione dei percorsi pedonali.

Tutte le zone impermeabili dovranno essere debitamente realizzate con inclinazioni tali da convogliare le acque piovane verso le grate di raccolta dell'acqua piovana.

Sarà inoltre onere e cura del Costruttore la realizzazione degli spazi verdi previsti a progetto, comprendente la pulizia ed eliminazione dei trovanti dell'area scoperta non pavimentata, riporto di terreno vegetale, livellamento con formazione delle pendenze verso le caditoie, lavorazione del terreno e semina prato stabile.

Il parcheggio verrà dotato di apparecchi illuminanti tali da garantire un'illuminazione ampia e uniforme sia nelle aree di parcheggio che in quelle di transito. Detto impianto verrà realizzato da personale qualificato e progettato da professionisti abilitati, il tutto ad esclusiva cura e spese del Costruttore.

Sarà onere del Costruttore la delimitazione di tutta l'area oggetto del presente capitolato rispetto all'area circostante e alla viabilità pubblica (Via Variante Cisa); la delimitazione dovrà essere realizzata con idonee strutture (muro in c.a. con soprastante recinzione in Orsogrill) fino a raggiungere un'altezza di almeno 2,0 m rispetto al piano della viabilità interna. Sarà inoltre onere del Costruttore la modifica della scarpata verso la viabilità pubblica e la conseguente diversa regimazione delle acque meteoriche proveniente dalla stessa, al fine di delimitare l'area oggetto dell'intervento in progetto.

## **13. Area muletti e carico/scarico della merce**

In prossimità dell'immobile, sul lato opposto dedicato all'ingresso e uscita clienti, sarà realizzata dal Costruttore, nel caso lo ritenga utile per lo svolgimento dell'attività commerciale, un'area adibita allo scarico della merce all'interno della quale sarà ricavato un locale per il ricovero dei muletti a servizio dell'attività. Il locale sarà realizzato su pavimentazione industriale di spessore adeguato a sopportare i carichi previsti per il transito dei mezzi pesanti addetti allo scarico della

merce e per la movimentazione della stessa, e da una copertura opportunamente impermeabilizzata.

Nel caso la copertura del locale sarà realizzata con un solaio portante dimensionato per un sovraccarico permanente di 1.000 kg/mq con basamenti per il posizionamento delle macchine degli impianti di condizionamento e frigorifero e sarà reso accessibile con una scala esterna in acciaio e protetto da un parapetto di altezza 1 m.

#### **14. Canne fumarie e di esalazione**

Sarà compito realizzare le opere murarie necessarie e installare:

- canne fumarie in acciaio inox fino a tetto secondo prescrizioni, necessarie per l'esercizio dell'attività;
- canne di esalazione e per le aspirazioni forzate dei servizi igienici;
- eventuali canne di ventilazione per filtri antincendio a servizio dell'attività;
- canna fumaria di estrazione per il banco del pesce;
- canna fumaria a servizio della centrale termica;
- Canne di estrazione ed immissione a servizio della centrale frigo;

All'interno dell'unità potranno essere realizzate da parte del Costruttore, se necessario, discese o risalite di impianti (pluviali, scarichi, ventilazioni ecc.) compartimentate REI, in cassonetti in adiacenza ai pilastri.

A fine lavori suddette opere dovranno essere corredate dei dovuti certificati di conformità alle vigenti normative, progetto e dichiarazioni dell'installatore.

#### **15. Cavidotti esterni**

Verranno realizzati cavidotti esterni e/o interrati in accordo con le Società erogatrici a partire dai punti di erogazione da parte delle Aziende stesse fino all'interno del fabbricato, il tutto tale da consentire l'allacciamento alle utenze GAS METANO, ENERGIA ELETTRICA, ACQUA, TELEFONIA, FOGNATURE, nei punti che verranno indicati dal costruttore in sede di progetto esecutivo.

A tal proposito in particolare verranno organizzati i seguenti allacciamenti:

- **GAS METANO:** Verrà realizzato, a carico, idoneo attacco per contatore GAS. Essendo la potenzialità termica servita superiore a 33 kw, ai sensi della legge 46/90, norme UNI 7129 e successive modifiche ed integrazioni, suddetta realizzazione dovrà essere corredata da idoneo progetto a firma di professionista abilitato, nonché di dichiarazione di conformità delle opere eseguite rilasciata dalla ditta installatrice. Si specifica che detto contatore è solo per la caldaia. Sarà cura di quest'ultimo, a fine lavori, trasmettere al

**conduttore** dovuto progetto con relative dichiarazioni di conformità degli impianti gas ai sensi della Legge 46/90 e norme UNI 7129.

- **ENERGIA ELETTRICA:** a carico del Costruttore verrà realizzato un punto di erogazione di Forza Motrice da parte della società erogatrice energia elettrica, in posizione concordata con la società erogatrice stessa all'interno del volume del fabbricato.

Tutta la distribuzione elettrica, a partire dal punto di consegna succitato e fino all'ingresso del volume del locale di vendita, verrà realizzata direttamente a carico ed onere del Costruttore essendo soggetto ai sensi della Legge 46/90 e successive integrazioni, all'obbligo di progettazione, dovrà essere corredato di progetto a firma di professionista iscritto ed abilitato ed a fine lavori di idonea dichiarazione di conformità dei lavori eseguiti rilasciata dall'impiantista, incaricato e compensato e consegnata al Costruttore.

Qualora si rendesse necessaria la fornitura in media tensione sarà sempre onere e cura del Costruttore fornire idonei locali secondo le prescrizioni Enel e tutte le apparecchiature necessari come da normative vigenti per la trasformazione della corrente a servizio dei locali in oggetto.

- **ACQUA POTABILE:** sarà cura del Costruttore richiedere e fare installare dall'azienda erogatrice di acqua potabile un idoneo ed esclusivo contatore dedicato all'attività commerciale, al fine di consentire massima autonomia all'attività commerciale stessa.

Suddetto contatore verrà installato in zona pattuita e definita con la società erogatrice e comunque all'interno del volume del fabbricato.

- **ANTINCENDIO:** Il Costruttore provvederà ad installare la rete antincendio specifica dell'attività commerciale all'interno o all'esterno del volume oggetto di promessa di vendita il tutto conforme a quanto richiesto dagli enti competenti in materia di prevenzione incendi. Al fine di completare e collaudare tale impianto richiederà e farà installare dall'azienda erogatrice idoneo contatore antincendio. Qualora la portata e la pressione non fossero sufficienti, provvederà ad adottare tutti gli accorgimenti del caso per adeguarsi ai requisiti richiesti, come ad esempio vasca di accumulo e stazione di pompaggio.
- **TELEFONIA:** Dovrà essere predisposto dal idoneo cavidotto interrato o aereo con partenza dal punto di allacciamento della società telefonica ed arrivo all'interno del volume del locale di vendita, tale da consentire l'allacciamento alla rete telefonica nazionale.
- **FOGNATURE:** Per la corretta funzionalità del locale vendita ingrosso a cura del l'immobile verrà allacciato ove possibile alla fognatura comunale. Sarà onere e cura del Costruttore convogliare gli scarichi provenienti dai servizi igienici attraverso idonea rete al collettore comunale. Sarà altresì onere del Costruttore prevedere adeguate predisposizioni per gli scarichi dei lavelli banchi frigo e dalle zone di lavorazione (assimilabili a scarichi civili). Il costruttore realizzerà inoltre all'esterno il pozzetto di

intercettazione per controlli e prelievi e una vasca di idonee dimensioni per il degrassatore.

## **16. Serramenti**

Sarà cura installare in tutti i locali oggetto del presente capitolato i seguenti tipi di serramenti:

### **Porte di ingresso/uscita automatiche**

Gli ingressi pedonali al locale commerciale saranno organizzati con serramenti in alluminio colorato, ad ante scorrevoli automatiche, dotati di tutti quegli accorgimenti necessari nel rispetto delle vigenti normative in materia di sicurezza (fotocellule, dispositivi antischiacciamento, sensori radar etc.) e provvisti di sistema a spinta di apertura manuale in caso di "emergenza".

Suddetti serramenti verranno realizzati dal costruttore sia in ingresso sia in uscita a "bussola" o secondo il layout, con sistema di facciata continua a montanti e traversi in alluminio.

### **Uscita di sicurezza**

In aggiunta alle porte di ingresso/uscita succitate, verranno realizzati altri serramenti con sola funzione di uscita di sicurezza dal locale commerciale verso l'esterno da definire di numero e posizione in base al progetto antincendio.

Suddetti serramenti verranno realizzati in alluminio colorato del tipo ad ante con apertura manuale, provviste di idonei maniglioni di sicurezza per la fuga in caso di emergenza. Dimensioni delle ante, specchiature fisse, vasistas di aerazione e quanto altro deriverà dai progetti approvati.

I serramenti dovranno essere corredati di tutta la documentazione richiesta dalle norme vigenti al momento della installazione restando il Costruttore obbligato a fornire eventuali documenti fossero richiesti dagli organi preposti e necessari i fini del collaudo per il rilascio del Certificato Prevenzione Incendi.

### **Serrande avvolgibili**

In corrispondenza delle porte di ingresso/uscita automatiche e in qualsiasi altro varco di accesso al locale commerciale verranno installati, a garanzia della sicurezza in orari di chiusura dell'attività, idonee serrande esterne metalliche di protezione, motorizzate con apertura contemporanea attraverso selettore a chiave.

## **Serramenti esterni**

In corrispondenza delle finestrate intorno a tutto l'edificio verranno installati serramenti esterni in alluminio colorato del tipo fisso, ad ante o a vasistas, con apertura manuale e, nella misura minima necessaria a garantire la superficie di aerazione naturale richiesta dalla vigente normativa antincendio ed igienico sanitaria (edilizia e commerciale). Per il locali ad uso uffici, spogliatoi e wc verranno installati serramenti esterni in alluminio colorato del tipo fisso, ad ante o a vasistas, con apertura manuale nella misura necessaria a garantire la superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Dimensioni delle ante, specchiature fisse, vasistas di aerazione e quanto altro deriverà dai progetti approvati.

I servizi igienici saranno possibilmente dotati di finestre apribili, in alternativa saranno dotati di impianto di estrazione forzata.

## **Serramenti interni**

Verranno installate dal costruttore porte interne in alluminio, nei locali servizi igienici, spogliatoi ed uffici.

Suddette porte saranno del tipo ad 1 anta (o 2 dove necessario) con pannello cieco tamburato e rivestimento, provviste di cerniere idonee, maniglie e sistema di chiusura a norma per i locali con affluenza di pubblico, e saranno del tipo REI dove richiesto.

## **17. Vetri**

In tutti i serramenti esterni di cui sopra verranno montati vetri in conformità alle esigenze di sicurezza, con vetrocamera antinfortunistica a taglio termico. Dove richiesto gli stessi dovranno essere anche antisfondamento.

## **18. Insegne**

La fornitura e l'installazione delle insegne a servizio dell'unità commerciale sarà a cura del **Costruttore**.

## **19. Pavimenti**

Il tipo di pavimentazione che verrà installato nei locali in esame dovrà rispondere alle esigenze di praticità ed igiene proprie dei locali adibiti a vendita all'ingrosso con affluenza di pubblico. Allo scopo verranno forniti e installati dal :

### **Servizi igienici:**

1. Pavimento in piastrelle in grés/ceramica con formato 20x20 o 30x30 tipo Everest Casalgrande Padana o similari di spessore mm 12 con superficie levigata antiscivolo, da posarsi a colla, su idoneo massetto in cls.
  2. Rivestimento in grés/ceramica con formato 20x20 tipo Avorio Casalgrande Padana o similari fino ad un'altezza di 2,20 m.
- 
1. Zoccolino in ceramica a sguscia sanitaria in colorazione e tonalità abbinata

### **Spogliatoi:**

3. Pavimento in piastrelle in grés/ceramica con formato 20x20 o 30x30 tipo Everest Casalgrande Padana o similari di spessore mm 12 con superficie levigata antiscivolo, da posarsi a colla, su idoneo massetto in cls.
- 
2. Zoccolino in ceramica a becco di civetta in colorazione e tonalità abbinata.

### **zona uffici:**

- Pavimento in piastrelle con formato 20x20 o 30x30 tipo Everest Casalgrande Padana o similari di spessore mm 12 con superficie levigata antiscivolo, da posarsi a colla, su idoneo massetto in cls.
- Zoccolino in ceramica a becco di civetta in colorazione e tonalità abbinata.

### **nei locali adibiti alla vendita**

1. Pavimentazione industriale elicotterato al quarzo con spolveratrice di indurente recoquarz rosso premiscelato per la formazione della corazzatura in ragione di kg 5/mq. con giunti di contrazione con taglio meccanico per una profondità di 5 cm c.a. con asportazione dell'acqua di risulta, inserimento provvisorio nei giunti di profilo in pvc/resina, sigillatura dei giunti a 28 gg dal getto con elastomero poliuretano.

### **Nell'area del locale adibita alla vendita e stoccaggio dei reparti freschi**

1. idonea guaina di impermeabilizzazione posata in fase di getto della pavimentazione onde evitare infiltrazioni di acqua, acqua di condensa ed umidità all'unità sottostante.
2. idoneo coibente per rispetto dei limiti di legge dei valori di trasmittanza.
3. pavimentazione industriale con finitura in resina, trattamento tipo "ciclo multistrato" di Colorservice Technology, o similare sintetico spatolato con finitura epossidica avente spessore di 2 mm con formazione, taglio e sigillatura giunti.

Nella porzione di area adibita alla vendita e stoccaggio dei reparti freschi, sarà realizzato dal Costruttore idoneo ribassamento del solaio per creare uno spazio in cui realizzare le reti di carico e scarico dei banchi di lavorazione e delle celle frigo. Saranno predisposti all'interno di tale spazio dei percorsi con pozzetti di intercettazione con copertura in lamiera zincata di idoneo spessore, montata su telaio murato a terra filo pavimento.

Nella zona ribassata saranno realizzati dal Costruttore,

- idonea guaina di impermeabilizzazione
- igloo con getto di caldana (portata 2.000 kg/mq)
- idonea coibentazione nel rispetto dei limiti di legge dei valori di trasmittanza
- pavimentazione industriale rossa (con finitura in resina dove indicato)

## **20. Murature perimetrali**

Sarà onere e cura realizzare e rifinire le pareti perimetrali rispondenti a tutti i requisiti richiesti sia in termini di coibentazione che di acustica che di quant'altro necessario per ottemperare alle disposizioni normativa.

## **21. Tramezzature interne e rivestimenti**

Le opere edili di muratura previste all'interno del locale vendita all'ingrosso oggetto del presente capitolato ed a diretto carico risultano le seguenti:

- A. Blocchi spogliatoi per il personale addetto al locale commerciale (uno maschile ed uno femminile), completi di servizi igienici distinti con docce.
- B. Blocco servizi igienici per i clienti distinti (uno maschile e uno femminile) e servizio per disabili.
- C. Uffici
- D. Pareti divisorie di delimitazione del magazzino dall'area vendita

Le tramezzature interne di cui ai precedenti punti A e B necessarie alla realizzazione dei servizi igienici, docce e spogliatoi saranno realizzate in cartongesso a tutta altezza di idoneo spessore con una lastra in cartongesso idrorepellente verso la zona umida e una lastra sull'altro lato, il tutto in conformità alle migliori tecniche della regola d'arte. Suddette pareti, solo per i servizi e le docce, saranno rivestite all'interno con piastrelle in gres bianche tipo avorio Casalgrande Padana per una altezza di 220 cm circa e sopra i rivestimenti saranno tinteggiate, ed all'esterno tinteggiate secondo le vigenti normative.

Le pareti di divisione alla delimitazione del magazzino di cui al punto D saranno realizzate a tutta altezza in blocchetti prefabbricati di calcestruzzo o similari, con resistenza al fuoco REI 120 o quanto richiesto, posti in opera a giunti sfalsati, stilati a vista.

Le tramezzature interne di cui al precedente punto C saranno realizzate a tutta altezza in cartongesso tinteggiate su entrambi i lati con resistenza al fuoco REI 120 o quanto richiesto.

Il Costruttore dovrà osservare nella esecuzione di divisori tutte le prescrizioni del produttore dei materiali per quanto attiene le malte da impiegarsi, gli eventuali cordoli armati di irrigidimento, le sigillature a soffitto, i giunti di controllo, le rasature, etc. Dovrà inoltre produrre

documentazione attestante le caratteristiche termoisolanti e/o fonoisolanti, nonché tutta la documentazione prevista dalla vigente normativa per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi (certificati di prova e omologazioni, dichiarazioni di conformità del prodotto utilizzato al prodotto certificato, dichiarazione di corretta posa, etc.).

Durante l'esecuzione delle murature si dovranno lasciare tutti i necessari fori, canne, incavi, vani per il passaggio e la installazione degli impianti interessanti le murature; unitamente alla posa in opera dei controtelai dei serramenti in genere, ove previsti. I davanzali delle finestre e le soglie degli ingressi saranno realizzati in pietra di primaria qualità.

Tutte le opere di decorazione interna su murature, opere in ferro o quanto altro, relative alle facciate su via del fabbricato, saranno da considerarsi a diretto carico ed onere.

## **22. Controsoffitti**

E' a carico del Costruttore la realizzazione di controsoffitti nelle zone specifiche dell'area commerciale e dei retri di lavorazione.

## **23. Servizi igienici ed impianto idrico sanitario**

E' a carico del Costruttore la realizzazione dell'impianto idrico sanitario e dell'allestimento dei servizi igienici.

I servizi igienici saranno di superficie tale da soddisfare i requisiti minimi necessari all'ottenimento delle autorizzazioni edilizie e di agibilità per l'espletamento dell'attività commerciale citata in premessa e rispondenti alle norme per l'utilizzo da parte dei disabili.

### **1. ALLACCIAMENTO**

In conformità al precedente articolo verrà predisposto a carico del Costruttore apposito ed esclusivo contatore di acqua potabile per l'attività in oggetto ed a valle del medesimo verranno predisposte tutte le apparecchiature prescritte e richieste all'uopo dalla società erogatrice, nonché idoneo collettore di distribuzione della rete.

### **2. DISTRIBUZIONE**

La rete di distribuzione a partire da suddetto contatore fino ai servizi igienici dovrà essere progettata in modo da garantire una portata sufficiente a tutti gli apparecchi con un coefficiente di contemporaneità del 50%.

Sarà a carico del Costruttore anche la distribuzione dell'acqua calda sanitaria attraverso singoli boiler.

Verrà verificata la pressione di esercizio alla presa di erogazione e, se necessario, installato apposito riduttore di pressione con valvola antiritorno a valle del contatore.

La distribuzione orizzontale a partire dal contatore fino all'interno del blocco servizi igienici ad ogni singolo punto di utilizzo verrà realizzata con idonea tubazione, completa dei necessari raccordi, pezzi speciali e coibentazione antistillicidio.

### **3. SCARICO**

Verrà predisposta dal idonea rete di scarico a servizio dei locali adibiti a "servizi igienici del personale e del pubblico" per la raccolta delle acque derivanti dai wc e lavabi e docce.

Verrà predisposta dal Costruttore idonea rete di scarico per tutte le aree di lavorazione dei reparti freschi (macelleria, pescheria, ed altri punti di lavorazione) con reti differenziate:

- per gli scarichi di lavorazione e lavaggio per la zona macelleria e pescheria con pozzetto di dim. 40 x 40, posto all'esterno prima del degrassatore per intercettazione e prelievi.
- per la raccolta delle acque di condensa (banchi, celle), lavaggio celle e lavabi.

### **4. APPARECCHIATURE**

Saranno installati a cura del Costruttore nei servizi igienici per il personale apparecchi sanitari di colorazione bianca, lavabi, i vasi provvisti di vaschetta ad incasso o esterna, le docce in ceramica del formato 80x80 o similari compatibilmente con le condizioni architettoniche esecutive.

Il servizio per disabili sarà realizzato anch'esso con sanitari di colore bianco, completi di tutte quelle apparecchiature e dotazioni necessarie in conformità alla vigente normativa (D.P.R 384).

Nei servizi igienici per i clienti saranno installati sanitari in ceramica bianca, vasi provvisti di cassetta di scarico ad incasso.

### **5. RUBINETTERIE**

È prevista l'installazione in ogni servizio igienico di rubinetti cromati con comando a pedale a norma per i locali vendita ingrosso con flusso di pubblico, in conformità alle richieste e prescrizioni degli uffici A.S.L. competenti. Gli apparecchi monteranno gruppi monocomando. Tutti gli accessori occorrenti per dare gli apparecchi in opera funzionanti dovranno essere della migliore qualità in commercio.

### **6. SERVIZI IGIENICI**

Il numero, la dimensione, la distribuzione e la dotazione dei servizi igienici interni all'attività in oggetto, che deriveranno dalle prescrizioni normative secondo quanto detto in precedenza e risultano in particolare:

1. Blocco servizi igienici uomo donna e disabile con wc e lavabi per il pubblico.
1. Blocco servizi igienici con wc, lavabi e doccia per il personale "femminile" addetto alle lavorazioni.
1. Blocco servizi igienici con wc, lavabi e doccia per il personale "maschile" addetto alle lavorazioni.

#### **24. Impianto di distribuzione gas metano**

La distribuzione gas metano a partire dal punto di consegna dell'azienda del gas è da considerare opera e fornitura a diretto carico .

#### **25. Impianti tecnologici interni l'attività commerciale all'ingrosso: antincendio, di aspirazione, etc**

La realizzazione di tutti gli impianti (rete antincendio, acqua calda sanitaria, impianti di estrazione e ventilazione bagni e eventuali impianti di ventilazione forzata antincendio, impianto di riscaldamento e ricambi d'aria), ad eccezione di quanto già evidenziato, in conformità alla premessa ed al contratto citato, risultano opere a diretto carico ed onere , comprese le assistenze murarie necessarie alle opere succitate, comprendenti la formazioni di passate e vani lungo le strutture del fabbricato, la formazione di nicchie, cavedi, il fissaggio di mensole o sostegni e quanto altro necessario.

#### **26. Tinteggiatura**

Sarà onere e cura realizzare e rifinire la tinta di tutte le pareti, pilastri, travi e soffitti con idropittura lavabile e traspirante.

#### **27. Tettoie esterne**

Sarà onere e cura realizzare la pensilina per scarico merci.

#### **28. Locale centrale termica**

Sarà onere e cura del Costruttore realizzare le opere murarie per una centrale termica di dimensioni adeguate, in blocchetti Rei 120 o quanto richiesto stilati a vista e tinteggiati, compresi porta rei di accesso al locale, pavimentazione industriale e adeguato camino di ventilazione.

## **29. Sistemazione dell'area interna del mercato ortofrutticolo all'ingrosso interessata dal progetto.**

Sarà onere e cura del Costruttore realizzare le opere relative alla sistemazione delle aree interne del parcheggio di sosta del mercato ortofrutticolo interessate dalla realizzazione del progetto e consistenti:

- taglio degli alberi (n. 10 alberi di pino) e loro smaltimento, espianto delle radici sistemazione buche,
- eliminazione aree verdi e asfaltatura con binder (800 mq.)
- asfaltatura area (scarifica e tappeto asfalto 4 cm x 5.000 mq)
- realizzazione impianto illuminazione (n. 2 plinti e pozzetti, n. 2 pali, n. 8 frutti n. 100 mt. linea
- realizzazione di un guardrail (125 mt)
- rimozione buca pesa e ripristino con tappeto asfalto
- realizzazione trave di guida per il cancello scorrevole d'ingresso lunga circa 12 metri, compresa la sistemazione e adattamento cancello scorrevole d'ingresso esistente con relativo impianto elettrico di comando
- riposizionamento del box portineria
- realizzazione della segnaletica dell'area interessata dai lavori.

Detti lavori dovranno essere realizzati nei modi e nei tempi da concordare preventivamente con la società Concedente.

## **Indice**

1 PREMESSA

2 OGGETTO DEL CAPITOLATO

3 NORME DI SICUREZZA

4 INTERVENTI STRUTTURALI

4.1 COPERTURA AREA MULETTI

4.2 PAVIMENTI

5 COPERTURA

6 ALTEZZA DEI LOCALI

7 FACCIATE

8 RESISTENZA AL FUOCO E IMPIANTI ANTINCENDIO

9 LOCALI TECNOLOGICI ED IMPIANTI TECNOLOGICI A SERVIZIO DELL'ATTIVITÀ COMMERCIALE

10 IMPIANTO ELETTRICO

11 VIABILITÀ, COLLEGAMENTO ALLA VIABILITÀ PUBBLICA, ACCESSO CLIENTI

12 PARCHEGGI DI PERTINENZA DELL'ATTIVITÀ COMMERCIALE ALL'INGROSSO

13 AREA MULETTI E CARICO/SCARICO DELLA MERCE

14 CANNE FUMARIE E DI ESALAZIONE

15 CAVIDOTTI ESTERNI

16 SERRAMENTI

16.1 PORTE DI INGRESSO/USCITA AUTOMATICHE

16.2 USCITA DI SICUREZZA

16.3 SERRANDE AVVOLGIBILI

16.4 SERRAMENTI ESTERNI

16.5 SERRAMENTI INTERNI

17 VETRI

18 INSEGNE

19 PAVIMENTI

20 MURATURE PERIMETRALI

21 TRAMEZZATURE INTERNE E RIVESTIMENTI

22 CONTROSOFFITTI

23 SERVIZI IGIENICI ED IMPIANTO IDRICO SANITARIO

23.1 ALLACCIAMENTO

23.2 DISTRIBUZIONE

23.3 SCARICO

23.4 APPARECCHIATURE

23.5 RUBINETTERIE

23.6 SERVIZI IGIENICI

24 IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE GAS METANO

25 IMPIANTI TECNOLOGICI INTERNI L'ATTIVITÀ COMMERCIALE ALL'INGROSSO: ANTINCENDIO, DI  
ASPIRAZIONE, ETC

26 TINTEGGIATURA

27 TETTOIE ESTERNE

28 LOCALE CENTRALE TERMICA

29 SITAMAZIONE AREA INTERNA DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO INTERESSATA DAL PROGETTO