

Guida all'utilizzo dell'edificio «BUILDING USER GUIDE»

Viale dei Mutilati del Lavoro, 106
63100 – Ascoli Piceno
Italia

INDICE

01. INTRODUZIONE
02. MISSION
03. STRATEGIA DI SOSTENIBILITA'
04. INTRODUZIONE ALL'EDIFICIO
05. LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITA'
06. INFORMAZIONI DI SICUREZZA
07. PANORAMICA DEI SISTEMI PRESENTI
08. BENESSERE E QUALITA' AMBIENTE
09. COINVOLGIMENTO DEGLI OCCUPANTI
10. FIT OUT
11. LINKS E REFERIMENTI

INTRODUZIONE

La «Building user guide» è un documento contenente informazioni utili per migliorare la permanenza nel Centro e ottimizzare la fruizione delle strutture ed impianti in esso presenti.

Con questa guida, IGD, inoltre, coglie l'opportunità di comunicare ai propri tenant il suo «commitment» rispetto ai temi di sostenibilità ambientale applicati alla gestione dei propri Centri al fine di coinvolgerli nel raggiungimento dell'obiettivo comune di vivere in edifici più salubri e a ridotto impatto ambientale.

All'interno del documento vengono descritte le misure e le azioni di sostenibilità attuate dal Gruppo nella gestione del Centro volte ad assicurare la migliore esecuzione e integrazione delle pratiche operative.

La guida deve essere colta come un'occasione per migliorare la collaborazione tra gli stakeholder per una fruizione del Centro sempre più rispettosa degli impatti sull'ambiente.

Per informazioni più strettamente tecniche si prega di rivolgersi ai referenti riportati nella sezione «Link e contatti» alla fine del documento.



MISSION

La strategia di sostenibilità di IGD è direttamente collegata al proprio business model: in quanto società proprietaria degli immobili, ha le leve per intervenire a livello strutturale sugli assets e, occupandosi direttamente della gestione, può definire e realizzare concretamente azioni che interessano la vita quotidiana dei Centri Commerciali.

IGD si configura come un player del mercato immobiliare con una visione di lungo periodo: per questo la scelta, a partire dal 2011, di strutturare un percorso orientato alla sostenibilità operando su 5 direttrici strategiche che, dal 2017, sono state sintetizzate in «*Becoming Great*»:

GREEN: Ridurre l'impatto ambientale;

RESPONSIBLE: agire in maniera responsabile verso le persone,

ETHICAL: operare in maniera etica,

ATTRACTIVE: rendere attrattive le proprie strutture

TOGETHER: agire insieme ai propri stakeholder



becoming
g.re.a.t.

green responsible ethical attractive together

STRATEGIA DI SOSTENIBILITA'

Il percorso di IGD verso la promozione della sostenibilità ha inizio nel 2010, anno in cui IGD decide di intraprendere un percorso per continuare a crescere nella propria attività ponendo la sostenibilità di ogni iniziativa al centro della propria strategia di impresa. Da allora molta strada è stata fatta.

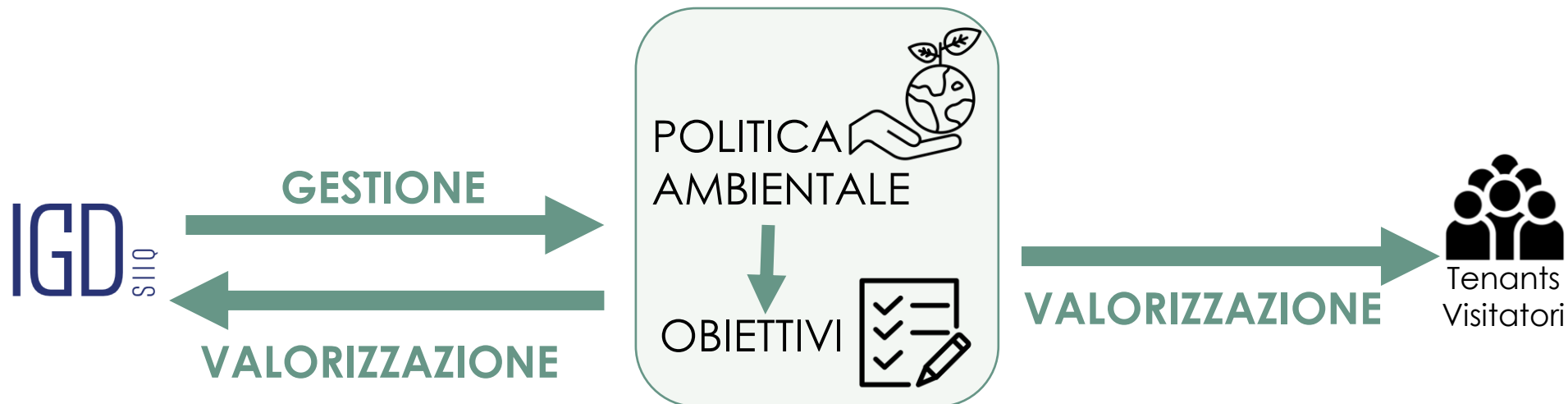
Ad oggi 19 centri commerciali IGD sono certificati secondo il protocollo *Breeam In Use* ed è nel piano aziendale la certificazione di tutto il portafoglio immobiliare.

Tutti i centri commerciali sono certificati da RINA secondo lo standard *Biosafety Trust* che assicura un alto grado di salubrità dell'aria all'interno degli asset.

IGD si è dotata di Linee Guida alla progettazione per gli interventi di manutenzione straordinaria, restyling, ristrutturazione, ampliamento che rispondono ai più alti standard di sostenibilità e si allineano ai requisiti delle certificazioni ambientali internazionali e ai principi della Tassonomia Europea.

I principi su cui si basa la politica ambientale di IGD prevedono la promozione della cultura ambientale all'interno della propria struttura, tra gli occupanti dei propri centri commerciali e tra i visitatori.

La corretta gestione ambientale dei propri processi è considerata dall'azienda come un valore per il Gruppo.



INTRODUZIONE ALL'EDIFICIO

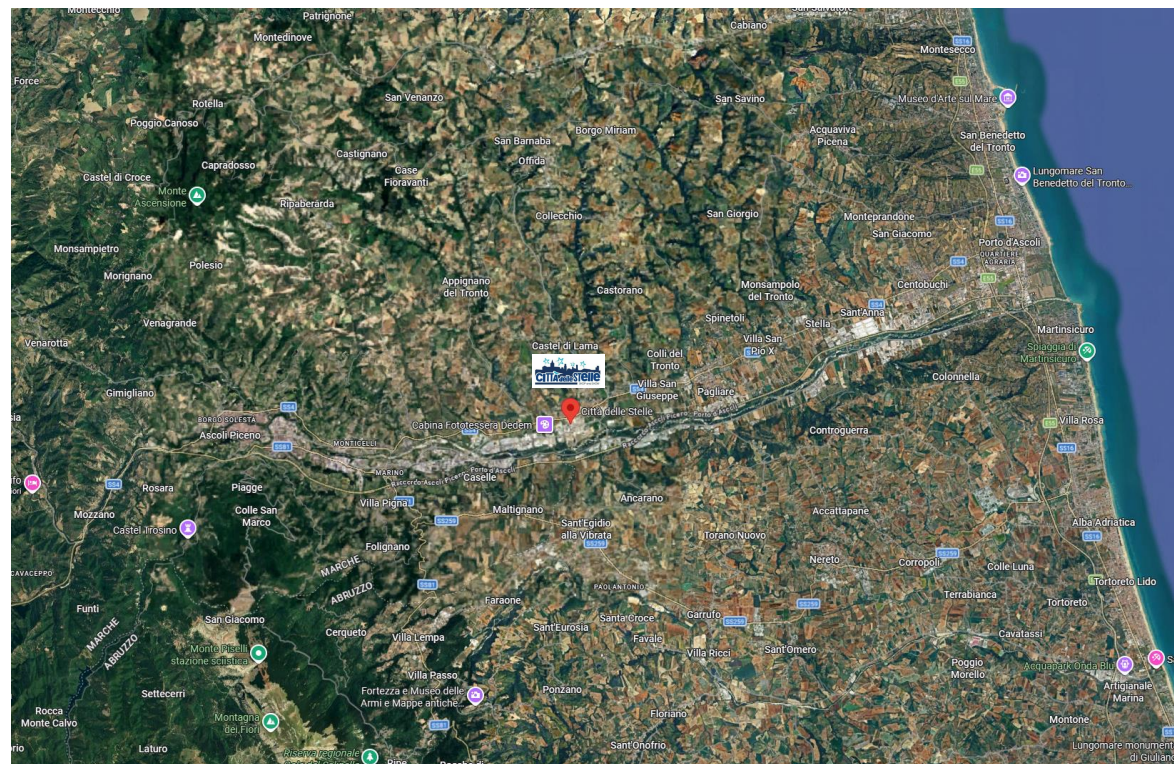


Il Centro Commerciale "Città delle Stelle" è ubicato in località Campolungo-Villa Sant'Antonio, a circa 17 km ad Est rispetto alla città di Ascoli Piceno, nelle vicinanze della stazione ferroviaria "Castel di Lama".

Il Centro è situato lungo la strada consortile di Via Mutilati del Lavoro, raggiungibile mediante il raccordo Ascoli Piceno-Porto d'Ascoli a circa 2,3 km dall'uscita Castel di Lama. Nello specifico, il Centro Commerciale "Città delle Stelle" è inserito su una porzione collinare confinante, lungo il lato Sud, con la sede stradale principale, lungo il lato Ovest con alcuni lotti industriali, a Est con un edificio direzionale e a Nord con il tracciato ferroviario che collega Castel di Lama alla città di Ascoli Piceno.

Il Centro Commerciale "Città delle Stelle" è facilmente accessibile con mezzi privati, data la vicinanza con il raccordo autostradale, a pochi minuti di distanza, che consente il collegamento diretto con la A14.

Ottima dotazione di parcheggi a servizio del centro sia a livello del piano terra sia in copertura.



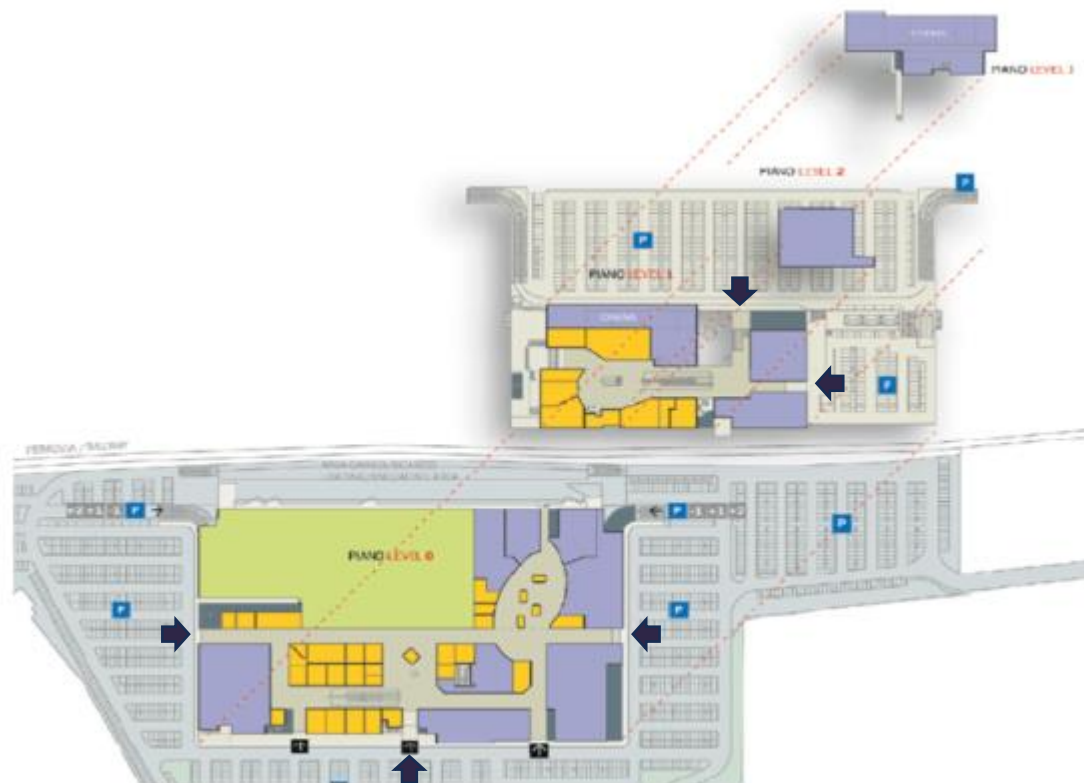
Per una descrizione completa e la visualizzazione dei negozi presenti all'interno del centro si prega di visitare il seguente link:
www.centrocittadellestelle.it

Il Centro Commerciale "Città delle Stelle", inaugurato a dicembre 2002, è costituito da un unico edificio che si sviluppa su due piani fuori terra e presenta una copertura piana praticabile adibita a parcheggio.

La galleria commerciale è composta da 43 punti vendita + 8 medie superfici, per una GLA totale pari a 32.154 mq ed è accessibile in maniera indipendente grazie alla presenza di un parcheggio su più livelli oltre che dal parcheggio scoperto esterno (per un totale di 2.200 posti auto).

Dal punto di vista distributivo, il piano terra, accessibile mediante tre ingressi (+ 2 al Piano Primo), presenta un layout avente una forma ad "otto" con due isole di negozi centrali e con piccole estensioni della galleria lungo i tre accessi. La piazza centrale presenta un ampio spazio dove trova posizione anche un ascensore panoramico che, oltre alle due rampe mobili, consente il collegamento con i piani superiori. Il primo livello, invece, presenta una superficie ridotta rispetto al piano terra con affaccio diretto, su quest'ultimo, in corrispondenza del grande lucernario centrale, ed un'unica galleria parallela alla facciata principale, dotata di due accessi indipendenti dai parcheggi in copertura.

Nel 2017 il Centro Commerciale "Città delle Stelle" è stato parzialmente ristrutturato con la riduzione dell'ipermercato con conseguente ampliamento della galleria. In particolare sono state create al piano terra nuove unità commerciali tra cui 3 medie superfici e 4 chioschi espositivi in vetro, per un totale di 4.180 mq.



Inoltre sono state apportate migliorie estetiche, come l'inserimento, su tre facciate, di elementi decorativi rettangolari in alluminio blu, la sostituzione della pavimentazione al PT e la sostituzione di tutti i corpi illuminanti con tecnologia a LED.

Con il termine aree comuni, si intende l'insieme dei sistemi impiantistici associati e tutti gli spazi interni ed esterni all'edificio ad uso non esclusivo di un singolo tenant o gruppo di tenants.

Queste aree sono in comproprietà e gestite da IGD attraverso il Consorzio degli Operatori. Nello specifico le aree comuni ed i sistemi impiantistici comuni includono il sito sul quale è costruito il Centro Commerciale "Città delle Stelle", la struttura del centro stesso, i marciapiedi e le aree di carico/scarico.

Le aree comuni includono inoltre: i locali tecnici e contatori, i quadri e i trasformatori, le attrezzature per il deposito, i locali tecnici relativi agli impianti di riscaldamento e raffrescamento, la vasca e il sistema antincendio, i bagni comuni, le gallerie, gli uffici direzionali del Centro Commerciale "Città delle Stelle", la copertura dell'edificio, tutti gli altri locali tecnici, le aree sicure, le scale, i locali per le pulizie, gli impianti, gli spazi esterni verdi, carrabili e le aree di parcheggio in copertura ed esterne.



Il Centro Commerciale "Città delle Stelle" è promotore di modalità di trasporto sostenibile. L'obiettivo è quello di garantire una piena accessibilità al Centro da parte dei dipendenti, visitatori, locatari e loro dipendenti.

Rete di trasporto pubblico

Al momento della scrittura della presente guida sono disponibili i seguenti servizi di trasporto pubblico (urbano, extraurbano e scolastico) al servizio degli utenti del Centro Commerciale "Città delle Stelle".

Arrivare al Centro Commerciale "Città delle Stelle" in bus (fermate più vicine) per chi proviene da Ascoli Piceno le linee sono le seguenti:

1. Linea 1B (Urbano)
2. Linea 2D (Urbano)
3. Servizio Navetta "MyStart"

Percorsi pedonali e ciclabili

Il Centro Commerciale "Città delle Stelle" è attrezzato con rastrelliere per il posteggio delle biciclette, in corrispondenza di tutti gli ingressi. Obiettivo è la sensibilizzazione dell'utilizzo della bicicletta, anche in linea con gli obiettivi della certificazione Breeam in Use. La sensibilizzazione all'utilizzo della bicicletta rappresenta uno degli obiettivi chiave per IGD.

Parcheggi

Il Centro Commerciale "Città delle Stelle" dispone di spazi destinati al posteggio delle auto in numero pari a circa 2.200 posti auto dislocati esternamente al piano terra e sulla copertura dell'edificio. In prossimità degli ingressi al Centro Commerciale "Città delle Stelle" sono posizionati spazi adibiti a parcheggi dedicati a persone con ridotte capacità motorie, donne in gravidanza e madri con bambini; tali posti sono identificati da colore, cartelli e simboli specifici: in giallo le linee che delimitano i parcheggi destinati alle persone con ridotte capacità motorie (in prossimità di tutti li ingressi), in rosa i posteggi dedicati alle donne in gravidanza e alle madri con bambini.

A SUD del centro, in una porzione del parcheggio scoperto, sono presenti posti auto con colonnine elettriche per la ricarica delle auto, identificati da apposita segnaletica.



- Posteggi per persone con ridotte capacità motorie;



- Posteggi per donne in gravidanza e madri con bambini;



- Posteggi per ricarica auto elettrica.

La proprietà si riserva il diritto di regolamentare l'utilizzo, la destinazione e il traffico all'interno della zona parcheggio, nonché il sistema di allocazione dei posti auto (se richiesto dagli utenti dell'edificio). Nello specifico, allo scopo di favorire al massimo la funzionalità del Centro Commerciale "Città delle Stelle", i parcheggi - eccetto quelli espressamente dedicati agli operatori e/o ai loro aventi causa - sono riservati all'uso della clientela, salvo il caso in cui vi siano richieste motivate autorizzate dalla proprietà.

Aree di carico/scarico e manovra

Tutte le consegne per il Centro Commerciale "Città delle Stelle" sono indirizzate su aree di carico e scarico dedicate poste sul retro dell'edificio a ridosso della linea ferroviaria (lato NORD), come da schema riportato di seguito. Secondo il documento "Informazioni per gli operatori" che viene consegnato ad ogni operatore e facente parte integrante del regolamento interno, alla sezione "Ingresso fornitori e corrieri – Aree carico/scarico" vale quanto segue:

Itinerari di consegna e sosta dei fornitori:

Le varie aree, individuate nello schema accanto, sono suddivise come segue:

Scarico merci galleria/MS:

- zona carico/scarico merci - lato NORD
- zona carico/scarico merci - lato OVEST

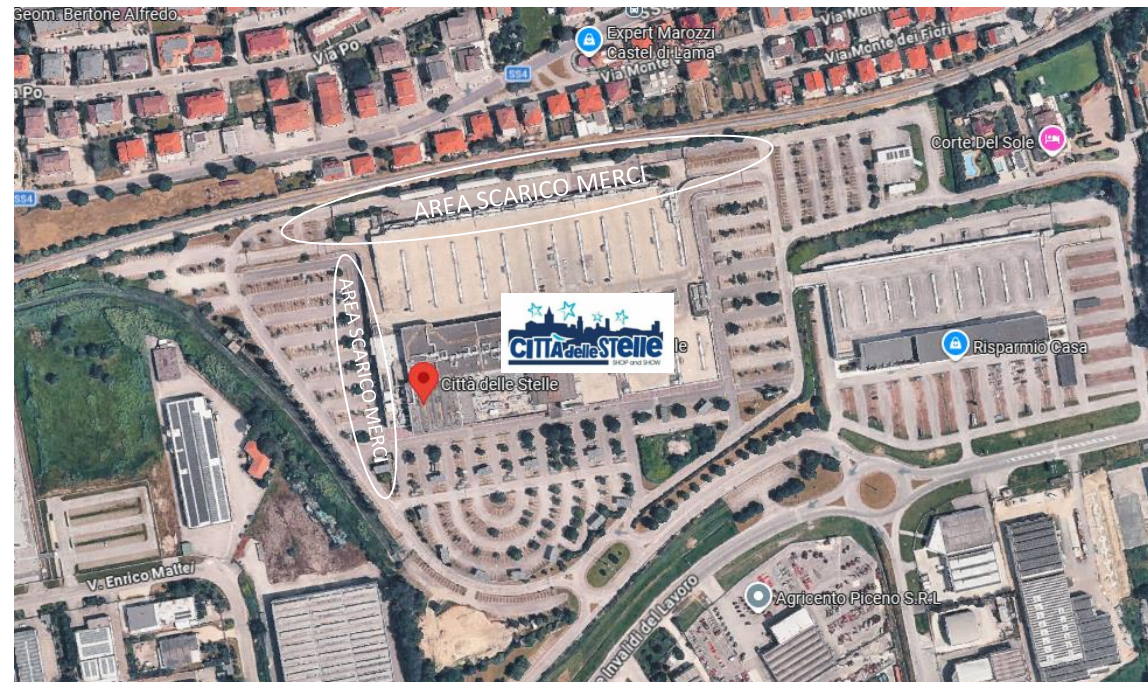
L'accesso dei fornitori e dei corrieri deve rispettare le norme di comportamento stabilite dal Centro e comunicate a ogni Operatore. I fornitori dovranno pertanto rispettare gli orari stabiliti per ogni giornata (dal lunedì al sabato) e per il mese di dicembre.

Per gli interventi presso i punti vendita i fornitori dovranno essere accompagnati dall'operatore destinatario.

L'ingresso dei corrieri dovrà avvenire con idonei carrelli e rispettare gli orari e le modalità indicate nel regolamento.

I veicoli utilizzati per la consegna dovranno inoltre rispettare gli itinerari previsti a tale scopo.

La Direzione regolerà l'accesso e la sosta dei fornitori; sarà proibito sostare nelle aree del centro oltre il tempo necessario per le consegne. Durante l'orario di apertura la sosta dei veicoli dei fornitori è proibita davanti alle entrate degli edifici commerciali. Ogni Operatore dovrà provvedere a liberare immediatamente le parti comuni eventualmente occupate durante le operazioni di carico e scarico merci, provvedendo altresì a tutte le operazioni necessarie per l'integrale ripristino dello stato di tali aree.



SISTEMA DI SICUREZZA

- **Aree comuni**

Il sistema di sicurezza delle aree comuni del Centro Commerciale "Città delle Stelle" è gestito da un'organizzazione certificata qualificata addetta al monitoraggio dell'asset attraverso un sistema di allarme antintrusione.

- **Aree locate**

Ad ogni singolo tenant è richiesto di proteggere in modo efficace la sua unità contro l'intrusione o le rapine sia durante che fuori l'orario di apertura del Centro Commerciale "Città delle Stelle", utilizzando un proprio sistema antintrusione e videosorveglianza.

SISTEMA DI ALLARME ED ANTINCENDIO

- **Aree comuni**

Le aree comuni sono state progettate e costruite con strutture resistenti al fuoco. Le aree comuni sono equipaggiate con sistemi antincendio, connessi a sensori di fumo e sprinkler. Per quanto riguarda l'impianto di rilevazione fumi, esso si trova all'intradosso del solaio (definita rete "alta"). Estintori e manichette antincendio sono localizzati in posizioni strategiche, come richiesto dalla normativa di riferimento. All'interno dell'edificio, la segnaletica luminosa è appesa ai muri con l'obiettivo di identificare le uscite di emergenza, le

vie di evacuazione, la posizione degli estintori e delle manichette, nel rispetto della relativa normativa in vigore. In caso di incendio l'uso dell'ascensore è vietato.

- **Aree locate**

Ogni tenant deve equipaggiare la sua unità con estintori portatili, come richiesto dal Comando dei Vigili del Fuoco e dai regolamenti prevenzione incendi, e dotato di proprio piano di sicurezza antincendio conforme alle indicazioni del piano di sicurezza generale del Centro Commerciale.

Tutti questi dispositivi devono essere conformi ai requisiti ed agli standard di prevenzione incendi. I sistemi devono essere mantenuti in perfetta efficienza. L'attrezzatura antincendio deve essere accessibile e visibile da tutti.

Ogni locatario deve anche rispettare le norme vigenti e le disposizioni impartite dal Centro Commerciale "Città delle Stelle". Ciascun locatario deve formare i propri dipendenti relativamente ad un eventuale intervento immediato in caso di incendio o di incidenti.

I locatari che dispongono all'interno delle proprie unità il sistema di controllo antincendio (sprinkler), gli idranti o rilevatori di fumo devono consentire l'accesso, se necessario, ai membri del servizio antincendio della proprietà.

Al fine di verificare la sicurezza antincendio, la ditta incaricata di seguire le funzioni di Facility Management ha il diritto di controllare l'interno delle singole unità o di farle esaminare da una società specializzata (comprese tutte le parti che non sono accessibili al pubblico) e a esigere il rispetto delle regole in vigore. Gli operatori non possono opporsi all'esecuzione di interventi del personale di sicurezza, che è autorizzato (solo in caso di emergenza) ad entrare attraverso le unità con esclusivo scopo, anche in assenza del conduttore, di effettuare tutte le azioni necessarie. Di seguito si riportano la planimetria di emergenza del Centro Commerciale "Città delle Stelle".

Piano di emergenza

AZIONI CHE COMPETONO A CHI SI ACCORGE DELL'EMERGENZA

1. Rimanere calmi;
2. Allertare immediatamente il personale di servizio, comunicando l'entità dell'evento e la zona a rischio;
3. Seguire le istruzioni che verranno impartite.

PROCEDURE DI EVACUAZIONE

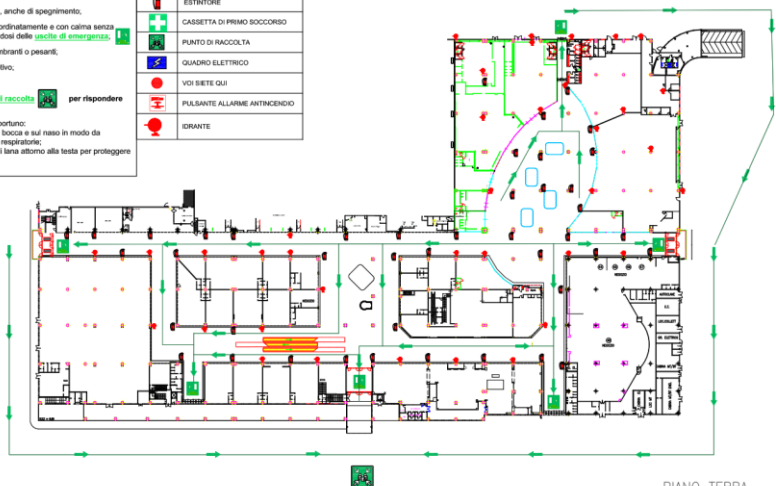
1. Mantenere la calma;
2. Sospendere subito qualsiasi attività, anche di spegnimento;
3. Abbandonare i locali senza indugi, ordinatamente e con calma senza creare allarmismi o confusione servendosi delle **uscite di emergenza**;
4. Non portare al seguito oggetti ingombranti o pesanti;
5. Non tornare indietro per nessun motivo;
6. Non ostruire gli accessi;
7. **Recarsi in prossimità del punto di raccolta** per rispondere all'appello e ricevere istruzioni;
8. In presenza di fumo o fiamme è opportuno:
 - Bagnare un fazzoletto e legarlo sulla bocca e sul naso in modo da proteggere per quanto possibile la via respiratoria;
 - Se disponibili, avvingere indumenti di lana attorno alla testa per proteggere i capelli dalle fiamme.

LEGENDA SIMBOLI GRAFICI

	PERCORSO DI ESCODO
	ESTINTORE
	CASSETTA DI PRIMO SOCCORSO
	PUNTO DI RACCOLTA
	QUADRO ELETTRICO
	VOI SIETE QUI
	PULSANTE ALLARME ANTINCENDIO
	IDRIANTE

NUMERI TELEFONICI UTILI

Vigili del fuoco	115
Pubblica sicurezza	113
Carabinieri	112
Emergenza sanitaria	118



Piano di emergenza

NUMERI TELEFONICI UTILI

Vigili del fuoco	115
Pubblica sicurezza	113
Carabinieri	112
Emergenza sanitaria	118

AZIONI CHE COMPETONO A CHI SI ACCORGE DELL'EMERGENZA

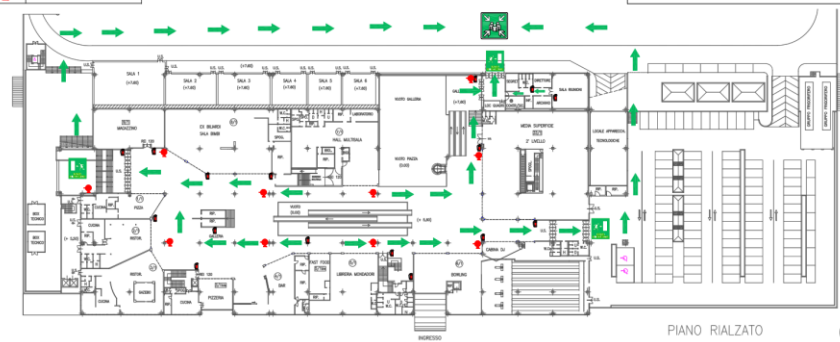
1. Rimanere calmi;
2. Allertare immediatamente il personale di servizio, comunicando l'entità dell'evento e la zona a rischio;
3. Seguire le istruzioni che verranno impartite.

PROCEDURE DI EVACUAZIONE

1. Mantenere la calma;
2. Sospendere subito qualsiasi attività, anche di spegnimento;
3. Abbandonare i locali senza indugi, ordinatamente e con calma senza creare allarmismi o confusione servendosi delle **uscite di emergenza**;
4. Non portare al seguito oggetti ingombranti o pesanti;
5. Non tornare indietro per nessun motivo;
6. Non ostruire gli accessi;
7. **Recarsi in prossimità del punto di raccolta** per rispondere all'appello e ricevere istruzioni;
8. In presenza di fumo o fiamme è opportuno:
 - Bagnare un fazzoletto e legarlo sulla bocca e sul naso in modo da proteggere per quanto possibile la via respiratoria;
 - Se disponibili, avvingere indumenti di lana attorno alla testa per proteggere i capelli dalle fiamme.

LEGENDA SIMBOLI GRAFICI

	PERCORSO DI ESCODO
	ESTINTORE
	CASSETTA DI PRIMO SOCCORSO
	PUNTO DI RACCOLTA
	QUADRO ELETTRICO
	VOI SIETE QUI
	PULSANTE ALLARME ANTINCENDIO
	IDRIANTE



PANORAMICA DEI SISTEMI PRESENTI

 IMPIANTO HVAC

 IMPIANTO ELETTRICO

 IMPIANTO IDRICO

 ARREDI E OPERE CIVILI

 AREE ESTERNE

 INVOLUCRO

IMPIANTO HVAC



Controllo regolazione delle temperature interne di esercizio



Comfort termico interno



Contenimento dei consumi energetici



Gestione delle portate e qualità dell'aria

RISCALDAMENTO

Impianto centralizzato di produzione acqua calda di riscaldamento (CT) è costituito da una centrale termica con 3 caldaie a metano da 1.100 kW cad, precedute da addolcitore da 1,5 mc/h con circuiti di distribuzione primaria e secondaria a mezzo elettropompe centrifughe.

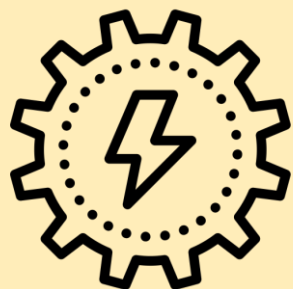
Utilizzazione del calore mediante unità di trattamento aria (UTA) che provvedono al riscaldamento e al ricambio aria nella galleria e nelle medie superfici e fan-coil canalizzati nei negozi.

RAFFRESCAMENTO E VENTILAZIONE

Per quanto attiene al raffrescamento, l'impianto è costituito da 7 gruppi frigo da 400 kW cad e una serie di U.T.A. in copertura, per una capacità complessiva di 350.000 mc/h.

L'aria trattata viene immessa in ambiente tramite canali sul tetto a sezione rettangolare, in lamiera coibentata. Condotti di distribuzione nell'area zona Galleria, a sezione circolare, in lamiera coibentata, diffusori, staffaggi, strumentazione e accessori.

IMPIANTO ELETTRICO



Illuminazione a LED con gestione a BMS e sensori di presenza



Contenimento dei consumi energetici e fotovoltaico



Comfort illuminotecnico



Sotto-contabilizzazione consumi elettrici per ridurre i consumi

ILLUMINAZIONE

L'impianto di illuminazione della galleria del Centro Commerciale "Città delle Stelle" è costituito da corpi illuminanti a LED e fluorescenti. Anche nei servizi igienici del pubblico, negli uffici direzionali e nel parcheggio coperto c'è un sistema misto LED/fluorescenze. Nelle aree di parcheggio scoperte l'impianto di illuminazione è costituito da pali ed armature stradali dotate di lampade a ioduri metallici.

ILLUMINAZIONE DI EMERGENZA

L'illuminazione di sicurezza, relativamente alla galleria commerciale, agli spazi commerciali e alle vie d'esodo è realizzata da un livello di illuminazione di 5 lux con autonomia di 60 minuti. Sulle uscite di sicurezza sono installate plafoniere a LED che intervengono autonomamente al mancare dell'erogazione di energia elettrica.

BUILDING MANAGEMENT SYSTEM (BMS)

Nel Centro Commerciale "Città delle Stelle" è presente un sistema BUILDING MANAGEMENT SYSTEM (BMS).

SOTTOCONTABILIZZAZIONE

È presente un sistema di sotto-contatori in grado di monitorare i consumi di energia elettrica suddividendoli per singoli usi. Questo sistema permette di monitorare i consumi energetici afferenti ai diversi usi e aree. Il monitoraggio permette di conoscere i sistemi più impattanti e di trovare soluzioni al fine di ridurre i consumi e gli impatti.

ASCENSORI E SCALE MOBILI

Nel Centro Commerciale "Città delle Stelle" i collegamenti verticali principali sono rappresentati dai nastri trasportatori che collegano tutti i piani della struttura. E' inoltre presente n. 1 ascensore per il trasporto dei clienti. Esternamente ed internamente sono presenti le scale che collegano tutti i piani.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO



Riutilizzo acqua piovana per cassette WC e irrigazione aree verdi



Apparecchiature a risparmio idrico



Controllo anti legionella



Sotto-contabilizzazione consumi idrici

APPARECCHIATURE A RISPARMIO IDRICO

Le rubinetterie dei lavandini dei servizi condominiali sono, in parte, caratterizzati da rubinetti temporizzati con portata regolabile. Gli altri rubinetti sono con il comando a leva. Tutti i rubinetti sono dotati di aereatori rompigitto per il risparmio d'acqua.

Una parte dei WC installati nei bagni delle aree comuni del Centro "Città delle Stelle" sono attrezzate con cassetta a doppio flusso con capacità ridotta.

TEMPERATURA ACQUA CALDA SANITARIA E LEGIONELLA

In riferimento all'attuale normativa - rif. "Linee guida nazionali per la prevenzione ed il controllo della legionellosi del 2015" - a scadenze temporali vengono controllati i processi operativi posti in essere per la verifica della rispondenza delle azioni per il contenimento di tale rischio.

Si raccomanda che la temperatura dell'Acqua Calda Sanitaria sia tenuta sopra i 55° - 60° Celsius in ogni momento, al fine di ridurre il rischio di legionellosi in condizioni di operatività.

EFFICIENZA IDRICA DELLE AREE ESTERNE

Le aree verdi esterne del Centro Commerciale "Città delle Stelle" sono state attrezzate con sole specie adattate alle condizioni climatiche locali di Ascoli Piceno. In questo modo il consumo di acqua per l'irrigazione di piante ornamentali e delle aree verdi è considerevolmente ridotta.

SOTTOCONTABILIZZAZIONE

Sono presenti sotto-contatori idrici che permettono di sotto-contabilizzare i consumi idrici separatamente della galleria commerciale, degli uffici e l'acqua utilizzata a fini antincendio e irrigui. Tali contatori sono, inoltre, dotati di valvole di intercettazione. Il conseguente monitoraggio permette di conoscere i sistemi più impattanti e di trovare soluzioni al fine di ridurre i consumi e gli impatti.

ARREDI E OPERE CIVILI



Scelta materiali con certificazioni di sostenibilità



Sistemi di protezione a garanzia della durabilità



Selezionare materiali a basso contenuto di VOC (Composti Organici Volatili)



Legno e prodotti a base legno certificati

IMPIANTI FISSI O TEMPORANEI COLLOCATI NELLE AREE COMUNI

Gli arredi e i dispositivi messi a disposizione da IGD all'interno delle aree comuni del Centro Commerciale "Città delle Stelle" rispondono ai requisiti di sostenibilità in termini di scelta dei materiali e possesso di certificazioni di sostenibilità. IGD ha sottoscritto una policy di acquisto materiali con la quale si impegna ad effettuare acquisti che abbiano le seguenti caratteristiche:

- Un contenuto di riciclato pari al 10% di post consumo e/o del 20% preconsumo;
- Un contenuto di materiali rapidamente rinnovabili;
- Siano raccolti/estratti entro un raggio di 800 km dal progetto (materiali regionali);
- Siano dotati di una certificazione FSC per la gestione responsabile delle foreste;
- Siano prodotti da aziende con certificazioni ambientali (es. ISO 14001 o EMAS);
- Utilizzo di batterie ricaricabili;
- Basso contenuto di VOC (Composti Organici Volatili) per adesivi, sigillanti, pitture, vernici.

Sono installati dispositivi che assicurano una maggiore durabilità della struttura al passaggio dei visitatori. Tutti gli impianti fissi o temporanei sono gestiti dal Facility Management della società incaricata delle manutenzioni.

Le installazioni temporanee come banner pubblicitari, stand, chioschi, ecc., sono installati sotto il controllo della Direzione del Centro Commerciale "Città delle Stelle" al fine di garantire il buon funzionamento dell'edificio e in modo tale da non ostacolare l'illuminazione artificiale, il riscaldamento, la climatizzazione, la ventilazione e l'impianto antincendio.



AREE ESTERNE



Selezione specie autoctone



Installazione di nuove unità
ecosistemiche



Incrementare superfici a verde



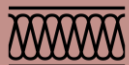
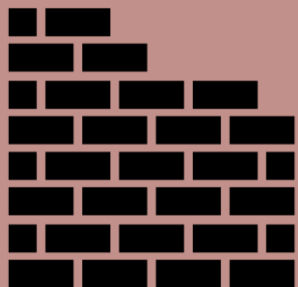
Aumentare e mantenere la qualità
ecologica del sito

AREE ESTERNE

All'interno dell'area del Centro Commerciale "Città delle Stelle" sono presenti alcuni spazi verdi e, principalmente, varie alberature ad alto fusto, soprattutto lungo il fronte di accesso a SUD del centro e sulla viabilità posta a OVEST.



INVOLUCRO



Isolamento termico



Installazione sistemi di controllo abbagliamento



Sistemi di protezione a garanzia della durabilità

INVOLUCRO EDILIZIO

Le facciate sono costituite da pannelli in c.a.p., rifiniti all'esterno con tinteggiatura ed inserti in lapideo + rivestimenti in profili di lamiera colorata. Sulle due facciate principali sono presenti ampie vetrate per garantire un'ottima illuminazione naturale all'interno del mall.

La struttura portante è costituita da fondazioni con plinti isolati e travi di collegamento di c.a.

Le strutture verticali/orizzontali sono composte da colonne e travi misti in c.a.p. + legno lamellare + acciaio scatolato.

La copertura prevalentemente piana con pannelli sagomati (tegoloni) prefabbricati, isolati ed impermeabilizzati con guaina bituminosa.

Torri evacuazione fumi ad apertura meccanica (automatica). Le hall, i connettivi e gli accessi principali sono sovrastati da ampie coperture in pannelli di vetro/di metallo verniciati e sagomati (a volta, a falda), sorrette da strutture in legno lamellare e/o acciaio scatolato.

Sono presenti bussole d'ingresso nei vari accessi del centro commerciale. Le bussole sono realizzate con specchiature laterali semifisse e le centrali apribili automaticamente a scorrimento orizzontale. Sono tutte complete di dispositivo antipánico TOS a sfondamento totale.

Per garantire durabilità all'edificio sono stati selezionati materiali di rivestimento del pavimento particolarmente resistenti, in particolare nelle zone ad altra percorrenza (gallerie, bagni, ingressi).



BENESSERE E QUALITA' DELL'AMBIENTE

IGD promuove la qualità e la salubrità dell'ambiente interno. Il comfort interno viene assicurato tramite il settaggio dei parametri ambientali e il periodico monitoraggio degli stessi. La manutenzione proattiva e i controlli periodici sui sistemi impiantistici sono punti cardine della gestione degli asset da parte di IGD.

A questi si aggiungono l'introduzione della certificazione *Bio Safety Trust*, estesa a tutti i centri e il monitoraggio di parametri quali concentrazioni di CO2 tramite sensoristica installata in alcuni degli edifici di proprietà.

IGD ha inoltre condotto campagne a campione di misurazione in ambiente dei livelli di PM10, PM2,5 , VOC e Formaldeide su alcuni centri, con l'intento di installare in futuro sensori di misurazione di tali parametri in modo da assicurare livelli di qualità dell'aria interna sempre maggiori.

Per quanto riguarda le temperature di esercizio viene assicurata una temperatura di 25°C in estate e una temperatura di 20°C in inverno.

COINVOLGIMENTO DEGLI OCCUPANTI

IGD promuove il coinvolgimento degli occupanti e dei visitatori con l'obiettivo di una migliore gestione e vivibilità del Centro Commerciale.

Per questo motivo sono previsti incontri con i rappresentanti dei tenant.

Vengono inviate regolarmente ai tenant iniziative promosse dalla proprietà

Vengono comunicate ai tenant le policy attivate dalla proprietà e condivise con i tenant se alcune di esse li riguardano

I tenant vengono invitati ad inviare eventuali feedback e proposte migliorative

E' istituito un comitato sostenibilità dell'edificio a cui i tenant sono invitati a partecipare

I visitatori sono invitati a lasciare i loro feedback riguardo la loro esperienza all'interno del centro nell'apposita sezione dedicata nei Totem interattivi

FIT OUT

Uno specifico *Tenant Handbook* è a disposizione per guidare i tenant nelle attività di fit out e di pilotage. Si rimanda quindi a tale documento per le specifiche tecniche e prestazionali legate agli allestimenti interni a carico dei tenant.

Scopo della presente guida, e di questo capitolo, è quello di condividere le buone pratiche messe in campo da IGD e i requisiti Breeam applicati alle parti comuni, con lo scopo di incoraggiare i tenant ad assumere un ruolo attivo nel mantenimento e miglioramento delle performance di sostenibilità dell'edificio.

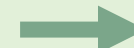
Tali buone pratiche non si configurano come vincolanti. La loro condivisione è frutto di una visione più ampia che IGD promuove. La direzione da percorrere insieme è quella di un un Centro Commerciale in cui i temi ambientali e di benessere sono sempre più al centro dei programmi di sviluppo e in cui la sinergia tra tenant e proprietà diviene sempre più fondamentale. Solo con questa visione sinergica si può rispondere in modo positivo alle sfide globali a cui tutti noi siamo chiamati, nell'obiettivo comune di garantire una esperienza di sostenibilità ai nostri visitatori.

Controllo regolazione delle temperature interne di esercizio



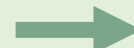
20° in inverno e 25° in estate

Contenimento dei consumi energetici



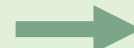
Installare multimetri e monitorare i consumi tramite sistema BMS

Gestione delle portate e qualità dell'aria



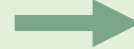
Installare sonde

Illuminazione a LED



Prevedere una densità luminosa di massimo 17 W/mq e installare sensori di presenza

Apparecchiature a risparmio idrico



Installare cassette doppio WC e riduttori di portata

Scelta materiali con certificazioni di sostenibilità



Rispettare la Policy di acquisto materiali IGD

Sistemi di protezione a garanzia della durabilità



Installare protezioni interne per aumentare la vita utile dello store

Aumentare e mantenere la qualità ecologica del sito



Installare piante in vaso

LINK E RIFERIMENTI



PROPERTY IGD Management

Contatto: Senior Project & Construction Manager - **Piergiacomo Sbrizzai**

e-mail: piergiacomo.sbrizzai@gruppoigd.it

Telefono: +39 051 509236

HEALTH, SAFETY & ENVIROMENT TEAM IGD

Contatto: ENERGY & HSE MANAGER - **Corrado De Marchi**

e-mail: corrado.demarchi@gruppoigd.it

Telefono: +39 051 509234

DIREZIONE CENTRO COMMERCIALE "Città delle Stelle"

Contatto: Responsabile Direzione - **Valentina Alessandrini**

e-mail: valentina.alessandrini@gruppoigd.it

Telefono (reception): +39 0736 812630

LINK E RIFERIMENTI

Centro Commerciale "Città delle Stelle"

Viale dei Mutilati del Lavoro, 106

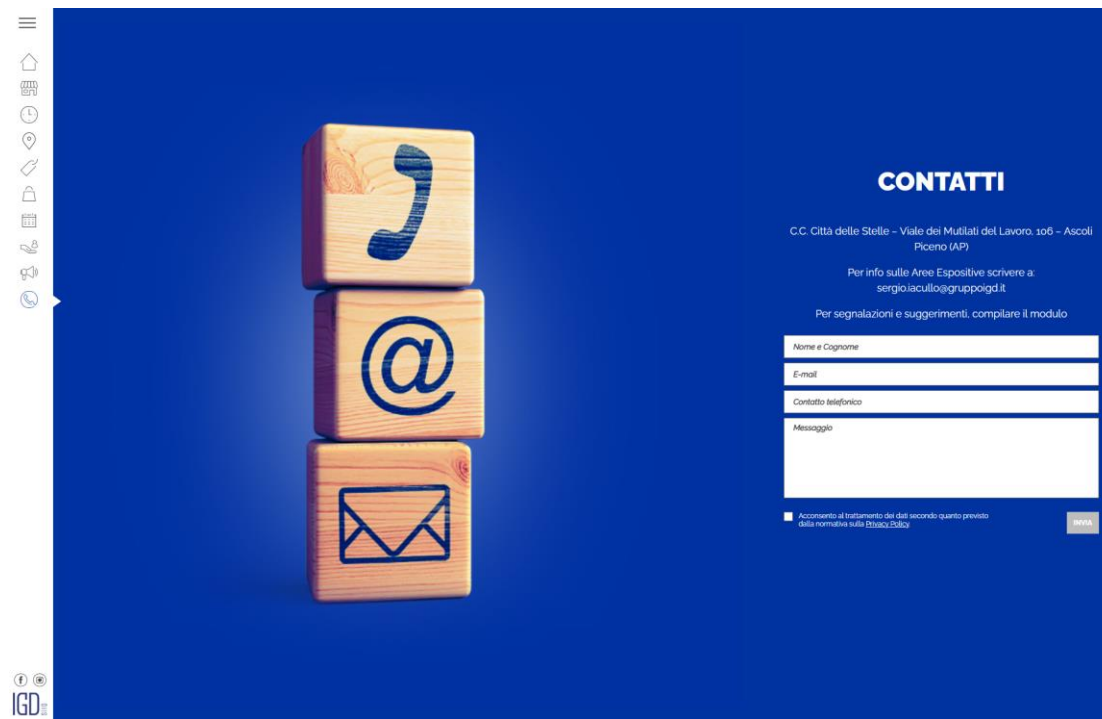
63100 – Ascoli Piceno

Telefono: +39 0736 812630

Website: www.centrocittadellestelle.it

Per suggerimenti o per lasciare un commento, può essere compilato un form sul sito del Centro Commerciale al seguente link:

<https://www.centrocittadellestelle.it/contatti/>



CONTATTI

C.C. Città delle Stelle - Viale dei Mutilati del Lavoro, 106 - Ascoli Piceno (AP)

Per info sulle Aree Espositive scrivere a: sergio.iacullo@gruppoigd.it

Per segnalazioni e suggerimenti, compilare il modulo

Nome e Cognome

E-mail

Contatto telefonico

Messaggio

Accordo al trattamento dei dati secondo quanto previsto dalla normativa sulla Privacy Policy

IGD

LINK E RIFERIMENTI

IGD SIIQ S.p.A. - Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.

Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 13

40127 Bologna - Italia

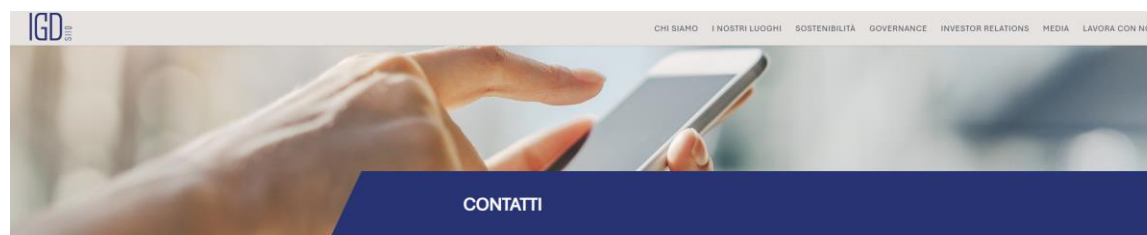
Telefono: +39 051 509111

Email: info@gruppoigd.it

PEC: igd@legalmail.it

Website: <http://www.gruppoigd.it>

Per maggiori informazioni e contatti specifici si prega di riferirsi al sito di IGD:
<http://www.gruppoigd.it/contatti/>



[Home](#) / [Contatti](#)

/ IGD SIIQ SPA – Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.

Sede legale: Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 13 – 40127 Bologna
Capitale Sociale sottoscritto e versato € 650.000.000,00
Societaria in n. 110.341.903 azioni ordinarie
Partita IVA e N. Iscrizione al Registro Imprese di Bologna 00397420399
R.E.A. di Bologna: 458582

Società soggetta alla Direzione e Coordinamento di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.

Telefono: +39 051 509111

Fax: +39 051 509247

Email: info@gruppoigd.it

PEC: igd@legalmail.it