

Comune di **CERIALE**

Via Libertà 40

**RESIDENZA
MERLO**

CAPITOLATO DESCRITTIVO

OPERE E FINITURE

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

STRUTTURE PORTANTI

Il fabbricato esistente che sarà oggetto di ristrutturazione è costruito tipologicamente con fondazioni su muratura portante con struttura fuori terra realizzata anch'essa in muratura portante in mattoni pieni.

Le strutture dovranno essere verificate e garantire l'ottemperanza dei requisiti previsti dalle vigenti normative alla destinazione d'uso finale ed alle norme antisismiche applicabili, a seguito delle previste opere di ristrutturazione totale.

ACCESSO ALL'IMMOBILE.

L'accesso carraio al cortile sarà protetto da cancello con anta in ferro verniciato.

L'apertura sarà manuale con predisposizione per la futura motorizzazione.

PARETI PERIMETRALI

La struttura di tamponamento esterna al piano terreno è costituita da muratura portante in mattoni pieni, verrà isolata con sistema "a cappotto interno" di spessore adeguatamente dimensionato da parte del tecnico progettista abilitato. Le murature del piano primo sono a cassa vuota e saranno isolate tramite insufflaggio di schiuma poliuretanicca o similare, il tutto secondo le indicazioni progettuali del tecnico abilitato.

La stratigrafia delle murature dovrà permettere il raggiungimento delle prestazioni previste dalle vigenti normative.

Le eventuali variazioni proposte dovranno essere approvati dalla Direzione Lavori per iscritto, l'impresa dovrà fornire schede tecniche dei materiali utilizzati per la verifica delle trasmittanze relative.

DIVISORI INTERNI

I tramezzi interni saranno realizzati con pareti divisorie in mattone in laterizio 8 x 15 x 30 intonacato su entrambi i lati.

Le pareti divisorie tra unità differenti saranno realizzate con la posa di laterizi da cm.8 a doppia parete con interposto isolante acustico tipo lana roccia o similare, di idoneo spessore progettuale.

SOLAI

I solai intermedi esistenti dovranno garantire i sovraccarichi di legge per utilizzo abitativo.

COPERTURA

La copertura esistente è del tipo a falda con finitura esterna con tegole marsigliesi. La copertura del sottotetto dovrà essere adeguatamente isolata termicamente.

LATTONERIA

Le gronde di raccolta saranno ad incasso ed i pluviali saranno realizzati in vestis (alluminio verniciato rame) dotati di opportuna sagomatura, cigogne e fissaggi a muro, i pluviali discendenti si intesteranno nella gronda e scaricheranno le acque di pioggia alla rete orizzontale. In copertura si prevedono le lattonerie necessarie alla protezione di infiltrazione nei punti di fuoriuscita di camini e torrini. Tutte le opere da lattoniere in genere saranno realizzate in vestis.

INTONACI ESTERNI

Gli intonaci esterni saranno eseguiti al civile con attenta cura dei piombi saranno tirati a

staggia e dovranno essere perfettamente complanari ed esenti da riprese o segni di tracce. Le murature esterne saranno finite con stabilitura in pasta ad effetto spugnato, con colore e granulometria da campionare. Gli spigoli e gli sguinci a finestre e porte dovranno essere protetti da coprispighi in lamiera metallica affogata nell'intonaco.

La Direzione Lavori in corso d'opera, avrà la facoltà di introdurre varianti alle facciate dell'edificio (colore dei prospetti, materiali, profili decorativi) per il raggiungimento di migliori risultati estetici e funzionali.

TINTEGGIATURE

Le murature esterne saranno trattate con pittura idonea, fondo omogeneo colorato di parete e solette. Le pareti del vano scala saranno rasate a gesso e verniciate con posa di smalto opaco lavabile.

SCALE E PIANEROTTOLI

La scala condominiale sarà realizzata con i gradini rivestiti con elementi monolitici in pietra nazionale a scelta della direzione lavori. Nello stesso materiale si prevede la posa di zoccolino perimetrale.

RINGHIERE E INFERRIATE

Tutte le nuove ringhiere dei vani scala, dei balconi, dei terrazzi, le eventuali inferriate in generale saranno realizzate come da indicazioni del Progettista o del Direttore dei Lavori.

Per la realizzazione verranno utilizzati tubolari, barre piatte e tonde oltre ai profilati necessari alla realizzazione del disegno architettonico, i materiali saranno di preferenza saldati.

Tutti gli ancoraggi e gli attacchi a muro saranno realizzati con posa di piastre e/o tasselli chimici adeguatamente ancorati al supporto di ancoraggio.

Tutte le opere in ferro verranno trattate con sgrassaggio adeguato, asciugate e successivamente verniciate.

INFISSI ESTERNI ed INTERNI.

Fornitura e posa in opera di porte interne cieche laccate bianche pantografate con cerniere anuba e serratura patent. complete di telai da premurare, coprifili e maniglie – prezzo max in fornitura E. 300,00/cad.

Portoncini c.d. capi scale "blindati". Fornitura e posa in opera di porte blindate doppia lamiera, con pannelli coibentanti e fonoassorbenti, certificate in classe 3 con sblocco meccanico della serratura. Sistema di anti-manipolazione brevettato, duplicazione chiave protetta e lamina parafreddo a pavimento color legno e verniciati, a scelta del Committente con le dovute caratteristiche di porte antieffrazione (oltre al limitatore di apertura – max cm. 10).

Serramenti esterni. Fornitura e posa in opera di serramenti in PVC con taglio termico, colore bianco con vetri camera di spessore dettato dalla normativa vigente, completo di maniglie e cerniere di colore bianco nonché delle relative tapparelle ove previsto, compresa la fornitura e posa in opera di controtelai in legno. Porta ingresso (manuale ma meccanizzabile) ai piedi della scala condominiale sarà a anta/e, compresa di telaio e verniciata compreso di idonea serratura e ogni onere per la corretta installazione.

PAVIMENTI

I pavimenti interni delle unità immobiliari sono previsti in gres porcellanato smaltato fino ad un prezzo massimo di listino di € 35,00 almq.

I battiscopa saranno in ceramica dello stesso materiale.

I pavimenti dei balconi e delle terrazze saranno in gres porcellanato antigelivo a scelta dell'impresa in accordo con la Direzione lavori.

RIVESTIMENTI

I rivestimenti dei bagni (previsti fino all'altezza di cm. 220 nelle pareti attrezzate, saranno in ceramica o in gres porcellanato di prima scelta, fino ad un prezzo massimo di listino di € 35,00 al mq. Tutti i rivestimenti saranno stuccati in colore grigio. Per gli spigoli verticali si prevede la posa di finitura in profilato metallico colore acciaio spazzolato o bianco pvc. Sono escluse la fornitura e la posa in opera di decori.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile all'interno dell'edificio verrà realizzato con tubazioni multistrato 16" x 2,25 pressato o similare e sarà collegato alla rete generale tramite contatore comune posto in locale dedicato.

Nelle unità immobiliari si prevede un rubinetto di intercettazione rete acqua fredda e rete acqua calda per ogni locale di servizio.

Le reti di scarico verranno realizzate con tubazioni in PVC ad innesto con guarnizione. Le colonne di scarico saranno dotate di ventilazione.

I servizi igienici saranno dotati dei seguenti apparecchi sanitari serie Globo filo muro, colore bianco:

n°1 lavabo a parete completo di miscelatore di tipo a monocomando

n°1 vaso igienico completo di sedile

n°1 bidet completo di miscelatore di tipo a monocomando

n°1 piatto doccia completo di gruppo miscelatore da incasso, bocchetta a muro o a saliscendi.

Le rubinetterie ed i miscelatori saranno in ottone cromato, si prevede gruppo doccia da incasso, tutti i gruppi saranno del tipo monocomando, le docce saranno dotate di doccetta a muro o a saliscendi.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO

Impianto di riscaldamento e condizionamento con pompa di calore (indipendente a servizio di ogni singola unità immobiliare, marca Vailant o similare – (adeguatamente dimensionato) a muro da posizionare su ogni vano, ad eccezione dei bagni che saranno scaldati con termo arredo elettrico a parete.

I bagni saranno dotati di termo arredo scaldasalviette della serie "intesa" o simili.

Per quanto riguarda la produzione dell'acqua calda verrà installato e fornito per ogni unità un boiler Ariston o similare adeguatamente dimensionato e certificato in classe A.

L'impianto di riscaldamento e di acqua calda dovrà essere realizzato rispondente alla vigente normativa in materia di contenimento energetico, pertanto sia la potenzialità delle pompe di calore, che i sopraccitati c.d. split e gli impianti idrici dell'acqua sanitaria dovranno essere tempestivamente certificati.

IMPIANTI ELETTRICI

L'energia elettrica sarà derivata dai contatori forniti dall'ente erogatore collocati in apposito locale concordato con l'Azienda erogatrice il servizio.

L'impianto elettrico sarà eseguito secondo le norme della perfetta regola d'arte ai sensi della Legge 01.03.1968 n°186, del DPR 27.04.1955 n°547, della Legge 05.03.1990 n°46 e successive integrazioni e norme CEI vigenti.

Gli impianti e gli apparecchi installati dovranno rispondere alle norme previste dalle Leggi e dai Regolamenti vigenti.

I lavori da eseguire riguardano la fornitura e posa in opera degli impianti generali di caseggiato e degli impianti interni relativi alle singole unità immobiliari.

Parti comuni, l'impianto prevede:

- Il quadro di protezione arrivo e la linea di alimentazione sottesa al contatore di energia
- Il montante elettrico al quadro delle zone comuni
- Il quadro delle zone comuni
- La distribuzione luce normale e di sicurezza
- L'impianto prese di forza motrice alle utenze elettriche

- Gli impianti a servizio delle macchine impianti meccanici
- Gli impianti a servizio degli impianti elevatori
- La rete generale di messa a terra e di equipotenzialità
- L'impianto di illuminazione dell'area esterna
- L'impianto di illuminazione delle parti interne vano scala
- L'impianto di illuminazione della area parcheggio interrata
- Sensore crepuscolare per spazi comuni

Per le unità immobiliari, l'impianto prevede:

- I quadri di protezione arrivo e le linee sottese al contatore di energia
- I montanti elettrici ed i quadri delle singole unità abitative
- Gli impianti elettrici di derivazione e utilizzo
- L'impianto di distribuzione del segnale di antenna televisiva
- L'impianto citofonico di apertura accessi comuni

I singoli appartamenti saranno dotati di placche e frutti marca Vimar, modello plana, le scatole da incasso saranno del tipo a tre frutti sia per le prese, che saranno tutte del tipo a bipasso, che per le accensioni, ogni scatola non sarà occupata da più di due frutti o placche.

APPARECCHI DI ILLUMINAZIONE

Nelle parti comuni tutti gli apparecchi di illuminazione saranno provvisti delle idonee marchiature di qualità e certificazioni CEE riconosciute dagli organismi preposti.

Gli apparecchi delle parti comuni saranno del tipo a fluorescenza a basso consumo, il grado di protezione dovrà essere idoneo all'ambiente ove saranno installate.

Si prevede l'illuminazione di emergenza con la posa di altro corpo illuminante a piastra tipo incasso muro. L'illuminazione di sicurezza è prevista nel corsello area parcheggio, nei locali contatori, nei corridoi di accesso agli stessi, negli sbarchi ascensori e scale.

IMPIANTO DI TERRA

Le messe a terra relative alla protezione di tutte le parti di impianto, del funzionamento dei circuiti, degli apparecchi utilizzatori saranno garantite attraverso i collegamenti delle parti interessate ad un unico impianto di terra.

L'impianto di terra sarà realizzato in conformità alle prescrizioni contenute nella CEI 64-8/5 fasc. 1920 e si compone essenzialmente delle seguenti parti:

- Dispersore
- Conduttori di terra
- Collettore principale di terra
- Conduttori di protezione
- Collegamenti equipotenziali

Le puntazze e i collegamenti dovranno essere previsti accessibili attraverso pozzetti ispezionabili.

IMPIANTI AUSILIARI

L'impianto si comporrà anche dei seguenti impianti ausiliari:

Impianto centralizzato di antenna per la ricezione dei programmi televisivi sarà composto principalmente da:

- Sistema ricevente di antenna terrestre
- Terminale di testa ed amplificatore di segnale
- Rete di distribuzione del segnale

La rete sarà eseguita in derivazione con cavo coassiale posato in tubo plastico flessibile, serie pesante, sia nei percorsi verticali che all'interno delle singole unità immobiliari.

Impianto telefonico per la distribuzione all'interno dell'edificio del servizio telefonico sarà composto principalmente da:

- Rete primaria di canalizzazioni
- Rete secondaria di canalizzazioni interne alle singole unità immobiliari.

L'impianto avrà origine dagli spazi preposti per i terminali telefonici al piano locali contatori.

Impianto citofonico per il collegamento audio tra l'ingresso esterno dell'immobile e l'interno delle singole unità immobiliari sarà costituito principalmente da:

- Postazione esterna.
- Postazione interna da parete.
- Rete di collegamento

Ogni impianto permette la comunicazione dall'ingresso al caseggiato con le rispettive unità immobiliari e permette l'apertura del cancello esterno su strada di accesso all'edificio.

SISTEMAZIONI SPAZI COMUNI.

L'intervento di riqualificazione prevede la sistemazione dell'area cortilizia pertinenziale con formazione di parcheggi – posti auto scoperti a servizio e di pertinenza delle abitazioni da realizzare a raso senza alterare le quote attuali dell'area d'intervento, la quale è delimitata da muri e fabbricati.

L'intervento prevede uno sbancamento di cm 40 e trasporto come sopra di tutto il materiale di risulta a discarica autorizzata, formazione di idoneo sottofondo, rete raccolta acque piovane collegate ad adiacente fognatura bianca e pavimentazione in masselli autobloccanti.

Il lato verso strada verrà protetto da ringhiera metallica di modesto impatto e l'ingresso verrà controllato con telecomando a chiave. L'opera non pregiudica in nessun modo i passaggi e le servitù in atto.

VARIANTI SUI MATERIALI DI FINITURA

È facoltà dell'impresa esecutrice proporre variazioni ai materiali ed alle finiture specificate nel presente capitolato od alle marche produttrici esplicitate.

Per i materiali proposti dovrà essere inviata alla D.L. la scheda tecnica degli stessi per le verifiche tecniche relative.

La D.L. si riserva di accettare le variazioni proposte, o di richiedere alla posa in opera dei materiali o delle marche esplicitate nella presente descrizione.

Qualora l'impresa esecutrice dovesse ravvisare dubbi sulla qualità dei materiali richiesti o sulle lavorazioni richieste dovrà esplicitarlo e proporre soluzioni alternative che la D.L. si riserva di approvare.

Data

La Proprietà
(OIKOS COSTRUZIONI soc. coop.a r.l.)

Il Cliente per accettazione
