

CAPITOLATO LAVORI ALLEGATO AI CONTRATTI DI
COMPRAVENDITA

RECUPERO RESIDENZIALE EX DOLCEBASILICO
SANSICARIO

4 LOFT MONTANI SNOW HOUSE SANSICARIO CLOS DE LA MAIS



L'IDEA

La rigenerazione urbana e la massimizzazione della sostenibilità degli edifici in termini, sia di consumo energetico che di comfort climatico ed acustico, è la vera sfida che ci accompagnerà nei prossimi anni.

“Limitiamo il consumo di territorio salvaguardando il paesaggio e l’ambiente; attenti alla sostenibilità”



La riduzione del consumo del suolo ed il recupero funzionale delle aree marginali e decontestualizzate della città, la corretta identificazione dei reali bisogni della città e dei cittadini è l'ispirazione del nostro progetto



Il capitolato tecnico commerciale nasce dall'esigenza di dotare i Nostri clienti di un supporto che descriva come sarà realizzata la riqualificazione ed il cambio di destinazione d'uso dell'edificio nel suo complesso e delle varie unità immobiliari in particolare.

La presente specifica riguarda le opere di riqualificazione di un fabbricato ex COMMERCIALE sito condominio R18 a San Sicario Alto con la realizzazione di quattro unità immobiliari "LOFT" ad uso di civile abitazione. Tutte le unità abitative saranno certificate in Classe riqualificata, secondo il Decreto Ministeriale Vigente;

Si adotteranno soluzioni di recupero ed isolamento che permettono il raggiungimento di elevati valori di resistenza termica. Le stesse scelte impiantistiche sono state condotte per il raggiungimento di tale obiettivo. La presente descrizione riproduce i principali dettagli delle opere in realizzazione.

Per quel che riguarda le caratteristiche tecniche e quelle riguardanti i locali e gli impianti ad uso comune, si ritiene che queste indicazioni debbano essere rispettate nella loro completezza.

Il presente ha puramente uno scopo informativo e non vincolante, il venditore, anche su indicazione della Direzione dei Lavori, ne corso dei lavori, si riserva di poter utilizzare soluzioni, materiali ed impianti diversi da quelli specificati nel presente capitolato, ma simili nel contenuto, garantendo comunque che il valore complessivo degli stessi non sia inferiore a quelli sotto previsti.

Il presente capitolato tecnico commerciale sarà parte integrante del contratto di compravendita delle unità immobiliari e come tale verrà allegato al medesimo

VERIFICA STRUTTURA ESISTENTE

Il fabbricato nasce subito dopo la guerra, nel 1978 al 1981. Il fabbricato sarà destinato a locale commerciale, destinato a discoteca ed a ristorante. Nel 2023/2024 il fabbricato viene infine convertito alla destinazione d'uso residenziale. Si è provveduto alla verifica statica dell'intero fabbricato. Saranno realizzate opere di rinforzo strutturale locali e di completamento.

COPERTURA

La copertura è esistente e sarà adeguatamente coibentata mediante l'inserimento di un materassino di isolante all'intradosso con posizionamento di cartongesso. L'estradosso del solaio adibito è a piazzetta del condominio soprastante.

TAMPONAMENTI E MURI DIVISORI

Le tramezzature interne di divisione tra le unità immobiliari saranno realizzate in muratura o pannelli di cartongesso opportunamente dimensionati secondo i dettami della relazione tecnica energetica ed acustica allegata al progetto.

CANALI DI GRONDA - TUBI DI DISCESA

Le gronde, le faldalerie ed i tubi di discesa saranno situati in interno: presenti all'interno delle abitazioni, opportunamente inglobate nelle murature gli scarichi per lo smaltimento delle acque meteoriche della piazzetta soprastante, ed in esterno saranno in acciaio verniciato, di adeguato spessore e convogliati alcuni nei normali pozzetti di raccolta ispezionabili nel numero idoneo al regolare smaltimento delle acque piovane che confluiranno nella fognatura bianca comunale ed altri convogliati nel giardino condominiale.

ISOLAMENTI MURI INTERNI ED ESTERNI

Le murature perimetrali che confinano su locali attigui o su cortili limitrofi saranno opportunamente isolate dall'interno, con stratificazioni di isolante e pannelli in cartongesso. Le murature che si affacciano su interno cortile verranno dotate di cappotto termico, con strato di rasante e di idropittura con colorazione determinata dalla Direzione Lavori.

INTONACI INTERNI

Tutti i locali interni delle abitazioni saranno intonacati in malta di calce idraulica con soprastante grassello di calce sia le pareti verticali che orizzontali. È previsto il rinzafo per le pareti che verranno rivestite in materiale ceramico.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Sarà realizzato un massetto di sottofondo alleggerito, su vespaio areato, dello spessore necessario per un adeguato isolamento necessario affinché siano inglobati ed integrati i tubi per degli impianti tecnologici.



I pavimenti delle zone a giorno, soggiorni, cucine e bagni saranno eseguiti con palchetto in legno prefinito di misure che potranno variare dal 16/18/20 di larghezza ad 120/140/160 di lunghezza o modelli simili di prima scelta compreso l'adeguato sottofondo a quota di progetto.



Nei bagni saranno posti in opera rivestimenti con piastrelle di grès porcellanato sulla parete dei bagni in cui l'altezza del rivestimento varierà da m 120 a 240 nelle zone definite dalla D.L.. Dette piastrelle, di prima scelta, avranno le dimensioni di 120x60 o simili poste in opera con apposito collante. La posa dei rivestimenti sarà ortogonale e accostata.

Sulle pareti dei vani pavimentati escluso le pareti rivestite di ceramica, sarà posto un battiscopa di legno laccato bianco o color legno.

DAVANZALI E SOGLIE

I davanzali interni delle finestre saranno in pietra di serizzo spessore cm.3,00 o in legno o granito, previa campionatura, i davanzali esterni e le soglie esterne saranno in pietra di serizzo o similari, dello spessore adeguato, a discrezione della D.L.,

SERRAMENTI

Tutti i serramenti esterni saranno in PVC ed in tinta con le scelte progettuali della Direzione Lavori, per esterni. Saranno a tutta ampiezza con apertura su binario.

IL RISULTATO E' UN ECCEZIONALE VALORE DI TRASMITTANZA TERMICA (DEL SOLO PROFILO) PARI A U 1.0 W/m²K come richiesto nelle zona montane.

GLI INFISSI SONO PERTANTO IDEALI PER LE NUOVE COSTRUZIONI A RISPARMIO ENERGETICO E PER LE RISTRUTTURAZIONI ORIENTATE AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI, MEDIANTE L'UTILIZZO DI VETRI STANDARD BASSO EMISSIVI (BE). SONO MUNITI DI RINFORZI INTERNI IN ACCIAIO ZINCATO E LA MIGLIORE FERRAMENTA TEDESCA

Accessori e pezzi speciali: Tutte le finestre avranno apertura ad una o due ante con apertura aggiuntiva a ribalta.

Tutti gli accessori utili al normale funzionamento del serramento sono sempre da intendersi compresi nella fornitura dei serramenti.

Le porte interne saranno in legno massello a pannello pieno con ante montate in arte montana eseguite su misura da un maestro falegname, simili a quelle qui riportate.



Le porte di ingresso pedonale saranno posizionate nella bussola d'accesso, una che servirà l'alloggio numero 1 e l'altra che sarà l'ingresso del corridoio che servirà gli alloggi, 2, 3 e 4. All'interno della bussola d'accesso saranno realizzati degli SKY BOX e saranno dati in dotazione uno ad ogni unità immobiliare.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà eseguito a regola d'arte completo in ogni sua parte ed in ottemperanza alla normativa di legge vigente ai sensi del Decreto Legge n. 37 del 22 gennaio 2008 e verrà certificato a fine lavori

Tutte le prese di corrente normali e le prese di corrente per usi elettrodomestici avranno il polo a terra collegato con apposita rete e terminante con messa a terra con dispersore fisso nel terreno entro apposito pozzetto conforme alle norme C.E.I.

Gli impianti saranno posti sottotraccia, in tutti gli alloggi sarà fornita e posta in opera la centralina da incasso completa di salvavita in tutto secondo i progetti degli impianti elettrici eseguiti da tecnico specializzato.

Le placche, gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico saranno della marca Linea URMET MATIX bianche o nere



La distribuzione dei punti sarà particolareggiata con la relativa planimetria del progetto dell'impianto elettrico allegato (escluso i corpi illuminanti)
Oltre alla normalità dell'impianto si segnala i servizi aggiuntivi di domotica consistenti in: apertura elettrica delle serrande esterne, apertura elettrica dei serramenti orizzontali

Esempio di una distribuzione di punti



IMPIANTO ELETTRICO NELLE PARTI COMUNI

Saranno posizionate nel corridoio e nella posizione dettata dalla D.L., delle strisce di led per l'illuminazione indiretta del corridoio comune. Verrà predisposto un punto luce sul balcone di ogni unità immobiliare.

Impianto Citofonico

Verrà installato un impianto citofonico completo modello "URMET" o similari.

IMPIANTO TERMICO

Ogni alloggio verrà servito dalla centrale termica comune del condominio, che è dotata di un attacco speciale ed esclusivo per le quattro unità immobiliari, che fornirà anche i servizi di riscaldamento e di acqua calda sanitaria.

Ogni alloggio sarà dotato di un impianto di riscaldamento tradizionale con elementi radianti in acciaio. Tutti gli elementi riscaldanti saranno termosifoni alti 1,80 m. Sarà possibile, come in un impianto autonomo, la regolazione interna della temperatura ambiente, mediante cronotermostato ambiente.

Verrà predisposto un sistema di contabilizzazione del calore che permetterà, ad ogni utente, di contabilizzare i propri consumi di riscaldamento e di acqua calda sanitaria.

Tipologia degli elementi radianti modello Ercos Comby e Monica



IMPIANTO IDRICO\SANITARIO

Saranno eseguite tutte le reti per la distribuzione ed alimentazione idrica con la fornitura e posa in tutte le opere di tubazioni in polipropilene reticolato e saldato dalla rete idrica agli alloggi. Tutte le tubazioni per reti di distribuzione idrica saranno d'adeguata sezione per avere una normale pressione d'esercizio sino ai punti d'utilizzazione.

Saranno fornite e poste in opera le seguenti apparecchiature

Cucina: attacco per lavastoviglie elettrica composto da rubinetto completo di scarico speciale con sifone e attacco per lavello;

Bagno: un piatto doccia in resina bianco di misure adeguate, , un vaso WC in porcellana vetrificata bianca munito di sedile di plastica pesante bianca e cassetta di cacciata ad incasso della Geberit, un bidet in porcellana vetrificata bianca. Il lavandino, impianto led e box doccia non forniti.

Tipologia idrosanitari, rubinetterie, piatto doccia



Un attacco per lavatrice per ogni unità abitativa.

FOGNATURA E SCARICHI

Il fabbricato avrà una doppia rete di fognatura, una bianca per le acque meteoriche ed una nera per le acque reflue, entrambe collegate alla fognatura comunale.

a) fognatura bianca: ai piedi di ogni colonna di scarico pluviale verrà sistemato un pozzetto sifonato prefabbricato: da questo dipartirà la fognatura orizzontale in P.V.C. pesante che si immetterà nella fognatura comunale o verrà convogliato nel giardino condominiale antistante.

b) fognatura nera: gli scarichi verticali dei bagni, lavelli, etc. saranno in P.V.C. pesante; le colonne termineranno all'esterno in un pozzetto sifonato con chiusino da questi pozzetti la fognatura seguirà un percorso orizzontale con le opportune pendenze per immettersi nella fognatura comunale antistante.

SISTEMAZIONI ESTERNE

Sarà risistemata e lavata la tettoia di accesso a copertura della scala esclusiva dipartente dalla piazzetta soprastante. Saranno sistemati i gradini in porfido esistenti.

Sarà ricavata all'interno della suddetta recinzione un'isola ecologica, posizionata dove deciderà la Direzione Lavori

Le aree verdi esterne saranno destinate a verde condominiale.

Eventuali varianti richieste dal cliente dovranno essere concordate con l'impresa la quale quantificherà preventivamente l'eventuale differenza prezzo a carico esclusivo del cliente stesso
