

COMUNE DI PIANORO

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UNA UNITÀ IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE, CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, PER LA REALIZZAZIONE DI SEI UNITÀ IMMOBILIARI AD USO RESIDENZIALE E UNA UNITÀ AD USO UFFICIO, ALL'INTERNO DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE SITO IN CORSO ESPERANTO 11 A/B/C D/E/F

- CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE GENERALI DI FINITURA -

PREMESSA

L'unità immobiliare oggetto di intervento edilizio di ristrutturazione e trasformazione d'uso, nasce da una possibilità di ridare nuova vita ad una unità edilizia di grandi dimensioni, utilizzata come supermercato e ormai da tempo in abbandono per cessata attività.

Si trova nel centro di Pianoro all'interno di un grosso condominio costituito prevalentemente da unità residenziali; le nuove unità si svilupperanno al piano terra, mentre al piano seminterrato ed al piano interrato si ricaveranno le cantine, depositi, vani tecnici, posti auto, posti moto e box auto.

Tutte le indicazioni contenute nel presente capitolato potranno essere variate da parte della D.L. per esigenza costrittiva, normativa e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.

Il costruttore, secondo quanto prescritto dal D.lgs n.192 del 19 agosto 2005, rilascerà all'acquirente, all'atto di compravendita di ogni singola unità immobiliare, attestato di certificazione energetica dell'edificio in CLASSE ENERGETICA A4 e la documentazione obbligatoria di Legge. Saranno rispettate anche le norme a salvaguardia dell'ambiente.



IL PROGETTO

Il progetto prevede di ricavare all'interno dell'area occupata dall'ex supermercato, sette unità edilizie di cui sei a destinazione residenziale e una ad uso uffici, con accesso diretto dalla piazzetta

antistante, collocata tra la via Esperanto e via della Libertà ed altri accessi, di cui due in condivisione con il condominio esistente.

Gli appartamenti saranno dotati di tutte le caratteristiche costruttive, necessarie ad ottenere il massimo confort abitativo, sia in termini di risparmio energetico, sicurezza, sostenibilità e abitabilità, sfruttando le migliori tecnologie presenti sul mercato.

RETI TECNOLOGICHE

Il nuovo complesso residenziale sarà dotato delle seguenti reti tecnologiche:

- Impianto adduzione acqua potabile
- Impianto energia elettrica
- Impianto scarico acque meteoriche e reflui civili
- Impianto di riscaldamento a *pavimento* singolo per unità abitativa
- Impianto di raffrescamento singolo per unità abitativa di tipo canalizzato di ultima generazione marca Mitsubishi, composto da canali termoisolanti che distribuiscono l'aria in tutti gli ambienti, ad esclusione dei bagni, dei disimpegni e dei ripostigli, attraverso bocchette di areazione
- Impianto per telecomunicazioni
- Impianto ascensore per raggiungere il piano seminterrato
- Impianto TV centralizzato

Tutti gli impianti realizzati secondo le disposizioni e normative approvate dagli enti erogatori.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da un'area attrezzata che fa da atrio ad uno degli ingressi principali, scale, rampe, ascensore, cancelli, corridoi, e aree di manovra nel piano posti auto/cantina nel piano seminterrato. Ci saranno delle parti comuni condivise con il condominio esistente, quali i vani scale.

OPERE STRUTTURALI

Non sono previste nuove opere strutturali in quanto le nuove unità edilizie verranno ricavate all'interno del complesso edilizio esistente che è costituito strutturalmente da fondazioni in c.a. esistenti, solaio tipo predalles in c.a. di divisione fra il pieno terra e il piano seminterrato, solaio

in latero cemento, di divisione con il primo piano e da un telaio costituito da travi e pilastri sempre in c.a.; i tamponamenti esterni sono costituiti da blocchi in laterizio e pannelli coibenti.

Le uniche nuove opere strutturali, previste nel progetto riguardano l'apertura di un ampio foro nel soffitto del piano primo, in corrispondenza del terrazzo condominiale, necessario per dare maggiore illuminazione e ventilazione alle nuove abitazioni, la creazione di una piccola porzione di solaio fra piano terra e piano seminterrato all'interno di un vano scala di proprietà privata, per aumentare la superficie abitativa per il resto verranno utilizzate le strutture esistenti che non subiranno a causa del nuovo intervento nessuna sollecitazione strutturale aggiuntiva, anzi subiranno un'azione migliorativa.

OPERE DI COMPLETAMENTO

Verranno modificate le aperture esistenti su prospetti per adattarli alla nuova destinazione d'uso dei locali, con apertura anche di nuove entità, il tutto con la precisa intenzione di non compromettere l'assetto architettonico generale, ed il decoro del fabbricato.

Le tramezzature interne degli appartamenti verranno realizzati in cartongesso o in laterizio dello spessore convenzionale di 10 cm.

Le pareti divisorie fra appartamento ed appartamento invece verranno realizzate con pareti in cartongesso (doppia lastra) con interposta lana di roccia ed una intercapedine. . Molta attenzione è stata posta per il problema acustico , oltre alle pareti divisorie, è stato fatto uno studio specifico che ha portato a prevedere in fase progettuale vari accorgimenti e inserimento di pannelli acustici specifici, sia a livello di divisori che di pavimenti che di controsoffitti per dare agli appartamenti il massimo confort abitativo.

Per quanto riguarda il piano seminterrato ci saranno posti auto e posti moto delimitati da strisce disegnate a terra e box auto con chiusura metallica areata basculante e pareti divisorie con idonee caratteristiche REI(gasbeton) ; le porte di separazione fra l'area garage ed il resto del fabbricato saranno metalliche con caratteristiche di resistenza al fuoco REI, il tutto in sintonia con quanto contenuto con lo specifico progetto realizzato per l'ottenimento del nuovo certificato di prevenzione incendi.

Una porzione di piano seminterrato sarà ad uso magazzino e avrà accesso da Via della Libertà.

SCARICHI

I nuovi scarichi fognari verranno allacciati alla rete fognaria esistente che recapita direttamente nella rete fognaria pubblica.

La rete delle acque meteoriche esistente invece non subirà pressoché modifiche.

La ventilazione dei bagni e le esalazioni delle cucine verranno incanalate prevalentemente dentro cavedi esistenti presenti nel fabbricato.

Per le cucine di nuova realizzazione sarà necessario integrare i degrassatori già presenti, per garantire il corretto smaltimento dei reflui.

IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE

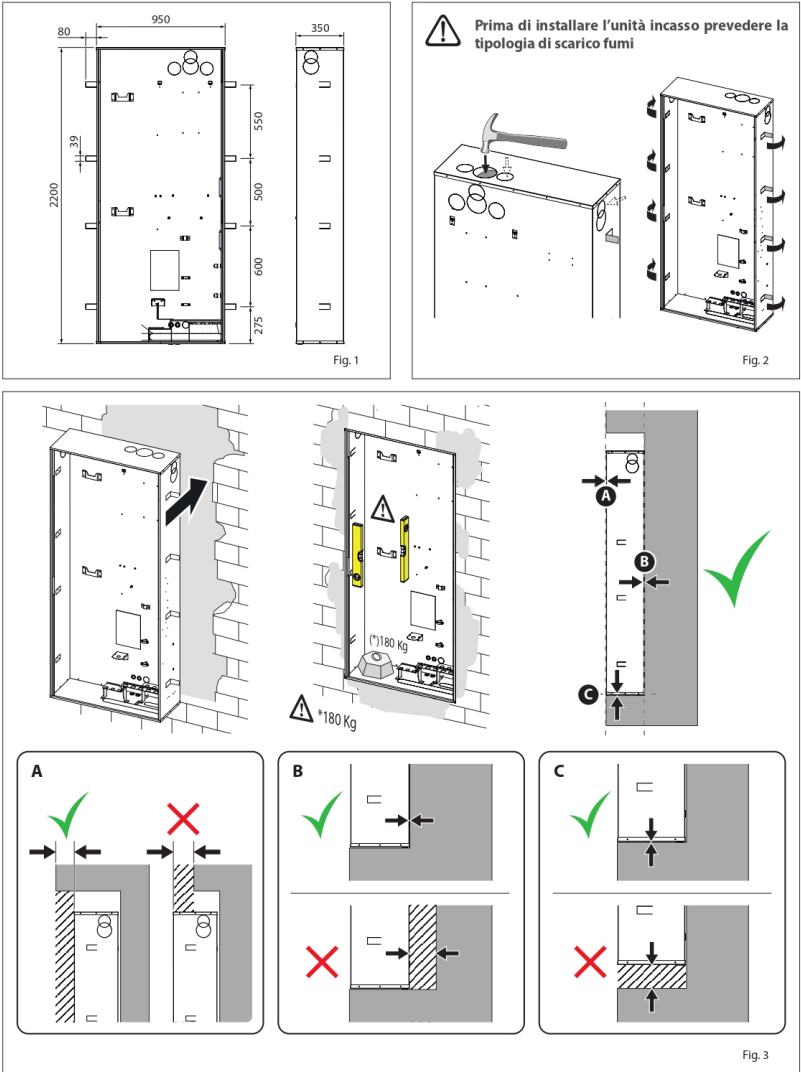
È prevista la realizzazione di un impianto tecnico di climatizzazione invernale e un impianto di climatizzazione estiva di tipo canalizzato.

Gli impianti saranno tutti autonomi per ogni singola unità abitativa, alimentati da energia rinnovabile fornita per lo più da pannelli fotovoltaici situati sulla falda sud ovest del fabbricato condominiale e pompe di calore.

Le unità esterne verranno ubicate sui diversi fronti dell'edificio, in particolare, due saranno posizionate sulla pensilina esistente a Sud, una sulla parete di fianco alla rampa di accesso ai garages a Ovest, due sulla parete prospiciente Via Esperanto a Est e due sul fronte a Nord su via Libertà. Le unità interne di accumulo legate all'impianto di riscaldamento verranno ubicate in appositi locali all'interno delle unità immobiliari, dove possibile, e le unità interne legate all'impianto di raffrescamento canalizzato saranno nascoste all'interno del controsoffitto.

Si allega schema unità interna (box)

3319704 - 3319705 - 3319706



i Staffe e tasselli sono presenti SOLO nei sistemi a pompa di calore da incasso

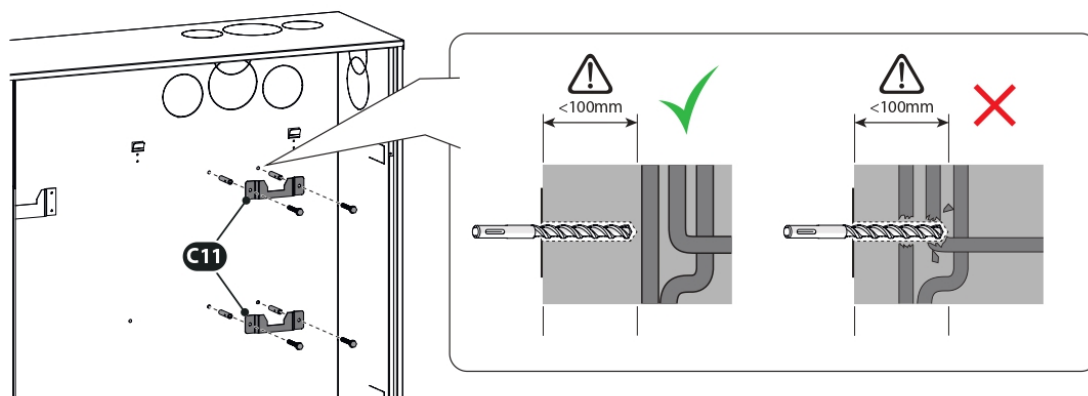


Fig. 4

- Utilizzare la staffa**
- "A" in caso di installazione di sistemi con integrazione solare
 - "B" (preinstallata) in caso di installazioni di sistemi ibridi o a pompa di calore da incasso

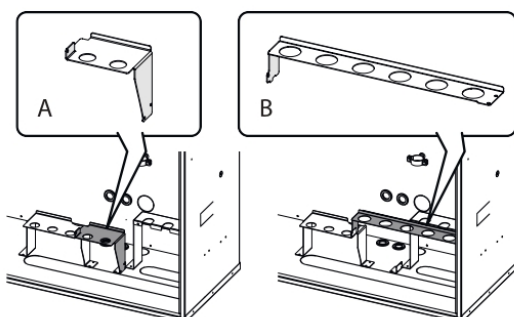


Fig. 5

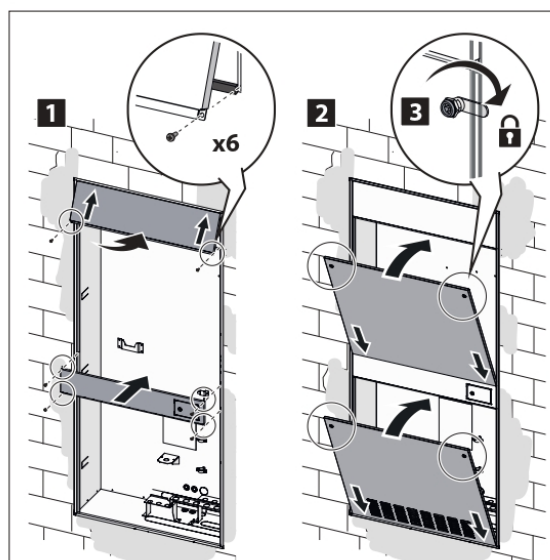
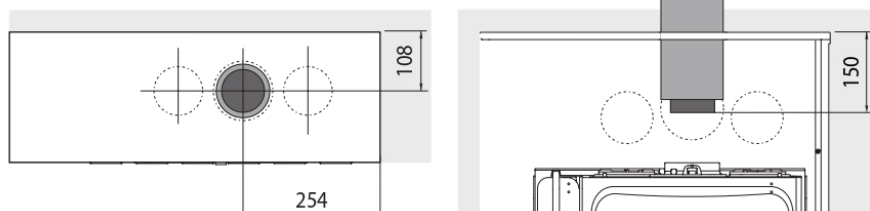


Fig. 6

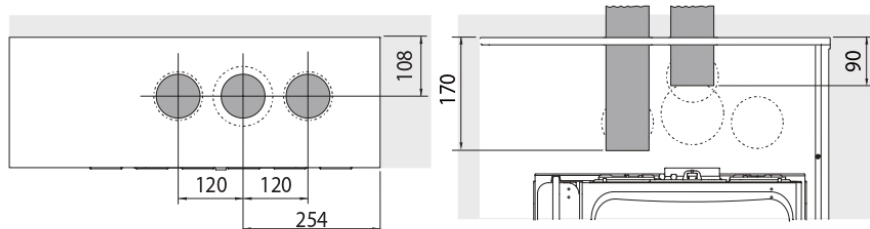


Prima di installare l'unità incasso prevedere la tipologia di scarico fumi

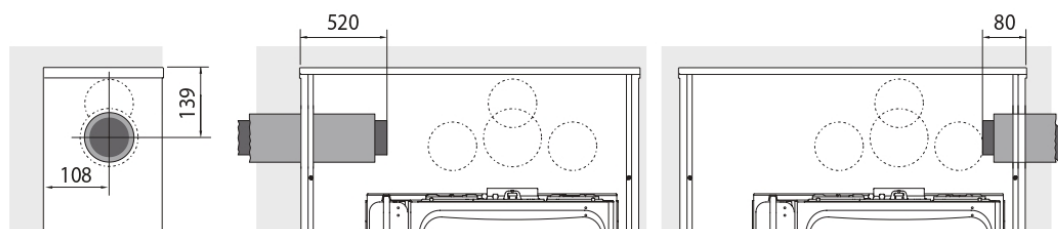
Ø 60/100 Scarico verticale



Ø 80 + Ø 80 Scarico verticale



Ø 60/100 Scarico laterale



Ø 80 + Ø 80 Scarico laterale

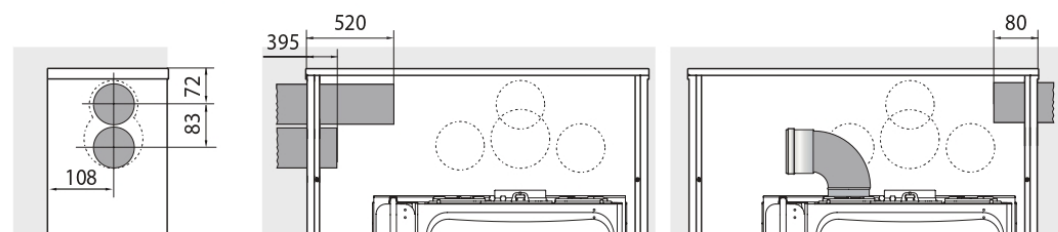
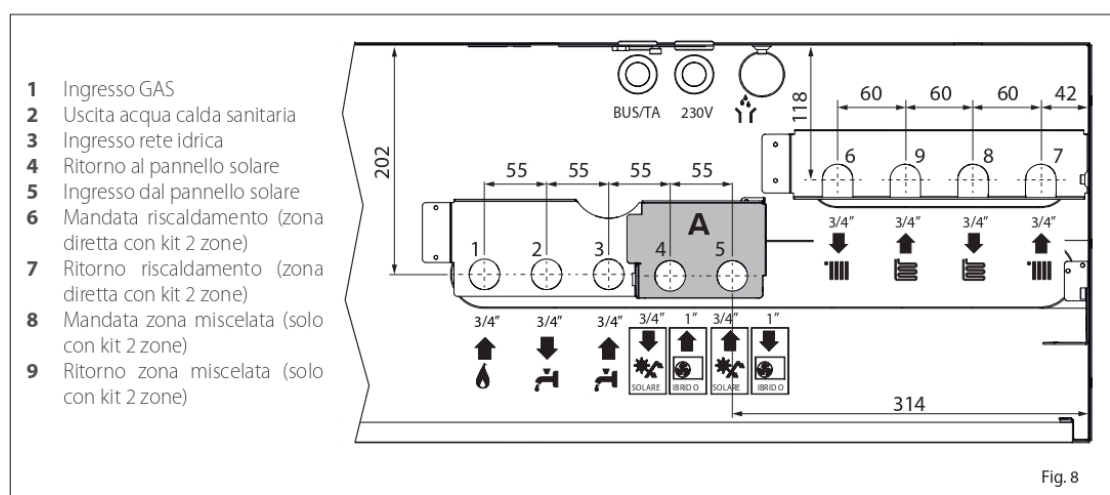


Fig. 7

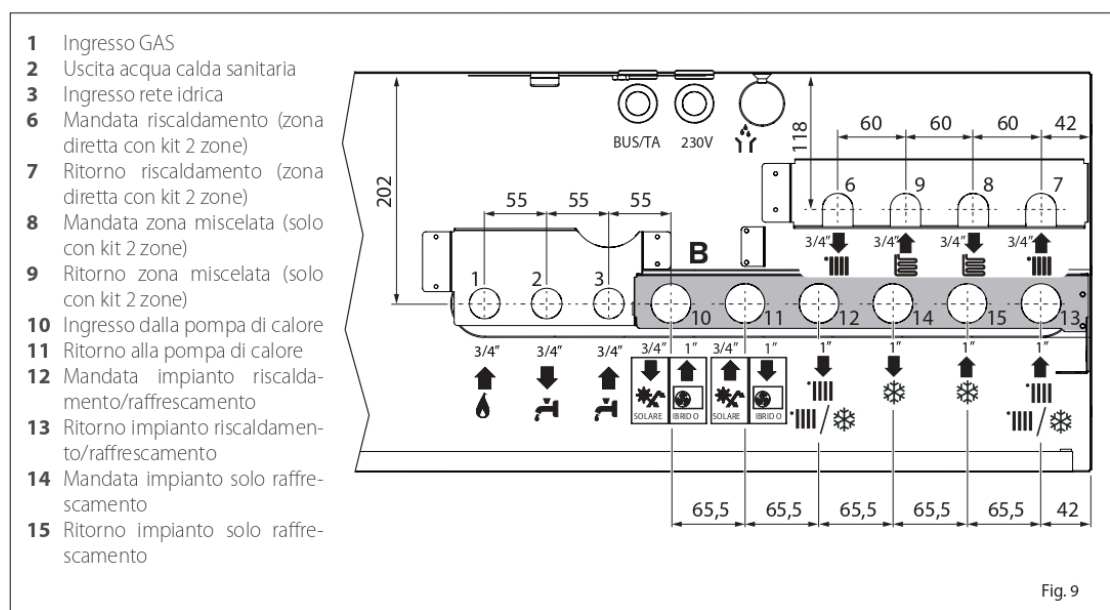
Configurazione integrazione solare



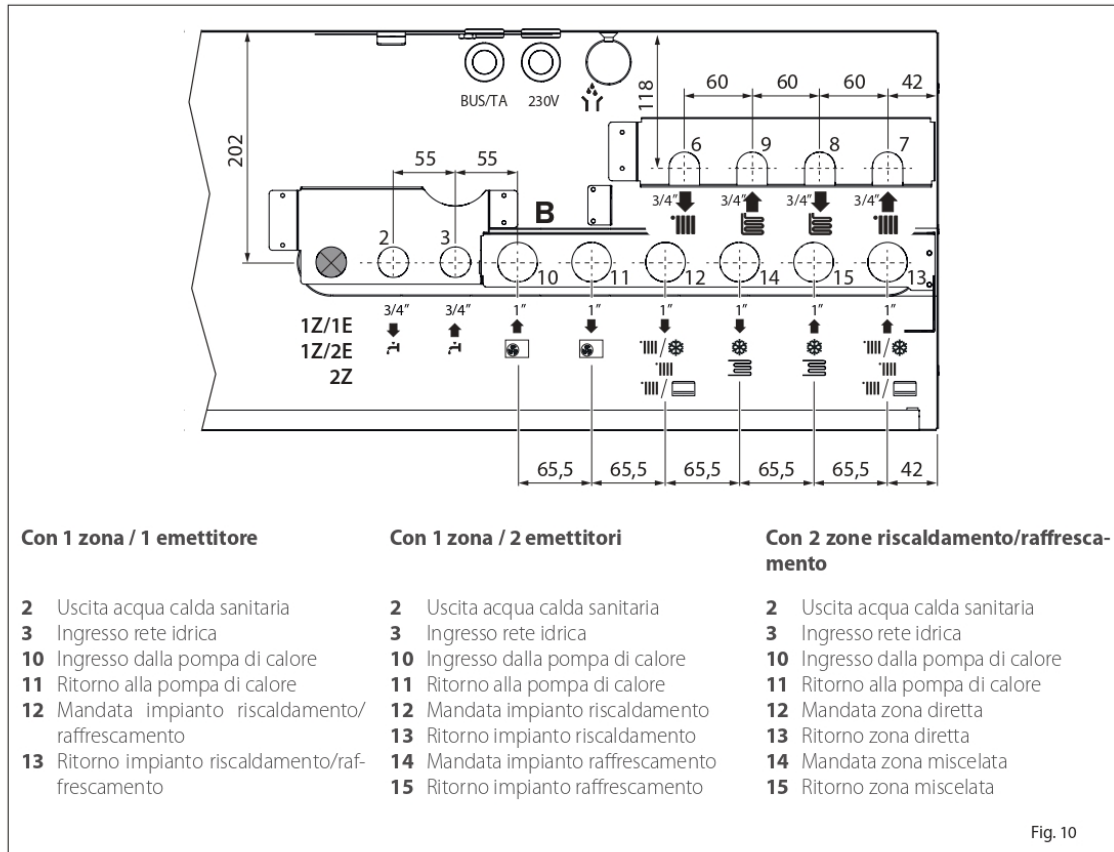
Per avere un'interfaccia corretta tra i tubi dell'impianto e i rubinetti, nel posizionamento dei tubi impianto fare riferimento agli schemi sottostanti.



Configurazione ibrido



Configurazione pompa di calore



L'impianto di riscaldamento/produzione di acqua sanitaria verrà realizzato con pompa di calore aria-acqua, terminali emissivi con pannelli radianti a pavimento e radiatori integrati elettrici dotati di termostati nei bagni.

Le pareti perimetrali che si affacciano sull'esterno del fabbricato verranno dotate di cappotti interni, costituiti da lastre di cartongesso accoppiate a pannelli coibenti.

L'impianto ascensore sarà idoneo anche per il trasporto di persone dotate di disabilità e servirà esclusivamente il piano seminterrato per accedere alle cantine, ai garages e posti auto e moto.

L'impianto elettrico e telefonico sarà conforme alle normative vigenti e completo di dotazioni standard.

IMPIANTI ELETTRICI, TELEVISIVO, TELEFONICO

L'impianto elettrico è realizzato nel rispetto della norma CEI 64-8, con dotazioni previste per il livello 1 - base. Vengono utilizzati conduttori isolati a norma di legge entro guaine sotto traccia o sotto pavimento completo di equipotenziale, salva vita e impianto di messa a terra.

Interruttori e prese marca AVE Domus con placca decorativa in PVC, videocitofono marca URMET o AVE; Tutti i materiali e gli apparecchi impiegati rispondono alle norme CEI, alle tabelle di unificazione UNEL e sono muniti di contrassegno dell'Istituto Italiano del marchio di qualità.

L'impianto delle singole unità abitative prevede la seguente dotazione:

- Soggiorno con angolo cottura/Cucina:

1 punto luce deviato o invertito

2 punti luce interrotto di cui 1 (cappa) 6 prese 2x10/16 A+T bipasso

4 presa 2x10/16 A+T Unel 1 presa TV

1 punto telefono

- Camera sup. mq. 14: 1 punto luce invertito,

4 prese 2x10/16 A+T bipasso 1 presa 2x10/16 A+T Unel

1 presa TV

1 punto telefono predisposto

- Camera inf. mq. 14: 1 punto luce deviato

3 prese 2x10/16 A+T bipasso 1 presa 2x10/16 A+T Unel

1 presa TV,

1 punto telefono predisposto

- Bagno:

2 punti luce interrotti,

1 presa 2x10/16 A+T bipasso 1 presa 2x10/16 A+T Unel

- Ingresso:

1 punto luce deviato o interrotto 1 quadro elettrico

1 videocitofono

1 presa 2x10/16 A+T bipasso

- Disimpegno

1 punto luce comandato da 4/5 punti a pulsante 1 presa 2x10/16 A+T bipasso.

1 lampada d'emergenza da frutto

- Locale ove prevista la lavatrice:

1 presa 2x10/16 A+T Unel comandata

- Logge e balconi: 1 punto luce interrotto,

1 presa 2x10/16 A+T bipasso con custodia IP55,

- Autorimessa: 1 punto luce interrotto,

1 presa 2x10/16 A+T Unel

- Termostati ambienti

Per ogni ambiente è previsto un termostato, escluso locali cantine, garage e bagni.

È esclusa la fornitura e la posa sia interna che esterna di corpi illuminanti di qualsiasi natura, alogeni, led...,

FINITURE

Finitura pareti esterne: intonaci e tinte come da esistente

Sottofondi : massetto alleggerito, coibentazione e tappetino antistacco

Pavimenti alloggi

Come da campionatura dei materiali indicata. Posa diritta o diagonale a seconda dei formati, con fuga fino a 3mm. **Sono esclusi fornitura e posa di decori e mosaici.**

Rivestimenti bagni e cucina

Il rivestimento dei bagni saranno realizzati come indicato nell'elenco materiali.

Le pareti per tutto il perimetro del bagno per una altezza di cm. 120 circa. La zona doccia sarà rivestita su due/tre lati sino ad una altezza di cm 200/220. La porzione rimanente sarà tinteggiata con idropittura traspirante .

La parete attrezzata della cucina , saranno rivestite fino ad una altezza che parte da 80 cm fino a 160 cm circa con piastrelle in ceramica di primaria marca nazionale, formato massimo 60x60 cm, di prima scelta, posate a colla e stuccate con malta idonea alla tonalità del rivestimento. La lavorazione sarà eseguita solo su richiesta specifica del futuro acquirente.

Battiscopa

In tutti gli ambienti interni sarà posato il battiscopa ceramico abbinato alle pavimentazioni di altezza circa cm. 7.

Si allega l'elenco dei materiali di capitolato.

 PAVIMENTI		
CODICE	MISURE	SERIE
HCP	15X15	GALESTRO
HGT	15X15	GALESTRO
HUP	30X30	UPGRADE
HRI	20X20	ROCK ISLAND
HRI	20X40	ROCK ISLAND
HCP/HRN	30X30	ROCK ISLAND
HCP/HRN	15X30	ROCK ISLAND
HRN	15X15	CARPEGNA
HTL/HGR	30X60R	TIMELINE/GARDENA
HUP	30X60	UPGRADE
HAV	30X60	ANVERSA
HEX	30X60	EXPERIENCE
HCL	30X60GRIP	CLIMB
HUP	60X60	UPGRADE

HAV	60X60	ANVERSA
HTL/HGR	60X60	TIMELINE/GARDENA
MN	16,5X100	MONTEVERDE
HEX	60X60	EXPERIENCE
MN	20X80	MONTEVERDE
FI	20x120R	FORESTE D'ITALIA
RIVESTIMENTI		
MV/MS/PL	20X20	MUSIVA/CALLIOPE
LD DECORO	20X20	LONDON DECORO
LD	20X20	LONDON T.U.
BG/BS/CY/ES	20X50	BELLAGIO/GIVERNY/CANDY

da scegliere presso lo showroom "Ceramiche del Conca" via Stalingrado 26/g Bologna

Sanitari Alloggi Ideal Standard Filo parete serie Life



RUBINETTERIA

Rubinetteria Hnsgrho serie Rebris



Piatto doccia In resina

DOTAZIONI BAGNO NEL MAGAZZINO PROPRIETA' FRANCIA

Piatto doccia in ceramica cm 80 x 80 eurovit mod. gemma

Water, bidet mod selnova

lavabo mod selnova 60

rubinetterie candy cromate

canalizzazione per espulsione aria di circa 15 metri lineari con cassonetto in cartongesso

INFISSI

Per quanto riguarda gli infissi verranno montati infissi in PVC come da scheda allegata; le finestre poste ad una altezza da terra inferiore a metri 2,5 saranno dotate di Protezione antieffrazione integrata, ogni finestra sarà dotata di tapparella in alluminio coibentato con sistema elettrificato di apertura e chiusura, ogni apertura verrà protetta con sistema di allarme.

Sistema KÖMMERLING:

Kömmerling 76 si basa sulle più moderne tecnologie attualmente disponibili per le finestre in PVC.

La nuova serie di sistemi Kömmerling76 rappresenta oggi un nuovo e unico punto di riferimento.

Tutta l'esperienza, lunghi anni di ricerca e sviluppo, simulazioni e studi effettuati con tecnologie di ultima generazione, innumerevoli test.

Tutto ciò è racchiuso nel sistema Kömmerling76.

E questo con un unico obiettivo: offrirvi la miglior finestra della sua categoria.

Si tratta di un sistema a 6 camere, 3 guarnizioni di battuta in EPDM saldabile, talmente innovativo che permette di

montare i più moderni vetri isolanti a tre strati, nonostante il profilo rimanga relativamente sottile.

Grazie a tecniche di fissaggio intelligenti, il montaggio risulta veloce, pulito e poco dispendioso.

La sostituzione dei vecchi infissi con le finestre Kömmerling 76 viene svolta quindi in modo facile e pulito.

- *Un nuovo sistema ad alto isolamento da 76 mm per un elevato risparmio energetico;*
- *Valore $U_f = 1,0 \text{ W} / (\text{m}^2\text{K})$ da solo per la versione standard;*
- *Permeabilità all'aria Classe 4;*
- *Protezione del rumore perfezionata per una migliore qualità della vita;*
- *Protezione antieffrazione integrata per una maggiore sicurezza;*
- *Facile manutenzione grazie alle superfici robuste e resistenti agli agenti atmosferici;*
- *Valore duraturo grazie alla qualità durevole ai massimi livelli;*
- *Tecnologia ultramoderna per grande maneggevolezza e funzionalità affidabile;*
- *Tutti i profili in PVC-U sono prodotti con stabilizzatori senza piombo a base di calcio e zinco.*

Vetri SAINT-GOBAIN:

- *Lastre antisfondamento conosciute anche come stratificate a norma Uni 7697:2015;*
- *Lastra esterna di vetro stratificato acustico SGG STADIP 33.1 SE ACUSTICO SELETTIVO;*
- *Intercapedine spessore mm 16 realizzata con intercalare warm-edge (bordo caldo) SGG SWISSPACER ed equilibrata con gas argon al 90%;*
- *Lastra interna di vetro stratificato SGG STADIP 33.1 ACUSTICO;*
- *Garanzia Vetro 10 anni e polizza assicurativa Unipol-Sai.*
- *Isolamento al rumore aereo diretto conforme alla norma EN 12758 Rw (C;Ctr) Stimato - dB 42 (-2;-7).*

Ferramenta ROTO:

- *Accessori Bianchi*

POSA IN OPERA dei serramenti:

- *Certificato di conformità del posatore dei serramenti EQF4;*
- *Materiali posa certificati WURTH;*
- *Nastri sigillanti autoespandenti conformi ai requisiti della norma UNI 11673-1;*
- *Schiuma poliuretanic monocomponente flessibile;*
- *Sigillante MS-MULTI a basso modulo-altamente elastico;*
- *Interruzione ponte termico su soglia in marmo e tutto quanto occorre per fornire l'opera a regola d'arte.*

PORTE E PORTONCINI

Porte Interne GD Dorigo Doors serie Pegaso



Portoni di ingresso Blindati Classe 3

Come da scheda allegata

