



Nuovo progetto recupero immobiliare

Le Mansarde

BUCCINASCO

Via San Marino

**CAPITOLATO DESCRITTIVO
DELLE OPERE**

RECUPERO SOTTOTETTO - PREMESSA

L'appalto ha per oggetto tutti i lavori necessari per il recupero del sottotetto, ed il ripristino sino alla completa ultimazione dei locali in **Via San Marino n°2, Buccinasco** identificato al foglio catastale **12-part.58-sub 706-707-10-713 piano sottotetto**.

L'appalto comprende le opere, gli impianti, le somministrazioni, le prestazioni edili e le forniture, anche complementari, accessorie e provvisoriale, il tutto secondo quanto indicato nella descrizione delle opere da eseguire qui allegata e nei relativi disegni di progetto sia architettonici che strutturali.

Qualsiasi deficienza descrittiva dovesse venire riscontrata dalle imprese nelle voci del presente capitolato, sia in fase di sopralluogo che in fase di preventivo, dovrà essere evidenziata al Progettista in modo da consentire la necessaria integrazione delle voci mancanti per ottenere una descrizione il più omnicomprensiva possibile.

L'appaltatore dichiara di essere a perfetta conoscenza dello stato dei luoghi e delle condizioni dei locali da ripristinare.

Le opere da eseguirsi possono riassumersi per sommi capi come segue:

- Demolizione della copertura esistente.
- Esecuzione di rinforzi strutturali sulla soletta.
- Esecuzione di nuova copertura (sia a falde che piana) e di pareti perimetrali a completamento.
- Costruzione di tavolati interni mirati all'ottenimento ad appartamento.
- Coibentazione del sottotetto.
- Realizzazione d'impiantistica elettrica, idraulica, condizionamento.
- Impianto di riscaldamento e raffrescamento con pompa di calore collegato a split.
- Pannelli fotovoltaici.
- Opere di finitura in generale.
- Opere e materiali necessari.
- Citofoni per ogni singolo appartamento.
- Ascensore.

1	RECUPERO SOTTOTETTO	Pag. 3
2	COSTRUZIONI INTERNE	Pag. 4
3	OPERE IMPIANTO IDRICO SANITARIO.....	Pag. 5
4	OPERE ELETTRICISTA	Pag. 7
5	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO.....	Pag. 8
6	OPERE DI PAVIMENTAZIONE E RIVESTIMENTO	Pag. 8
7	OPERE SERRAMENTISTA E ASSISTENZE	Pag. 9
8	OPERE DI VERNICIATURA E TINTEGGIATURA	Pag. 9
9	OPERE DA FABBRO	Pag. 9
10	ASCENSORE	Pag. 10
11	AVVERTENZE	Pag. 10

1 RECUPERO DEL SOTTOTETTO

DEMOLIZIONI

- Demolizione del tetto della struttura principale e della secondaria, rimozione delle tegole, dei fumaiole, delle antenne e di quant'altro dovesse insistere sul solaio o sulla copertura sulla quale andremo a lavorare.
- Disfacimento impianti idraulici, elettrici, televisivi, mantenendo e garantendo però la continuità di funzionamento dei diversi impianti che andremo a toccare. In particolare dovranno essere garantite le espulsioni delle canne fumarie che arrivano al piano copertura, ivi compresa la grande canna in acciaio che passa sulla facciata su corte, garantire la visione dei canali televisivi. Tutti gli impianti andranno successivamente riposizionati funzionanti.

RICOSTRUZIONE TETTO

- **1** - Lo strutturista ha ritenuto valida e funzionale la soletta del piano sottotetto, ed ha previsto di usare un sistema di murature portanti perimetrali che saranno le murature perimetrali del nostro intervento. Abbiamo dunque l'esigenza di completare e raccordare le coree e le murature perimetrali del palazzo con l'erezione di nuove pareti del sottotetto.
- **2** - La soletta del sottotetto come rilevata andrà caricata con, al massimo, cm 15 di una gettata realizzata con materiali leggeri che ci consenta di stendere gli impianti ottenendo una pendenza naturale sino al raccordo con gli scarichi del condominio.
- **3** - La muratura portante, di cui al punto 2, supporterà assieme ai piantoni tubolari annegati nel muro di colmo il solaio di copertura. Sull'estradosso della muratura perimetrale andremo ad appoggiare la copertura a falde del tetto e o piana così come previsto nelle tavole di progetto. Le falde sono previste con una inclinazione e questo ci consentirà d'avere all'interno degli appartamenti delle pareti verticali non segnate dalla pendenza delle falde che verranno ad essere completamente contenute nello spessore della muratura portante, garantendoci nel contempo di poter contenere nell'intradosso della falda, tutte le necessarie coibentazioni che verranno realizzate come da progetto. Redatto dal tecnico preposto al calcolo delle dispersioni termiche. Le falde o il tetto piano, una volta raggiunta la quota dei muri descritti saranno completati con delle lattonerie che proteggeranno le teste delle murature.

- **4** - E' prevista la realizzazione di balconi nuovi ed aggettanti rispetto alla sagoma originale dell'edificio. I balconi dovranno legarsi alla corea ed al solaio.
- **5** - Realizzazione della soletta di copertura del nuovo piano sottotetto, s'intende che la soletta in oggetto dovrà essere debitamente impermeabilizzata, oltre che coibentata, il tutto come da specifiche consegnate dallo strutturista. Nella sola proiezione del vano scala, ovvero per la porzione di copertura non pertinente agli appartamenti, la soletta in oggetto dovrà essere nel suo lato interno a vista.
- **6** - Realizzazione di fascia di muratura verticale sul terrazzo di copertura sino a raggiungere la quota del parapetto creato dalle falde.
- **7** - Terrazzini finiti e piastrellati con illuminazione.

2 COSTRUZIONI INTERNE

- Formazione di nuovi tavolati divisori interni in mattoni forati o cartongesso con doppia lastra ambedue le parti di spessore cm. 8/10, in tabelle ove richiesto ed eventuali muri di rinforzo.
- Intonaco grezzo delle nuove tramezzature, per le sole porzioni di pareti interne, perimetrali o portanti indicate in progetto, per rappezzi od ovunque se ne venga. L'intonaco sarà atto a ricevere la rasatura e stabilitura, con posa di paraspigoli ove necessitano.
- I nuovi pavimenti andranno posati direttamente sui sottofondi da realizzare. i sottofondi dovranno essere tirati a staggia in modo da accogliere i nuovi pavimenti in ceramica nel locale bagno e legno tipo rovere nel resto della casa. La preparazione dovrà tenere conto della quota da raggiungere. (Nel caso si dovessero sostituire le ceramiche con parquet, in quei locali la gettata dovrà essere realizzata il più asciutta possibile per ottenere un contenimento dei tempi di asciugatura con prodotti specifici, ed in quel momento valuteremo le dimensioni degli interventi in variante al presente capitolato).
- Lungo il confine tra gli appartamenti, con l'edificio adiacente e con il vano scala è prevista l'erezione di un doppio muro in forati con il posizionamento di pannello coibente e fonoassorbente da cm. 3 nel mezzo.

- Rasature e stabilitura di pareti intonacate a rustico di nuova formazione, ed ovunque se ne venga a presentare la necessità, di tracce sia degli impianti elettrici, di riscaldamento o condizionamento che eventualmente idraulici, per le riquadrature delle spalle, dei cassonetti.
- Fornitura e posa di tutti i davanzali, i contro davanzali, e soglie in pietra, che si renderanno necessarie (serizzo o simili).
- Fornitura e posa di telai per porte (cm. 80 x 210) in legno noce tanganica.
- Fornitura e posa di 1 telaio di ferro per il nuovo portoncino blindato a battente singolo. I pannelli verranno esposti nel capitolato serramenti.
- Fornitura e posa falsi telai per le finestre in alluminio o pvc.
- Fornitura e posa di tutte le ringhiere per i balconi.

3 OPERE IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Il sistema delle gronde e dei pluviali del palazzo è interno alle murature perimetrali, per cui abbattere il tetto significa cambiare radicalmente le logiche di scarico (pendenze, innesti, ecc.). Malgrado questo si prevede di mantenere il funzionamento del sistema di gronde e pluviali operando e modificando specificamente le parti che andranno a subire modifiche sostanziali, come nel caso dello sbarco dell'ascensore. I nuovi pluviali o i raccordi che si rendessero necessari, saranno esterni ed ancorati in facciata.

- Esecuzione di nuova rete di distribuzione acqua calda e fredda. Acqua fredda derivata dalle colonne montanti con fornitura e posa saracinesche d'arresto. Acqua calda derivata da caldaie e o pompe calore posizionate all'interno degli appartamenti nelle posizioni indicate sulle tavole architettoniche di progetto, o eventualmente in altra posizione da concordare con la D.L.
- Formazione di scarichi degli apparecchi sanitari, dei terrazzi, della cucina e quant'altri eseguiti in plastica grigia pesante, compresa la formazione di braghe, con innesti dei singoli sanitari inseriti e sigillati nelle braghe della colonna fognaria esistente. Formazione di tratti di fognatura sia sotto il pavimento che in traccia ove necessitano e di modifica alle colonne di scarico condominiali per inserimento di braghe non esistenti.

- A questi lavori devono poi aggiungersi anche tutte le opere necessarie all'adeguamento a norma degli impianti. (Areazione delle cucine, ecc.).

Fornitura ed installazione delle seguenti apparecchiature sanitarie e rubinetterie:

BAGNI

- N.1 lavabo dell'Ideal Standard Serie Tesi sospesi e o pavimento.
- N.1 vaso WC Serie Tesi completi d'assi dell'Ideal Standard.
- N.1 bidet Serie tesi dell'Ideal Standard.
- N.1 piatto doccia da cm. 100 x 80 (scelto in base all'adattabilità del bagno)

CUCINE

- Predisposizione attacchi e scarichi per lavandini, lavastoviglie.
- Predisposizione attacchi, scarichi per lavatrice.

Rubinetterie cromata, ideal standard serie ceraplan o similari, gruppo doccia con miscelatore meccanico e deviatore, soffione doccia regolabile e bocchetta a telefono.

Gruppi lavabili della stessa serie degli altri rubinetti, il tutto compreso sifoni e accessori.

Per la lavanderia avremo gli stessi rubinetti.

ASSISTENZE MURARIE IDRAULICO

Assistenza muraria all'idraulico comprendenti il sollevamento dei materiali, la formazione di tracce e di fori passanti, la muratura delle tubazioni, degli scarichi, della braga e lo sgombero delle risulite alle PP.DD

4 OPERE ELETTRICISTA

- I nuovi impianti saranno eseguiti sottotraccia con l'impiego di tubazione di sezione adeguata (minimo cm. 2) e saranno lasciate tubazioni vuote, per il cablaggio della casa con fibre ottiche. Ogni impianto sarà derivato dal contatore o dall'arrivo al piano del montante (se non esistesse montante prevedere la realizzazione dello stesso) e sarà fornito nuovo quadro di distribuzione. Il quadro avrà i circuiti protetti da interruttore generale differenziale e interruttori magneto termici di protezione circuiti. I circuiti comprendono: la linea luce, linea prese con frutti atti ad accogliere sia le prese normali che quelle forza. Negli stessi quadri, una seconda linea gestita da un secondo magneto termico differenziale sarà dedicata alle sole macchine dell'impianto di condizionamento. I conduttori saranno di sezione adeguata ai carichi assorbiti dalle singole utenze. Sono stati previsti massimo 35/40 punti luce, predisposizione d'impianto telefonico previste n.2 prese d'utenza, predisposizione impianto TV previste n.2 prese collegate all'impianto condominiale, campanelli interno ed esterno a ronzio. E' prevista la fornitura ed il collegamento del citofono.
- Tutte le utenze avranno il filo di terra collegato alla terra del caseggiato.
- Le scatole di derivazione in numero tale da permettere la distribuzione ottimale dell'impianto, saranno posizionate di comune accordo con la D.L.
- L'unico impianto di segnalazione previsto è quello dell'impianto d'emergenza nel bagno con pulsante a tirante e segnalazione acustica al campanello d'ingresso.
- L'impianto elettrico è previsto della serie magic ticino serie Matix.

ASSISTENZE MURARIE ALL'ELETTRICISTA

Le assistenze murarie comprendono:

- Formazione di tracce e fori passanti per tubazioni.
- Immurazione di scatole per quadro e scatole derivazione.
- Immurazione di scatolette per interruttori prese e campanelli.
- Immurazione tubazioni e pavimento e a parete.
- Immurazione cassette impianto TV e telefono quanto necessario per il funzionamento della piattaforma elevatrice.
- Ripristini murari e sgombero delle risulite alle PP.DD.

5 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà completato con pompa di calore collegata a split della marca Daikin o similare (installati nella zona giorno e nelle camere) con funzione di riscaldamento e raffrescamento.

- Fornitura e posa di pompa di calore (già indicate nel capitolo idraulico), adeguata a fornire sia acqua calda d'uso sanitario sia le necessarie calorie per l'impianto da riscaldamento. Prevedere tubazioni d'esalazione coassiali o abbinata se necessario, ed un termostato ambiente per appartamento regolabile ora per ora da posizionarsi nei locali d'ingresso o dove si può'.
- Nel bagno degli appartamenti useremo elementi scaldasalviette.

ASSISTENZA MURARIA IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Per sollevamento radiatori e materiali vari tubazioni, immurazione mensole, formazione tracce, immurazione tubazioni e ripristini.

6 OPERE DI PAVIMENTAZIONE E RIVESTIMENTO

- Tutti i materiali necessari alla realizzazione delle opere di pavimentazione, compresi i collanti, gli inerti e quant'altro, saranno forniti dall'impresa, comprendendo in questa descrizione le forniture delle ceramiche tipo scelte da una selezione che verrà realizzata in seguito, siano essi per pavimentazioni o per rivestimenti. Questa prescrizione vale anche nel caso dovessimo servirci di materiali d'artigiani esterni all'impresa.
- Nel bagno ed in cucina sarà posata sul pavimento e sui rivestimenti a colla, del gres di misura indicativa cm. 30 x 30 o 20 x 20.
- Nei bagni è previsto un rivestimento fino ad h. cm. 200 ed in cucina da h. cm. 80. S'intende compresa qualsiasi opera di preparazione, anche speciale e di rasatura sia sui pavimenti sia su rivestimenti.
- Fornitura e posa di pavimentazione per i balconi
- Fornitura e posa zoccolino su tutte le pavimentazioni della casa e dei terrazzi, ad esclu-

sione dei bagni, della stessa serie delle ceramiche acquistate.

7 OPERE DA SERRAMENTISTA E ASSISTENZE

- Fornitura e posa di n.1 portoncino d'ingresso dotato di spioncino, del tipo corazzato ad anta singola di luce cm. 85/90 dotato di falso telaio in profilato a freddo, telaio con profilati d'acciaio rivestiti in legno sulle parti in vista, guarnizioni di battitura antirumore in mescola di gomma, battente tamburato in lamiera d'acciaio rivestito con pannello di legno verniciato (multistrato), della Dierre o similare. Serratura a doppia con funzionamento a scrocco elastico e di sicurezza, chiusura in tre punti con perni multipli.
- Fornitura e posa di nuovi serramenti (portefinestre e finestre in alluminio o pvc) sui locali della casa come individuati. I serramenti esterni, finestre e porte finestre, saranno realizzati in materiale idoneo a garantire tutte le normative per il risparmio energetico e con doppi vetri a basso emissivo. Saranno predisposti per ricevere il retrocamera dello spessore di mm. 20 (4+12+4). I serramenti saranno completati con tapparelle in alluminio motorizzate elettricamente.

8 OPERE DI VERNICIATURA E TINTEGGIATURA

- Rasatura a caolino a più passate compresa la scartavetratura delle pareti per uniformare i nuovi gessi.
- Mano d'isolante e solvente di tutte le pareti e di tutti i plafoni.
- Tinteggiatura ad idropittura lavabile data a rullo con due o più mani per pareti e plafoni locali.
- Prevedere verniciatura delle ringhiere esterne con mano di fondo, previa stuccatura e rasatura ove necessita, scartavetratura e due mani di smalto a finire.

9 OPERE DA FABBRO

Tutte le opere da fabbro sono considerate realizzate e posate. Il tutto deve essere consegnato già trattato in laboratorio con una mano di minio.

In particolare si prevede: fornitura e posa delle ringhiere dei balconi del punto.

Le ringhiere saranno uguali o simili al resto del fabbricato, come i balconi sottostanti.

10 ASCENSORE

Verrà installato un ascensore conforme alle normative vigenti, con dimensioni 70 x 175 cm, portata 250 kg. L'ascensore sarà realizzato secondo le specifiche tecniche previste e garantirà efficienza, sicurezza. Le immagini di esempio allegata illustrano la tipologia di ascensore che verrà installato, fornendo un riferimento visivo per le caratteristiche estetiche e funzionali del modello previsto.



10 AVVERTENZE

Le specifiche indicate in ordine a materiali, impianti e finiture devono essere intese come indicative. La parte Venditrice e la D.L. si riservano di apportare modifiche e/o integrazioni al presente capitolato, senza ridurre il contenuto qualitativo e di livello dell'intervento, e di cambiare qualsiasi elemento della suddetta descrizione dei lavori sostituendo con altro di pari pregio e valore.