

# **Intervento di ristrutturazione di n.8 unità abitative ed un laboratorio site a Bologna in via Cipriani n. 3**



Unità immobiliari poste ai piani terra, primo, secondo dello stabile di via Cipriani n.3 con affacci esterni luminosi. Le unità immobiliari saranno dotate di impianto di riscaldamento autonomo con pompa di calore. Tutte le unità saranno dotate di cantine. I piani primo e secondo sono serviti da ascensore esistente. Le finiture saranno le seguenti:

## **PREMESSE**

Il presente documento descrittivo potrà essere modificato in corso d'opera a cura della Proprietà e della Direzione Lavori che si riservano la facoltà di apportare tutte quelle modifiche necessarie per meglio adeguarsi alle disposizioni delle Autorità competenti o varianti al progetto che fossero ritenute utili al fini di migliorare la qualità della costruzione. Pertanto, le finiture interne potranno essere modificate con altre, aventi caratteristiche e pregio equivalenti. A tale riguardo si specifica che la descrizione dei lavori, riportata nel seguente fascicolo è da intendersi indicativa, sommaria e schematica, avente l'esclusivo scopo di individuarne e fissarne gli elementi fondamentali e più significativi. Tutte le voci riportate, anche dove non esplicitamente menzionate, saranno comprensive della manodopera, attrezzature e materiali occorrenti per consegnare le opere complete, finite, rifinite e funzionali all'uso, secondo le buone regole dell'arte e conformi a tutte le normative.

## **STRUTTURA PORTANTE**

La struttura portante è quella esistente del fabbricato costituita da struttura in cemento armato e muratura e solai in laterizio; i solai sono quelli esistenti. Non si apporteranno modifiche alla struttura esistente salvo interventi locali previsti da progetto.

## **TAMPONAMENTO PERIMETRALE**

Le pareti esistenti (sia di confine con altre unità che esterne) in muratura non saranno modificate, le nuove separazioni con altre unità saranno realizzate da pareti in gasbeton accoppiato con isolamento acustico (ad elevate caratteristiche isolanti sia acustiche che termiche).

## **CANNE DI ESALAZIONE CUCINE**

Le canne per l'esalazione delle condense delle cappe della cucina, saranno in PPH, con giunto munito di guarnizione. L'angolo cottura sarà di tipo elettrico. Per quanto concerne le varie esalazioni, le stesse saranno portate a parete come previsto dalla norma e dotate di un foro per presa d'aria esterna (diametro cm. 100) detta apertura avrà una griglia esterna con rete interna anti insetto.

## **DIVISORI INTERNI**

Tutti i divisori interni saranno in mattoni forati o gasbeton di spessore cm 8 (dimensioni cm. 8x24x24). Gli intonaci dati a tre strati di cui l'ultimo di finitura per uno spessore medio di circa 1,5 cm nelle pareti di progetto. Per le pareti esistenti si provvederà a verificare lo stato degli intonaci e

qualora fosse necessario a rifarli. La tinteggiatura sarà data a tempera data a tre mani di cui la prima di fissativo di colore bianco.



## PAVIMENTI

I pavimenti dell'appartamento saranno tutti in CERAMICA CORONA ELISIR ROYAL BEIGE e BATTISCOPIA della stessa coloritura oppure di altro tipo di ceramica a scelta tra quelle di capitolato (visione presso showroom Cambielli, chiedere di Loredana). Nel BAGNO pavimento come appartamento mentre rivestimento EURO CERAMICHE PALETTE GRIS/BIANCO oppure di altro tipo di ceramica a scelta tra quelle di capitolato (visione presso showroom Cambielli, chiedere di Loredana).

### ELISIR

**TECNOLOGIA / TECHNOLOGY**

Glina Fine sinterizzata colorata in massa  
 Fine Full body sinterized & porcelain stoneware  
 Glină colorată în masă  
 Glina fino sinterizzata colorata in massa  
 Durchgefärbtes Feinsteinzeug  
 Керамічний облицовочний матеріал

**FORMATI / FORMATS**

<b>NAZIONALE / NATION</b>	<b>SPRINT/SPRINT</b>
<b>WAXT</b>	<b>TEXTURES</b>
20x120 Rett. x 3/8" Rett.	20x120 Rett. x 3/8" Rett.

**CARATTERISTICHE TECNICHE / TECHNICAL FEATURES**

- Antiscivolo
- Resistente
- Resistente
- Resistente

**SPACE SOLUTIONS**

**V3**

Resistente

Resistente

Resistente

Resistente



Pavimento in ceramica Corona ELISIR



Abbinamento Pavimento bagno e rivestimento Merca EURO CERAMICHE PALETTE GRIS/BIANCO

I rivestimenti del bagno saranno ad altezza h 1,20 m sui lati mentre sulla doccia h 2,40 m. Per l'angolo cottura sarà prevista posa di smalto bianco opaco fino ad altezza h 1,80 m.

I davanzali delle finestre, le soglie e pavimento loggia sono quelli esistenti stuccati e riverniciati con idonei materiali e di colore come quelli esistenti.

#### SOFFITTI

I soffitti dei soggiorni e camere saranno quelli esistenti debitamente stuccati. Negli ingressi, bagni e disimpegno è previsto un abbassamento ad altezza 2,60 m con controsoffittatura in cartongesso piano (salvo diversa altezza indicata negli elaborati).

#### SERRAMENTI ESTERNI E SOGLIE

**Le Finestre** saranno realizzate in PVC di colore bianco, con apertura ad anta ed a vasistas complete di ferramenta, maniglie in acciaio. Le caratteristiche sono le seguenti:

- il sistema, con telaio di spessore pari a 70 mm e anta da 75 mm, a 5 camere assicura un isolamento termico ottimale
- rinforzo del telaio in acciaio zincato ad alta resistenza che conferisce un'elevata rigidità strutturale
- gli eleganti listelli fermavetro, disponibili in forma squadrata, rendono il profilo adatto a qualsiasi contesto abitativo

- l'inclinazione sulle battute del telaio e dell'anta permette un deflusso ottimale dell'acqua in caso di pioggia battente, inoltre la superficie perfettamente liscia rende agevole la pulizia e la manutenzione dei serramenti.

#### vetrocamera:

- realizzata con vetri extra chiari riempiti di gas argon. La vetrocamera provvista di canalina a bordo caldo presenta sia un eccellente valore di isolamento acustico che un'ottima trasmittanza termica

#### ferramenta:

- speciali nottolini di forma a T che amplificano la resistenza antieffrazione
- dotata di un dispositivo di blocco che in caso di errato posizionamento della maniglia evita lo sganciamento delle ante delle cerniere
- dotata di un dispositivo di fine corsa dell'anta a ribalta che ne impedisce la chiusura in caso di forti correnti d'aria
- la ferramenta consente molteplici possibilità di apertura dell'anta: a ribalta, prima posizione di microventilazione da 9 mm. E apertura a ribalta di 150 mm. I due tipi di microventilazione vengono attivati agevolmente posizionando la maniglia nelle diverse inclinazioni. La microventilazione assicura un costante ricambio dell'aria all'interno degli ambienti evitando spiacevoli formazioni di muffa

#### isolamento termico:

- $UW = 1,20 \text{ W/m}^2 \text{ K}$  con vetro 33.1/16s/33.1

#### isolamento acustico:

- Classe 4: 43 dB

#### permeabilità all'aria:

Classe 4 secondo la norma UNI EN 12207

#### tenuta all'acqua:

- Classe E 1200 secondo la normativa UNI 12208

#### resistenza al carico del vento:

- Classe C4/C5 secondo la norma UNI 12210

**Gli scuri** saranno quelli esistenti debitamente stuccati e riverniciati di colore come esistenti. Per le finestre di nuova realizzazione saranno realizzati nuovi 4scuri in legno come esistenti

## PORTE BLINDATE

Porta blindata

CLASSE 3 – 33 dB – Ud=1,25 W/m<sup>2</sup>K

### ESTERNO:

PANNELLO LISCIO colore marrone

POMOLO ON.DINA ACCIAIO SATINATO

TELAIO NERO

### INTERNO:

PANNELLO LISCIO LACCATO COLORE BIANCO

MANIGLIA ON.DINA ACCIAIO SATINATO

TELAIO E BORDO DEL BATTENTE NERO

### ALTRI ACCESSORI:

CILINDRO DI SICUREZZA ISEO A DUP. PROTETTA CON POMOLINO INTERNO. 1 CHIAVE PER POSA IN OPERA E 5 CHIAVI DEFINITIVE

LAMA PARASPIFFERI AUTOLIVELLANTE

LIMITATORE DI APERTURA

SPIONCINO GRANDANGOLARE



## PORTE INTERNE

Le porte interne saranno a battente secondo quanto previsto dal progetto, saranno in legno ad unica anta con pannello liscio e finitura con laccatura colore bianco.



#### **MANIGLIERIA**

Ogni porta interna sarà corredata di maniglia/pomoli in acciaio cromo lucido, satinato a scelta della D.L., serratura standard tipo patent.



#### **IMPIANTO ELETTRICO**

L'impianto elettrico sarà realizzato in conformità alle diverse normative vigenti, costituito da conduttori sfilabili di adeguate sezioni alloggiati all'interno di tubazioni flessibili sottotraccia e sottopavimento con scatole porta-frutti e scatole di derivazione incassate con coperchi e placchi a filo parete. Ogni unità abitativa sarà fornita di quadro generale composto da un interruttore differenziale a protezione dell'impianto interno, completato con interruttori magnetotermici in

numero adeguato della ditta Sarel oppure BTicino. Gli organi di comando e le prese, saranno della ditta VIMAR serie PLANA, con placche in PVC di colore bianco.

Ogni appartamento sarà dotato di n. 1 interruttore sottocontatore da 3 KW allacciato al contatore Enel che sarà alloggiato nell'apposito locale contatori. Ogni appartamento sarà dotato di un centralino elettrico, posizionato all'ingresso. L'impianto delle singole unità prevede la seguente dotazione:

- Soggiorno: 1 punto Tv, 1 punto Telefono/internet, 4 prese, 2 punti luce comandati;
- Camera: 1 punto Tv, 1 punto Telefono/internet, 4 prese, 2 punti luce comandati;
- Cucina/Angolo Cottura: 4 prese, 2 punti luce comandati;
- Bagno: 2 punti luce, 1 presa;
- Zona Ingresso: 1 Videocitofono; 1 punto luce; 1 presa.



#### IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto idrico sanitario dovrà rispondere a tutte le prescrizioni e norme richieste dal Regolamento di Igiene in vigore nel Comune di Bologna. La distribuzione dell'acqua potabile avrà luogo con il sistema a captazione diretta dalla rete attraverso contatore volumetrico generale . L'impianto sarà costituito dai seguenti elementi:

- rete di distribuzione dell'acqua calda e fredda per gli apparecchi sanitari di ciascuna unità immobiliare.
- La rete di distribuzione acqua sanitaria (bagni e cucina che saranno dotati di saracinesche di intercettazione), sarà realizzata con tubazioni in multistrato per la distribuzione dell'acqua fredda, rivestite con guaina anticondensa, e dell'acqua calda, coibentata in conformità alla Legge 10\91 e successive modifiche. I diametri delle tubazioni di distribuzione, saranno determinati in modo da consentire un'abbondante portata in ogni punto di erogazione. Gli

scarichi saranno in tubazioni di p.v.c. con collari e guarnizioni, collegati alla rete di fognatura verticale generale.

- Gli apparecchi sanitari in dotazione ad ogni bagno sono: lavabo, bidet, wc, doccia (non compreso il box doccia), i sanitari saranno sospesi marca SANITARI IDEAL STANDARD LIFE S SOSPESI.
- MISCELATORI IDEAL STANDARD CERALINE CROMO CON BRACCIO SOFFIONE BAHAMAS DIAMENTRO 23 E DOCCINO CON SUPPORTO.
- PIATTO DOCCIA EFFETTO ARDESIA
- placca per scarico wc SIGMA 01 della GEBERIT.



SANITARI IDEAL STANDARD LIFE S SOSPESI



MISCELATORI IDEAL STANDARD CERALINE CROMO



BRACCIO SOFFIONE BAHAMAS PAFFONI

### IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento/condizionamento ed acqua calda sanitaria è autonomo. Si prevede per il riscaldamento/raffrescamento impianto a pompa di calore aria-aria marca DAIKIN DUAL SPLIT PERFERA ALL SEASONS 9000+12000 BTU WIFI INVERTER 2MXM40A A+++ con le seguenti caratteristiche:



L'impianto è costituito da un'unità esterna da collocarsi su corti, balconi o coperto con posizione da valutarsi da parte della direzione dei lavori a suo insindacabile giudizio, le unità interne saranno collocate una in soggiorno ed una in camera da letto con posizione a scelta del committente salvo verifica tecnica. Colore unità interne bianco.

Marca: **DAIKIN**

Tipologia: **Dual split Inverter**

Potenza: **9000+12000 Btu**

WiFi: **Si**

Classe energetica: **Raffreddamento A+++ / Riscaldamento A++**

Serie: **Perfera All Seasons**

9000 BTU: **Perfetto per ambienti fino a 25 Mq con altezza media di 2,70 metri**

12000 BTU: **Perfetto per ambienti fino a 35 Mq con altezza media di 2,70 metri**

Gas refrigerante: **R32**

Acqua calda sanitaria realizzata attraverso boiler elettrico:

Marca: **Ariston**

Serie : **Velis Pro Dry Wifi**

Tipologia : **Elettrico con accumulo**

Classe energetica : **B**

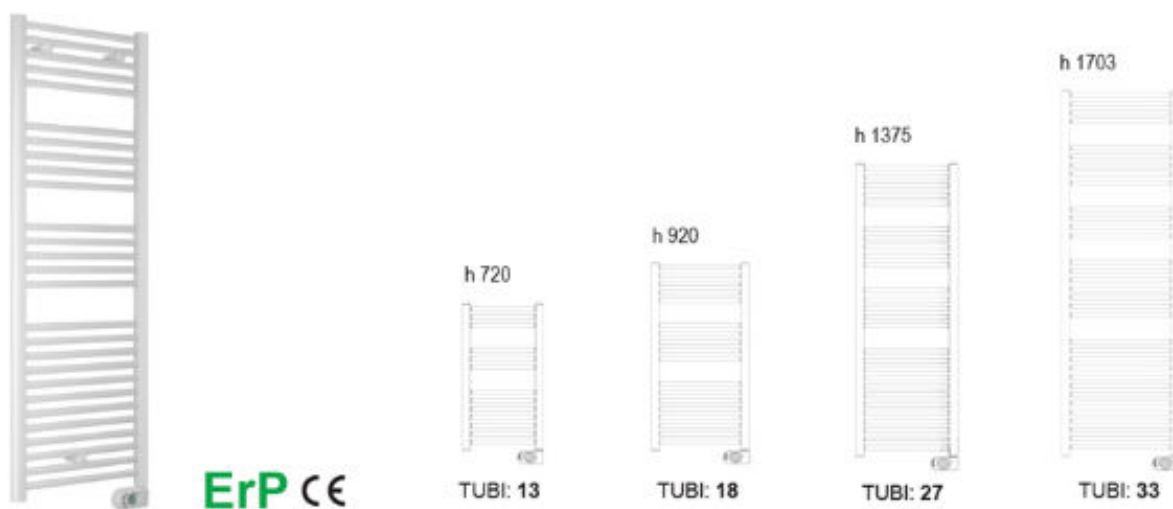
Dimensioni (L x P x H) : **511 x 275 x 1087**

Installazione : **A Parete Orizzontale o Verticale**

Capacità di accumulo : **80 Litri**



In bagno è previsto altresì un termoarredo elettrico colore bianco altezza circa 138 cm da collocarsi sul bidet o in posizione a scelta del committente salvo verifica tecnica.



### SOPPALCHI

Per l'unità dotata di soppalco, lo stesso sarà costituito da travi e doppio tavolato lignei.

L'intradosso del soppalco sarà verniciato colore bianco e resterà a vista. La scala sarà in ferro costituita da due cosciali paralleli di colore a scelta con gradini in legno e parapetto metallico di forma semplice (elementi verticali con corrimano superiore).



### **BALCONI – FACCIATE – COPERTO - VANO SCALE - CANTINE**

I balconi sia comuni che esclusivi saranno pavimentati con ceramica a scelta insindacabile della direzione dei lavori, i parapetti saranno verniciati di colore come esistente. Non si realizzeranno separazioni tra balcone ad uso comune ed esclusivo. Le facciate saranno quelle esistenti, a lato di ciascuna entrata dai balconi o dal cortile sarà realizzata un'illuminazione esterna allineata con le altre con posizione e corpi illuminanti a discrezione della direzione dei lavori. Il coperto sarà quello esistente e sarà dotato di botola di accesso dal vano scala per la manutenzione. Il vano scala sarà modificato come da progetto per l'accesso al ballatoio esterno con sostituzione/integrazione solo dei gradini per detti accessi; lo stesso sarà oggetto di nuova illuminazione con corpi illuminanti a scelta e posizione a discrezione della direzione dei lavori. Il vano scala sarà inoltre tinteggiato e i corrimano e parapetti riverniciati. Il portone di accesso al palazzo è quello esistente e non subirà modifiche, la pulsantiera sarà sostituita e sarà installato nuovo videocitofono, saranno installate delle nuove buchette della posta con posizione e modello a scelta della direzione dei lavori. La struttura delle cantine è quella esistente. Le cantine saranno pavimentate in ceramica con pavimento a scelta della direzione dei lavori e prive di infissi sulle buffe per consentire una migliore areazione, le pareti di nuova realizzazione non saranno intonacate ma esclusivamente tinteggiate colore bianco; le porte delle cantine saranno di tipo metallico di misura standard.

### **IMPIANTO GAS**

L'unità non sarà dotata di gas.

### **UNITA' PIANO TERRA**

Per le unità ad uso abitativo poste nel piano terra sarà pavimentato il marciapiede che corre lungo tutto il perimetro (materiale e colore a scelta insindacabile della direzione dei lavori), mentre sarà mantenuto l'autobloccante esistente nel cortile interno (debitamente pulito dalla vegetazione). La divisione dei cortili avverrà con recinzione metallica a maglia semplice h 1,80 m di colore a scelta della direzione dei lavori dotata di cancelletto in ferro di accesso con tiro e chiave.

### **SPECIFICHE FINALI**

Tutte le immagini e foto presenti nel presente capitolato sono solo indicative e non sono vincolanti. Ogni aggiunta o modifica al presente capitolato dovrà essere comunicata con congruo anticipo e dovrà essere preventivamente accettata in forma scritta comprese le eventuali modifiche di prezzo. Nel caso di modifiche richieste tardivamente è facoltà della proprietà di non accertarle o comunque di far corrispondere un costo aggiuntivo che dovrà essere sempre e comunque accettato in forma

scritta. Richieste di modifiche peggiorative non comporteranno comunque riduzioni sul prezzo totale.

Si specifica inoltre che potranno essere previsti gradini, rialzi a pavimento e ingrossi a parete all'interno dell'unità strettamente necessari al passaggio degli impianti.

Si specifica che fornitura e montaggi di angolo cottura, corpi illuminanti, box doccia e mobiletti (bagno) non sono compresi nei prezzi e dovranno essere concordati direttamente tra l'acquirente e dei suoi tecnici di fiducia , in caso si dà disponibilità dei nostri tecnici che saranno comunque pagati a parte direttamente dall'acquirente.