

CAPITOLATO LAVORI

Condominio "Palazzo Passeri"

Parma - Piazzale Santa Croce 13

Intervento di Riqualificazione e Restauro
con miglioramento sismico ed energetico



BELLUCCI CORPORATION srl

Via Medardo e Antonio Monica, 1 – Parma (PR)

INDICE

PREMESSA. CENNI STORICI	3
IL PROGRAMMA DI RESTAURO E RIQUALIFICAZIONE	5
MIGLIORAMENTO SISMICO	6
MIGLIORAMENTO ENERGETICO	7
RESTAURO/RISANAMENTO DIFFUSO	8
MIGLIORAMENTO ACCESSIBILITÀ - ASCENSORE	9
RECUPERO ABITATIVO SOTTOTETTO	9
IMPIANTI - AGGIORNAMENTO/ADEGUAMENTO E NUOVE ADDUZIONI	11
Impianti elettrici – parti condominiali	11
Impianti meccanici e idraulici – parti condominiali	11
Esalatori e canne di esalazione	11
FINITURE INTERNE E OPERE COMPLEMENTARI	11
Canali di gronda - converse - pluviali	11
FINITURE INTERNE E OPERE COMPLEMENTARI	11
Intonaci	11
Tinteggiature	11
Pavimenti	11
Zoccolini battiscopa	12
Rivestimenti	12
INFISSI	12
Infissi esterni in legno	12
Persiane	12
Infissi interni	12
Porta d'ingresso	12
IMPIANTI	12
Impianto igienico sanitario	12
Impianto di riscaldamento e raffrescamento	12
Impianto elettrico	13
Impianto televisione	13
Impianto telefono	13
Impianto video citofono	13
Predisposizioni impianti speciali	13
VARIANTI	14
ACCESSI AL CANTIERE	14
CONSEGNA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	14
VARIE	14

PREMESSA. CENNI STORICI

Il presente Capitolato ha per oggetto la descrizione analitica delle opere corrispondenti al generale **intervento di riqualificazione e rifunionalizzazione di un fabbricato posto in piazzale Santa Croce n.13 a Parma noto come "Palazzo Passeri"**, con particolare riferimento al recupero a fini abitativi del piano sottotetto ma anche al restauro della facciata e della copertura.

L'edificio attuale è l'esito di una progressiva successione di interventi la cui origine visibile è di poco antecedente al 1924 e, complessivamente, rappresenta un esempio tipico di architettura liberty ed eclettica emiliana. Benché parte della documentazione originale non sia disponibile, la ricerca archivistica ha permesso di ricostruire le fasi trasformative immediatamente successive all'edificazione iniziale.

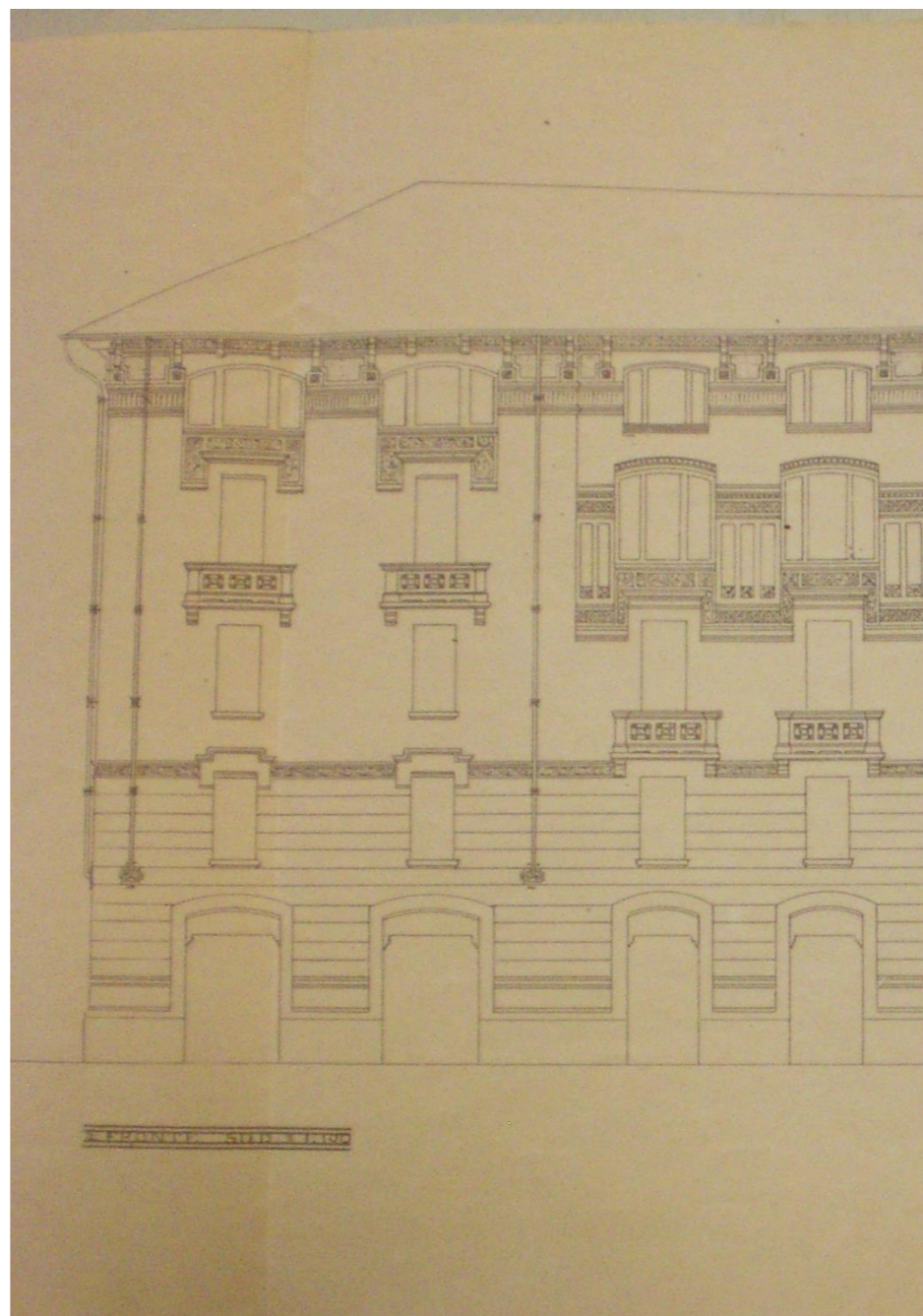
La veste attuale del palazzo in stile eclettico e liberty – commissionato dalla famiglia Passeri da cui il nome del fabbricato - è senz'altro attribuibile all'arch. Camillo Uccelli (1874-1942) figura di primario rilievo del liberty emiliano. In veste di architetto di fiducia della Barilla, Uccelli svolse la sua attività lungo l'intero arco di un ventennio, dal 1916 al 1936, attraverso una serie di interventi, fasi di ristrutturazione, sopralzi, ampliamenti dello stabilimento nel suburbio Vittorio Emanuele lasciando una traccia in alcune prestigiose realizzazioni all'interno e all'esterno del centro storico di Parma per numerosi committenti pubblici e privati tra le quali il Salone Espositivo, successivamente incorporato nel cinema Centrale, (1915), Villa Grassi (1923), la chiesa di San Leonardo (1928-31) e il Seminario Diocesano minore (1929-31).

L'edificio - realizzato secondo i disegni presentati ma con un livello abitativo in meno rispetto alla licenza 183 del maggio 1924 come risulta dalla traccia a matita nel disegno di licenza - viene dichiarato abitabile in data 08.03.1927 con certificato n.10 dell'Ufficio d'Igiene e Sanità del Comune di Parma in seguito alla richiesta n. 107 presentata il 06.11.1926.

Il fabbricato, per quanto posto ai margini del centro storico, **esibisce sulla pubblica via tutti gli attributi linguistici e compositivi ricorrenti nell'architettura dell'epoca**, particolarmente evidenti nella teoria delle forature e nell'apparato ornamentale definito dalle modanature e dal cornicione.

Il ruolo di quinta urbana assunta dal fabbricato è particolarmente evidente ponendo a confronto la facciata pubblica, dal singolare andamento curvilineo che asseconda la nuova piazza-barriera, con i fianchi e, soprattutto, con il fronte retrostante in affaccio sull'area cortilizia a nord, risolto senza alcun attributo decorativo come fronte anonimamente funzionale.

Di fatto la facciata è anche una scenografia di collegamento tra la città antica e la nuova, nascente periferia. Articolata su partiture convenzionali, dal basamento alla cornice in qualità di trabeazione, sulla facciata si succedono quattro ordini di aperture con campo di ampie finestrate che definiscono un confine visivo fortemente connotato e che, letteralmente, si giustappone a un corpo convenzionale e, nella parte retrostante, del tutto privo di decorazioni di sorta.



Sopra: Estratto dal progetto originale del 1924 dell'arch. Uccelli che mostra chiaramente la proposta non realizzata, con un quinto livello di importante altezza e perciò con una organizzazione della facciata pubblica con cinque fasce di finestrate-aperture.



IL PROGRAMMA DI RESTAURO E RIQUALIFICAZIONE

Il palazzo è interessato da un ampio **intervento di restauro, riqualificazione e rifunzionalizzazione** con particolare riferimento al restauro della facciata e della copertura.

Complessivamente il manufatto presenta i caratteri tipo-morfologici e tecnico-costruttivi tipici dell'edilizia degli anni '20-'30 del secolo scorso. Il fabbricato è organizzato su un impianto trapezoidale irregolare, con facciata principale curvilinea verso la piazza e con uno sviluppo altimetrico che comprende cinque livelli fuori terra (piano terra – basamento a destinazione commerciale, tre livelli residenziali, un livello di completamento coincidente con il piano sottotetto).

L'organizzazione distributiva, con la esclusione peculiare del piano terra ad uso commerciale che include più unità con affaccio sulla piazza, si ripete a tutti i livelli superiori con tre unità abitative per piano ciascuna con assetto simile in cui risulta dominante la presenza degli elementi distributivi orizzontali (corridoi) talvolta di pronunciata lunghezza.

Le principali caratteristiche costruttive-strutturali sono proprie del repertorio dell'epoca:

- elementi di chiusura e di partizione strutturale verticali realizzati in laterizio a conci pieni;
- elementi di partizione orizzontale (solai intermedi) realizzati con travi in acciaio e tavelloni di laterizio;
- chiusura di copertura realizzata con struttura composta di elementi di legno massello integrata da "cantinelle" e manto in coppi

Le soluzioni tecnologiche delle opere complementari di facciata sono anch'esse sostanzialmente riconducibili all'epoca di realizzazione:

- intonaci a base di calce idraulica;
- tinteggi a calce;
- serramenti esterni realizzati con persiane a doghe ridotte su doppia anta
- serramenti interni (finestre) in legno a doppia anta con specchiatura su tre livelli

Il fabbricato non ha subito nel tempo rilevanti trasformazioni né dell'organizzazione degli spazi interni né, soprattutto, della conformazione tecnologica e compositiva delle facciate. Questa condizione ha certamente favorito la conservazione della identità originale del fabbricato, ma, in assenza di una ordinata e sistematica manutenzione, ha determinato l'**insorgere di diffuse criticità locali.**

Il programma generale di restauro e riqualificazione è finalizzato a restituire il fabbricato alla sua qualità architettonica originale e, al contempo, a offrire elevate prestazioni corrispondenti alle contemporanee esigenze in materia di comfort, di consumi, di

sicurezza, di fruibilità.

L'intervento di restauro e riqualificazione prevede perciò una strategia complessiva che coinvolge più temi tecnici e tutte le componenti costitutive del fabbricato.

Azioni/Temi

- Miglioramento sismico
- Miglioramento energetico
- Restauro/Risanamento diffuso
- Miglioramento accessibilità
- Recupero abitativo sottotetto
- Impianti – aggiornamento/adeguamento

Zone/Unità e Componenti tecniche

- Copertura
- Impalcato ultimo livello
- Facciata
- Balconi

Le opere dedicate a "Palazzo Passeri" comprendono una pluralità integrata e coordinata di azioni tecniche che coinvolgono diffusamente l'intero edificio con peculiare coinvolgimento di singole unità tecnologiche. Tra queste:

- Ricostruzione integrale della copertura;
- Consolidamento impalcato ultimo livello;
- Coibentazione chiusure verticali opache con trattamento delle superfici esterne;
- Sostituzione dei serramenti con elementi in legno ad alte prestazioni

Alle azioni principali orientate al raggiungimento del miglioramento dei dati prestazionali sismici ed energetici si affiancano altre azioni finalizzate alla riqualificazione complessiva del fabbricato anche nei suoi attributi funzionali e architettonici nel rispetto dei requisiti di tutela e conservazione dell'organismo. Tra queste:

- Riqualificazione dei balconi con ripristino parapetti, frontalini e solette dei balconi;
- Rifacimento tinteggio con ripristino localizzato della superficie di supporto;
- Recupero a fini abitativi del livello sottotetto;
- Miglioramento accessibilità con inserimento di nuovo ascensore;
- Spostamento con re-interro delle canalizzazioni delle utenze

Le fasi di redazione del progetto e di produzione di cantiere sono state gestite nel pieno rispetto dell'apparato normativo generale e specialistico oggi vigente con riferimento sia a norme locali che sovralocali.

Nel caso in cui, alla data di realizzazione dell'opera o della singola azione tecnica, dovessero entrare in vigore modifiche, integrazioni, aggiornamenti e/o sostituzioni di leggi e/o norme l'intervento sarà realizzato conformemente a tali eventuali aggiornamenti, integrazioni o modifiche.

IMMAGINE

MIGLIORAMENTO SISMICO

Il miglioramento sismico previsto per "Palazzo Passeri" è finalizzato a generare un incremento complessivo delle prestazioni sismico-strutturali dell'organismo mediante una teoria di azioni concentrate su singole parti e su singole componenti dell'edificio stesso.

In particolare il programma di interventi coinvolge la porzione sommitale dell'edificio, con limitate azioni sulle parti residue, specificamente interessando il sistema di copertura e l'orizzontamento definito dall'ultimo impalcato (solaio di sottotetto):

- Solaio di copertura-chiusura sommitale
- Impalcato/solaio interpiano di ultimo livello
- Cortina muraria perimetrale e interna del livello sottotetto

Le fasi tecnico-progettuali di intervento sono le seguenti:

Diagnosi strutturale e caratterizzazione sismica del suolo (MASW) dell'unità strutturale esistente

Rilievi strutturali dello stato di fatto;

Assistenza alle prove distruttive e semi-distruttive per la caratterizzazione della muratura e per la determinazione del pacchetto dei solai dell'edificio;

Redazione della relazione di diagnosi strutturale a firma di tecnico qualificato

Progetto di miglioramento sismico strutturale dell'unità strutturale in oggetto

Modellazione strutturale dell'edificio in muratura allo "stato di fatto" con analisi dinamica modale con spettro di risposta di progetto e analisi statica non lineare (tipo "Pushover");

Modellazione strutturale dell'edificio in muratura allo "stato di progetto" con spettro di risposta di progetto e analisi statica non lineare (tipo "Pushover");

Confronto tra le sollecitazioni, gli spostamenti e le accelerazioni "sostenibili" dei due modelli con telaio 3D e dimostrazione del "miglioramento sismico" ai sensi del D.M. 17/01/2018 - Norme Tecniche delle Costruzioni;

Verifica di tutti i setti murari e delle fasce di piano ai sensi del D.M. 17/01/2018 - Norme Tecniche delle Costruzioni;

Relazione tecnica specialistica ai sensi del DM 17/01/2018;

Relazione di calcolo delle strutture ai sensi del DM 17/01/2018 con valutazione degli eventuali interventi di rinforzo strutturale degli elementi costruttivi principali (muri, solai, copertura ecc.);

Asseverazione della classe di rischio sismico ai fini del "Superbonus 110%" (DL 34/2020)

Calcolo della PGA e dell'indice PAM per i modelli allo "stato di fatto" ed allo "stato di progetto" per la determinazione delle relative classi sismiche;

Le fasi operative di intervento sono le seguenti:

Copertura - ricostruzione

Rimozione opere da lattoniere

Impermeabilizzazione piano di calpestio (estradosso solaio) prima della rimozione della copertura:

Manto impermeabile prefabbricato costituito da membrana bitumepolimero elastomerica con rivestimento superiore in ardesia, flessibilità a freddo +25°C applicata a fiamma su massetto di sottotetto, compreso, di superfici orizzontali o inclinate, con sovrapposizione dei sormonti di 8+10 cm in senso longitudinale e di almeno 15 cm alle testate dei teli, svoltata a parete

Copertura di tutte le zone a rischio infiltrazione mediante fornitura e posa di cellophane + Impermeabilizzazione con guaina liquida a base di emulsione bituminosa, resina elastomerica a due mani, comprese assistenze edili alla posa.

Realizzazione copertura provvisoria tipo "tendalina"

Demolizione/rimozione del sistema di copertura esistente comprensivo di calo a terra + lavaggio e posizionamento su bancali di tutti i coppi da recupero per potenziale riutilizzo in loco:

Sostituzione di tratti di pluviali incassati nella muratura, in qualsiasi materiale, operando a seconda delle necessità dall'esterno o all'interno del fabbricato. Compresa la demolizione della muratura, rimozione del tratto di tubazione o pezzo speciale ammalorata, montaggio e sigillatura della nuova tubazione o pezzo speciale, chiusura del foro, ripristino dell'intonaco con accurato raccordo all'esistente, rappezzo della finitura superficiale quanto più simile all'esistente.

Realizzazione cordolo sommitale di copertura in c.a. comprensivo di opere accessorie e ancoraggio alla muratura in laterizio esistente

Realizzazione e posa di nuova struttura a orditura composta in legno lamellare (prima e seconda orditura) GL24h qualità a vista di prima scelta con incollaggio tipo "A" certificato secondo le norme DIN 1052/1-AI o equivalenti con marcatura CE, con perlinato

L'organizzazione del modello funzionale del sistema copertura comprende sinteticamente i seguenti strati:

Perlinato da 20 in abete

Manto di freno vapore

Strato isolante di fibra di legno densità 160 kg al m3 spessore 8+8cm

Manto di telo traspirante impermeabilizzante

Camera di ventilazione con listello di abete 40x40

Strato con teoria di "controlistelli" di abete 40x40

Manto di lastra ondulata sottocoppo

Realizzazione di nuovi lucernari come da progetto per il recupero del sottotetto

Posa di manto di tetto realizzato con canale e coppo, disposto su piani predisposti, compreso murature accessorie di colmi, diagonali, filari saltuari e rasatura perimetrale con recupero del materiale esistente e sostituzione del mancante

Fornitura e posa di nuova dotazione di lattoneria comprensiva di pluviali, gronde e altre componenti accessorie

Posizionamento di linea vita come da progetto della D.L.

Impalcato ultimo livello - Consolidamento

Consolidamento dell'ultimo solaio interpiano in struttura mista-acciaio e laterizio:

Demolizione di pavimento in mattoni, marmette, ecc., compreso il sottotetto dello spessore fino a 5 cm, anche con eventuale recupero parziale del materiale

Inserimento di elementi in acciaio saldato alle travi esistenti tipo "Connettore Centro Storico Acciaio Saldato" della LECA o similari

Realizzazione di soletta collaborante tipo "LECA 1600" sp. 5 cm con rete elettrosaldata in acciaio o fibra di vetro secondo il ciclo di lavorazione previsto dal sistema adottato

Murature – Rinforzi e riparazioni

Riparazione "a scuci e cucì":

Riparazione a scuci e cucì di lesioni e fessurazioni murarie su muri lesionati, mediante ampliamento, attraverso la demolizione dei lembi di stacco, la pulizia ed il lavaggio delle parti messe a nudo, la ricostituzione della continuità muraria previa la formazione dei necessari ammorsamenti con materiale idoneo ed omogeneo al preesistente, posto in opera a forza negli ammorsamenti e sulla superficie superiore di contatto e legato con malta idonea

Cuciture degli incroci dei maschi murari:

Perforazione a rotazione con attrezzatura diamantata e/o vidiata in muratura di qualsiasi tipo, per l'inserimento di barre di acciaio ad aderenza migliorata, di acciaio Diwidag o di trefoli in acciaio armonico, sia per cuciture che per legamenti murari

Esecuzione di tassello e/o barra filettata con ancoraggio chimico o malta cementizia espansiva

Iniezione o saturazione a gravità di perfori del diametro di 35-55 mm con miscela fluida cementizia o di calce antiritiro per la sigillatura di cucitura armata

MIGLIORAMENTO ENERGETICO

Il miglioramento energetico dell'edificio è finalizzato a generare un incremento complessivo delle prestazioni energetiche dell'organismo mediante una teoria di azioni concentrate su singole parti e su singole componenti dell'edificio stesso.

In particolare il programma di interventi coinvolge la chiusura verticale opaca e trasparente dell'edificio, con limitate azioni sulle parti residue, specificamente interessando l'involucro disperdente e la corrispondente dotazione impiantistica:

- Chiusura verticale opaca
- Copertura - chiusura sommitale
- Serramenti
- Impianto meccanico di climatizzazione – caldo/freddo

Le fasi operative di intervento sono le seguenti:

Chiusura verticale opaca. Ciclo Trattamento facciate

Si prevede un trattamento della "pelle" esterna verticale con applicazione di un sistema a basso im patto di isolamento affidato a tecnologie innovative delle malte isolanti finalizzato a garantire al contempo la tutela dell'edificio e un importante miglioramento delle prestazioni energetiche con riduzione dei consumi e incremento del comfort indoor.

Queste le fasi operative principali:

Controllo generale delle facciate con pulizia a secco e ripresa saltuaria di intonaco decorativo a riquadri, fasce, bugne. Compresa l'ispezione dell'intera superficie, lo scrostamento dell'intonaco deteriorato fino al vivo della muratura; la pulizia ed il lavaggio delle superfici da ripristinare; la ricostruzione con idonea malta; la riprofilatura di spigoli rientranti e sporgenti.

Trattamento di pulizia delle superfici di facciata mediante applicazione di prodotto detergente neutro, tipo FILACLEANER marca FILA o similare.

Trattamento di protezione delle superfici lapidee di facciata mediante applicazione a pennello di prodotto idrorepellente ad effetto naturale, impregnante, antialga e antimuffa, senza alterarne la traspirabilità del supporto, tipo HYDROREP ECO marca FILA o similare.

Fondo fissante, ancorante ed isolante a base di silicato di potassio ed inerti minerali, a norma DIN 18363, idoneo per superfici miste (minerali ed organiche), applicato a pennello.

Applicazione Intonaco termoisolante e termo riflettente naturale ad alte prestazioni e basso spessore, con proprietà antibatteriche, per murature esterne, già intonacate e perfettamente planari, composto da una miscela di grassello di calce stagionato secondo normative UNI EN459-1 e silicio amorfo, ad elevata traspirabilità, permeabilità al vapore d'acqua $\mu= 5,8$ secondo UNI EN ISO 7783, assorbimento d'acqua W1, classe reazione al fuoco norma UNI EN 13501-1 A1, esente da composti organici volatili, conforme alla direttiva 2004/42/CE, con le seguenti prestazioni termiche: λ (equivalente - 5 mm) 0,0020 W/mK, riflettanza solare media a norma ASTM E 1980-11, 0,96, coefficiente di assorbimento acustico UNI EN ISO 10534-2 a 500 Hz - 10 mm = 0,16,

realizzata mediante applicazione a mano o con spruzzatrice meccanica, finita a frattazzo con spessore 5 mm, previa stesura di primer di adesione, successiva applicazione di rasatura di finitura fresco su fresco con malta premiscelata a base di grassello di calce stagionato secondo normative UNI EN 459-1 ed inerti minerali selezionati, bianco o colorato in pasta, esclusa la eventuale colorazione con pitture esclusivamente minerali, inclusa stesura finale di protettivo impregnante oleo-idrofobico traspirante a base di polimeri fluorurati in dispersione acquosa, esente da composti organici volatili finitura colorata in pasta colori medi spessore medio, 8 mm - come da Relazione Tecnica di cui all'art. 8, comma 2 della DGR n. 1548 del 9 novembre 2020 (ex. L.10/91).

Copertura – chiusura sommitale

Si prevede la ricostruzione della copertura con realizzazione di un sistema organizzato per garantire al contempo la tutela dell'edificio e un importante miglioramento delle prestazioni energetiche con riduzione dei consumi e incremento del comfort indoor.

Queste le fasi principali:

Realizzazione e posa di nuova struttura a orditura composta in legno lamellare (prima e seconda orditura) GL24h qualità a vista di prima scelta con incollaggio tipo "A" certificato secondo le norme DIN 1052/1-AI o equivalenti con marcatura CE, con perlinato

L'organizzazione del modello funzionale del sistema copertura comprende sinteticamente i seguenti strati:

Perlinato da 20 in abete

Manto di freno vapore

Strato isolante di fibra di legno densità 160 kg al m3 spessore 8+8cm

Manto di telo traspirante impermeabilizzante

Camera di ventilazione con listello di abete 40x40

Strato con teoria di "controlistelli" di abete 40x40

Manto di lastra ondulata sottocoppo

Realizzazione di nuovi lucernari come da progetto per il recupero del sottotetto

Posa di manto di tetto realizzato con canale e coppo, disposto su piani predisposti, compreso murature accessorie di colmi, diagonali, filari saltuari e rasatura perimetrale con recupero del materiale esistente e sostituzione del mancante

Serramenti

Impianto meccanico di climatizzazione – caldo/freddo

Per Serramenti e Impianto meccanico di climatizzazione – caldo/freddo si adottano soluzioni tecnologiche ad alte prestazioni per le cui specifiche si rimanda alle successive sezioni

RESTAURO/RISANAMENTO DIFFUSO

Il restauro/risanamento diffuso dell'edificio è finalizzato alla riqualificazione complessiva del fabbricato anche nei suoi attributi funzionali e architettonici nel rispetto dei requisiti di tutela e conservazione dell'organismo.

Ciclo intonaco deumidificante lato cortile

Descrizione interventi:

Operare ad intonaco cementizio grezzo, asportare efflorescenze, tinteggiature e rasanti mediante abrasione meccanica con smerigliatrice da parete. Trattare sino ad una profondità di ca 5mm dalla quota originale.

Ripristinare eventuali sezioni d'intonaco demolito causa incoerenza e degrado, con malte premiscelate base cemento - fibrato tixotropiche (tipo Hidra Rin, Hidra Rip - Hidra o similari). Attendere stagionatura.

Previa idratazione, applicazione del ciclo deumidificante, ripartito in due strati di rasatura per fondo ed uno di finitura (spessore totale c.a. 5-6mm). In presenza di crepe ed aree non completamente coese, interporre rete in fibra (150gr/m²) tra gli strati di fondo.

Interventi Manutentivi - Conservativi dei Balconi prospetto sud p.le Santa Croce

Processo di pulitura a secco a mezzo di sabbatura a bassa pressione, con utilizzo di polveri di granulometria idonea alla tipologia dei manufatti da trattare, eseguito su tutti gli elementi strutturali orizzontali e verticali e sui parapetti in metallo.

Intervento manutentivo e ricostruttivo comprendente: la rimozione manuale delle parti ammalorate e sgretolate; la ricostruzione parziale e la finitura rasante di dette parti, previa saturazione con acqua, con applicazione di malta minerale tixotropica cristallizzante, antiritiro e di rapido indurimento, tipo Geolite 40 o di identiche caratteristiche tecniche e prestazionali; la pulizia finale;

Eventuale intervento ricostruttivo parziale del blocco strutturale orizzontale, comprendente: l'asportazione manuale delle porzioni di manufatto degradate o sgretolate necessitanti di rimozione; la saturazione del supporto con acqua, la ricostruzione volumetrica delle porzioni strutturali da ricomporre e la rasatura di finitura con applicazione, anche a strati, di malta minerale tixotropica cristallizzante ad azione passivante per i ferri d'armatura, antiritiro e di rapido indurimento, tipo Geolite 40 - Kerakoll di simili caratteristiche; il rimodellamento geometrico dell'elemento; la pulizia finale;

Interventi di consolidamento e di cucitura/connesione dei vari elementi strutturali componenti l'intero blocco balcone (soletta; soletta+ balaustra), eseguiti con l'utilizzo di barre filettate in, comprendenti: la realizzazione del perforo di diametro adeguato alla barra da inserire; la rimozione della polvere e delle particelle incoerenti dall'interno del foro mediante aria compressa; la pulizia del foro interno mediante scovolino a setole lunghe ed aria compressa; il riempimento del foro con resina epossidica per ancoraggi strutturali pesanti, ditta Hilti o di simili caratteristiche tecniche e prestazionali da valutare preventivamente con la D.L.; l'inserimento manuale, nelle zone indicate dalla D.L., della barra filettata pari al diametro stabilito; la stuccatura a finire del perforo con

malta antiritiro.

Trattamento consolidante, protettivo ed impermeabilizzante, con finitura superficiale antisdrucchiolo, resistente all'abrasione e all'usura meccanica, eseguito sulle superfici orizzontali a livello del piano di calpestio di tutti i balconi e sulle superfici dei frontolini, comprendente applicazione a pennello o rullo, di una mano di primer impregnante e consolidante monocomponente a base di resine poliuretaniche modificate in fase solvente; applicazione a rullo o spatola, di rivestimento a base di resina poliuretanica monocomponente igroindurente, colorata, tipo Sikafloor-400 N Elastic + della ditta Sika, o altro prodotto di identiche caratteristiche tecnico- prestazionali da concordare con la D.L. unitamente alla tinta da utilizzare. Compresi gli oneri per la perfetta preparazione del supporto, pulito a mezzo di aspiratore ed esente da contaminanti.

Trattamento di tinteggiatura protettiva eseguito sulle superfici interne ed esterne dei parapetti e su parte dell'intradosso delle strutture orizzontali, come indicato dalla D.L., comprendente i seguenti cicli di lavorazione:

applicazione ad una mano di primer fissativo e consolidante a base di microemulsioni acril-silossaniche pure ad elevato potere legante, ditta Kerakoll - prodotto Keracover Eco Silox Primer o altro prodotto di identiche caratteristiche tecnico -prestazionali da valutare preventivamente con la D.L.

applicazione ad una mano di fondo intermedio minerale a base acril silossanica per colmare cavillature stabilizzate e per regolarizzare le imperfezioni del fondo; ditta KeraKoll - prodotto Keracover Eco Silox Fondo o altro prodotto di identiche caratteristiche tecnico - prestazionali da valutare preventivamente con la D.L.

applicazione a due mani di pittura organica minerale a base acril - silossanica protettiva contro le aggressioni meteoriche, all'inquinamento e a batteri, funghi ecc., resistente all'abrasione e ad ai raggi UV; ditta KeraKoll - prodotto Keracover Eco Silox

Pittura o altro prodotto di identiche caratteristiche tecnico- prestazionali da valutare preventivamente con la D.L. unitamente alla tinta da utilizzare.

Trattamento eseguito sulle superfici inferiori delle solette e sulle mensole strutturali/ decorative, comprendente l'applicazione ad una mano di protettivo traspirante idrorepellente silossanico

Intervento manutentivo ai parapetti metallici comprendente la sgrassatura e la verniciatura a finire con applicazione di due mani di gel -vernice antiruggine nella tinta da concordare con la D.L..

Realizzazione velette in cartongesso (vano scala) per nuovo impianto elettrico e antenna

Realizzazione di apposita struttura per passaggi impianti elettrici e antenna da realizzare ad ogni piano sino all'ingresso di ogni appartamento

Rivestimento della struttura con lastre in cartongesso Montaggio paraspigoli e botole ispezionabili

Rasatura completa delle velette mediante 3 mani di apposito stucco con interposizione di rete in fibre nei giunti delle lastre

Carteggiatura generale e successivo fissativo il tutto pronto da ricevere il tinteggio

Ripristino e tinteggio vano scala

Controllo generale di tutti i soffitti+ sotto rampe+ fianchi scale /allo stato di fatto di colore bianco) con stuccature e rasature varie + successivo tinteggio a due o più mani sino a completa copertura previa mano di apposito fissativo acrilico dove necessita (escluso elementi decorativi)

Controllo generale di tutte le pareti /allo stato di fatto di colore bianco) con stuccature e rasature varie+ successivo tinteggio a due o più mani sino a completa copertura previa mano di apposito fissativo acrilico dove necessita

Controllo generale di tutto lo zoccolo ad intonachino (allo stato di fatto di colore "rosa") con stuccature e rasature varie+ successivo tinteggio a due o più mani sino a completa copertura previa mano di apposito fissativo acrilico dove necessita ---

Realizzazione di fascia di diverso colore sopra lo zoccolo e realizzazione di finto zoccolo --- tinte da concordare con la D.L..

Controllo generale di tutte le alzate dei gradini con stuccature varie + 1 mano di fondo + 2 mani di smalto all'acqua lavabile

Ciclo trattamento cornice eseguito in opera dopo il montaggio del tetto

Accurata pulizia del legno da residui di sporco in genere dovuti al montaggio

Verniciatura trasparente, a due mani, di superfici in legno già preparate (Fondo realizzato dalla azienda fornitrice della struttura in legno) con vernice impregnante a cera per legno, per esterno ed interno, tixotropica a base di cere naturali. Intervento eseguito a 2 mani

Opere da falegname

Persiane in abete lame/ore o lista intera (spessore cm 4,SxB circo/a steco tonda aperta, ferramenta di sostegno (squadro in ferro liscio e cardine chimica il tutto verniciato nero o polvere), chiusura o "spagnoletta " marca AGB colore nero ,verniciatura (ral da confermare) effettuata con ciclo completo all'acqua marca Remmers o altra marca di analoghe caratteristiche (olio ad immersione per consolidare la fibra tenero dell'abete, fondo ad immersione, carteggiatura, sigillatura delle teste mediante resina all'acqua, n. 2 mani di finitura con pompa ad alta pressione).

Opere da fabbro

Per ascensore:

Fornitura e posa di quadro degli interruttori generali di FM e luce locale macchine.

Fornitura e posa di Impianto luce nel vano di corsa e nel locale macchine. Linee di collegamento di allarme e citofoniche.

Lavori nel vano di corsa e tiri in alto con relativi mezzi d'opera.

Altre opere associate all'impianto ascensore:

Fornitura e posa di passerella cortile nord eseguita secondo progetto esecutivo

Fornitura e posa in opera di ringhiera come da progetto esecutivo

Fornitura e posa di porte in acciaio con guarnizioni

porte ad un'anta con una parte fissa nella parte superiore di H 50 cm
Eseguita con un contro telaio in tubolare da serramento 40x40x2
fissato con tasselli, anta in tubolare da serramento 40x40x2
serratura cisa, Vetro satinato 10/11 antisfondamento, verniciato a fuoco

MIGLIORAMENTO ACCESSIBILITÀ - ASCENSORE

La riqualificazione generale del fabbricato comprende il miglioramento delle caratteristiche di fruibilità/accessibilità ottenuto principalmente con l'inserimento di impianto di elevazione condominiale nell'area cortilizia a nord.

Le azioni tecniche necessarie per l'inserimento dell'ascensore includono più opere complementari oltre all'allestimento dell'impianto meccanico:

Realizzazione fossa ascensore con sbarco piano terra comprendente:

getto CLS a basso dosaggio – "magrone" - per sottofondazioni

realizzazione fondazioni in c.a.

realizzazione pareti in c.a. fossa ascensore

Apertura vani in prossimità delle finestre per sbarco piani ascensore: n° 4. + passerelle per ascensore in lamiera come da progetto esecutivo

Fornitura ed installazione di ascensore elettrico a risparmio energetico modello ELIOS o simile con struttura metallica pre-verniciata, rispondente alla norma di riferimento EN 81.20-81.50, ad azionamento elettrico a velocità controllata tramite azionamento tetro-azionato con encoder. 90 inserzioni orarie, con motore di sollevamento posto dentro al vano corsa e quadro elettrico di comando ubicato nel montante della porta del piano più basso. Il sistema di azionamento innovativo, permette il funzionamento dell'ascensore impegnando solo 300 W e consente l'utilizzo per circa 25 corse in caso di blackout (il numero di corse può variare in funzione della carica delle batterie).

Portata: 380 Kg Velocità max: 0,80 m/s

Aggiunte e varianti:

Dispositivo di segnalazione per disabili conforme al DM 236-legge 95/16 n.13 del 09/01/1989, comprendente:

Pulsantiere di comando con la numerazione in rilievo e traduzione in Braille;

Gong di segnalazione di arrivo cabina in piano e sonoro sulla direzione cabina:

Segnalazione sonora e luminosa di allarme e di avvenuta ricezione all'esterno della segnalazione di allarme, (antipanico) combinatore telefonico;

Impianto citofonico PARLA-ASCOLTA tra la cabina, il locale macchina con alimentatore a batterie.

RECUPERO ABITATIVO SOTTOTETTO

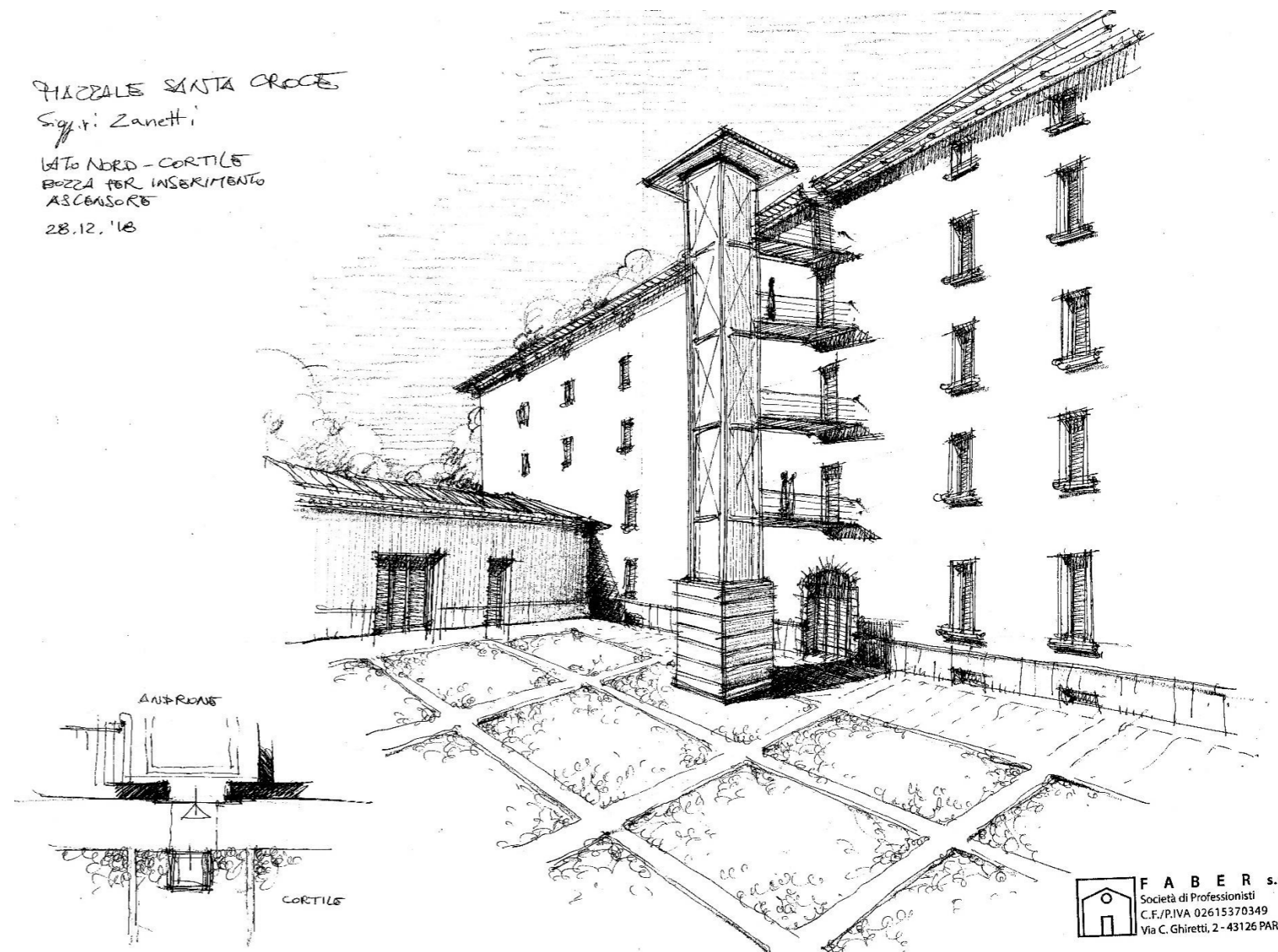
Realizzazione pareti per terrazzi a tasca tetto

Realizzazione di pareti in fibra cemento tipo "Aquapanel" esterno e doppia lastra di cartongesso interno spessore da concordare con la D.L.

Isolamento termico nell'intercapedine

Finitura esterna ed interna mediante apposite malte il tutto pronto da ricevere il tinteggio Predisposizione di falsi telai per alloggio delle future porte finestre

PALAZZO SANTA CROCE
Sigg.ri Zanetti
LATO NORD - CORTILE
BOZZA PER INSERIMENTO
ASCENSORE
28.12. '18



F A B E R s.r.l.
Società di Professionisti
C.F./P.IVA 02615370349
Via C. Ghirelli, 2 - 43126 PARMA

Sopra: Schizzo preparatorio dedicato all'inserimento dell'ascensore posto nel cortile sul lato nord di "Palazzo Passeri".

LASTRA PORTA COPPI
 CONTROLISTELLO 30x30 (40x40)
 X SUPPORTO LASTRA
 LISTELLO PENDENZA 40x40
 CAMERA VENTILAZIONE su "PUNTA CHIODO"
 MEMBRANA TRASPIRANTE IMP.
 PANNELLO OSB 20mm
 PERLINATO A VISTA per ESTERNO 20mm
 TRAVETTO "PASSAFUORI"
 12x12

ISOLANTE SUPERIORE
 L. ROCCIA 2. densità
 ISOLANTE INFERIORE
 L. ROCCIA b. densità
 FRENO VAPORE
 PERLINATO INTERNO

TRAVETTO INT 12x16

TRAVETTO "PASSAFUORI" 12x12

PROFILLO FISSAGGIO
 tipo ROTHOBAAS W 100
 QUOTA DI RIFERIMENTO ORIGINALE

INTONACO interno (o LASTRA C.G.)
 PANNELLO tipo "CELENIT" N 40
 CORDOLO C.A. con fissaggio 20x40cm
 "RADICE" prein. perf. e iniezione resina
 PANNELLO tipo "CELENIT" N 40
 INTONACO C. idraulico +

MURATURA MATTONI PIENI 2 teste

TRAVETTO "DECORATIVO"
 Fissato al TRAVETTO
 "PASSAFUORI"
 all'interno

15 400 200 400 15
 200 200
 2300 ÷ 310

Sopra: schizzo preparatorio relativo allo studio del dettaglio costruttivo del cornicione

IMPIANTI - AGGIORNAMENTO/ADEGUAMENTO E NUOVE ADDUZIONI PARTI CONDOMINIALI

Impianti elettrici – parti condominiali

Realizzazione impianto di terra con n 2 dispersori e n 1 collettore di terra principale zona centralini e n 5 collettori dislocati ai vari piani

Fornitura e posa di tubi e scatole per colonna montante tv e telefonica costo nr 1

Realizzazione impianto videocitofonico con un posto esterno composto da n 16 campanelli di chiamata, un parla ascolta e un modulo telecamera, il tutto da incasso.

Installazione apposito alimentatore in un centralino zona contatori e installazione n 9 videocitofoni viva voce dotati di tasto per apertura portone d'ingresso dal video. predisposizione tubi e scatole per n 6 appartamenti nel sotto tetto.

Realizzazione n 2 punti luce esterni su porte d' ingresso comandate da orologi astronomici complete di plafoniere

Smantellamento impianto elettrico esistente e ripristini diversità per realizzazione parte degli impianti con tubazioni a vista che successivamente verranno coperte da cartongessi o cornici apposite per linee montanti luce. telefono, antenna, e citofoni

Realizzazione impianto di antenna centralizzato con parabola e antenna adatta a ricevere i canali del digitale terrestre e relativa distribuzione nella colonna montante nelle scale con filatura di un cavo per ogni appartamento a partire dall'armadio centralino dell'antenna posto nel sotto tetto all' vicino alla porta d'ingresso di ogni appartamento.

Fornitura e posa di tubi. scatole e filatura fili per linee montanti appartamenti n 9 esistenti e per zona mansarda

Fornitura e posa di tubi. scatole e fili per linea alimentazione negozi siti al piano terra

Installazione interruttori di protezione per linee montanti appartamenti e negozi con installazione per ogni unità abitativa di un centralino contenente apposito interruttore differenziale magnetotermico

Realizzazione impianto illuminazione scala con n 22 punti luce dislocati nelle scale e n 20 pulsanti luminosi per comando accensione luce e relativo temporizzatore, installazione 22 corpi illuminanti con lampada a led

Installazione quadro di distribuzione condominiale contenente interruttore differenziale a protezione linea luce, prese scale e cantinati

Realizzazione impianto elettrico per n 8 cantine comprensive linea dai contatori realizzate con tubi a vista

Realizzazione impianto elettrico corridoio cantine con n 6 punti luce e n 8 pulsanti luminosi

Installazione n 8 plafoniere nei punti luce corridoio cantine realizzati con posa di tubi a vista

Impianti meccanici e idraulici – parti condominiali

Rifacimento e distribuzione linee principali acqua e gas

Fornitura e posa di tubazione acqua fredda, con partenza dalla rastrelliera del contatore IREN, posta in cantina, fino all'ingresso dei vari appartamenti e negozi, eseguita con tubo multistrato coibentato UPONOR Unipipe, diametro 20 e 25, compresi valvole a sfera e raccordi. Installazione di contatore parziale per le letture di consumo per ogni alloggio (non fiscale) .

Fornitura e posa di tubazione gas, con partenza dai contatori IREN in apposita rastrelliera sul bordo strada di via Spolverini fino all'ingresso dei vari appartamenti e/o negozi, eseguita con tubo in polietilene nella parte interrata, compresi giunti dielettrici, giunti di transizione, valvole a sfera con chiave e raccordi a saldare ad elettrofusione. La tubazione fuori terra in facciata nella parte a vista, contro le pareti esterne, verrà eseguita con tubo diametro 22 - 28 e raccordi di rame a pressare tipo Viega. Sarà incassata in apposita tasca, coibentata e finita superficialmente con una lamiera traforata in rame. Installazione valvole a sfera per intercettazione gas posizionate subito all'interno di ogni locale.

Rifacimento delle colonne di scarico Bagni, con apertura traccia sulla facciata, rimozione a norma della vecchia colonna in Eterni, con apposito smaltimento in discarica autorizzata. Posizionamento di nuova colonna di scarico Gheberit (o similare). Chiusura in muratura e intonaco di ripristino. La nuova colonna sarà portata fino al tetto per permettere allaccio scarichi al quarto piano con sfiato in copertura.

Verifica degli scarichi cucina, ed eventuale rifacimento degli stessi.

Verifica delle canne fumarie esistenti, con eventuale intubamento in lamiera inox fino al tetto.

Realizzazione di fori di areazione sulle facciate (ovest e nord) o intubamento areazione fino al tetto (ove possibile) per permettere utilizzo caldaie a norma camera stagna.

Realizzazione di supporto metallico ai vari piani per alloggiamento Unità esterne Climatizzazione, da realizzarsi a lato della passerella ascensore. Il tutto mascherato da pannelli forati, per consentire ricircolo aria necessario al funzionamento e consentire la manutenzione.

Realizzazione di cavedio scatolare impianti a lato delle passerelle a servizio di colonne montanti impianti (elettrici/ meccanici/scarico), adiacente alla facciata chiuso ma opportunamente ispezionabile.

Esalatori e canne di esalazione

Tutte le colonne di scarico dovranno essere dotate di condotto di esalazione di sezione uguale a quella delle colonne. I condotti di esalazione delle colonne di scarico della fognatura termineranno sopra la copertura del tetto e saranno protetti da pezzo speciale e, quando possibile se in batteria, saranno convogliate in unico camino, e protette all'esterno con rete zincata anti volatile. Ogni cucina sarà servita di una propria canalizzazione per l'espulsione motorizzata dell'aria viziata, da posizionare sopra la cappa e terminerà in copertura con camino e/o pezzo speciale se non in contrasto con il sistema di ventilazione meccanica.

FINITURE INTERNE E OPERE COMPLEMENTARI PARTI CONDOMINIALI

Canali di gronda - converse - pluviali

I canali di gronda, le converse, le copertine ed i pluviali (dove a vista) saranno realizzati nelle opportune dimensioni ed eseguiti in rame a imitazione delle dotazioni originali. I pluviali saranno del tipo rinforzato in tutte le zone pedonali e carrabili.

Attorno ai camini di scarico, ventilazioni, ai torrini degli esalatori degli scarichi ed alle scale di accesso al tetto, saranno messe in opera idonee converse in lamiera dello spessore di 6/10.

A copertura dei torrini di tutte le canne di esalazione e di ventilazione, sarà installata idonea copertura dotata di griglia anti volatile. La parte terminale del comignolo delle canne fumarie andrà realizzata con appositi elementi.

Nei punti previsti saranno posti in opera tubi pluviali che dovranno scaricare solo acque meteoriche. I pluviali saranno in lamiera da 6/10 di spessore e avranno sezione circolare con diametro 100 mm. ancorati alla muratura con collari. Al piede di ogni pluviale sarà messo in opera un pozzetto di ispezione sifonato ispezionabile.

FINITURE INTERNE E OPERE COMPLEMENTARI PARTI PRIVATE

Intonaci

Tutte le superfici murarie interne dei piani abitabili saranno completate con intonaco di tipo tradizionale a base calce e tirato al civile con dotazione integrativa di "paraspigoli" dove necessario, il tutto eseguito a regola d'arte e/o finiture a rasatura per le pareti in cartongesso.

Tinteggiature

Le tinteggiature interne (pareti e soffitto) saranno eseguite per tutti i locali con pitture dedicate traspiranti atossiche a due mani di colori chiari a scelta della Direzione Lavori, data a due mani più una mano di fondo, con rullo e/o pennello.

Pavimenti

Soggiorno, cucina, disimpegni – locali accessori

I Pavimenti di soggiorno, cucina e disimpegni saranno del tipo MARAZZI serie Cult o Spazio in gres porcellanato di prima scelta a tinta unica, delle dimensioni di cm40x40, cm30x60 posati su idonei sottofondi a base cementizia. I pavimenti saranno posati a colla e stuccati. Per la scelta, i campioni dei modelli disponibili saranno visibili presso nostro fornitore.

Camere da letto

I Pavimenti delle camere da letto saranno realizzati in listoni di legno multistrato prefinito delle dimensioni di cm5/12x120 spessore mm10 in rovere in varie finiture, o cm9x60/90 in rovere naturale prima scelta incollato su sottofondo liscio e frattazzato.

Terrazze e aree esterne esclusive

Le terrazze, balconi e logge e le zone private o di uso esclusivo a piano

terra saranno dotate di pavimentazione in gres porcellanato non gelivo per esterno, di primaria marca, delle dimensioni di cm.15x60, 30x30, 15x15 posato su sottofondo cementizio previa stesura di impermeabilizzazione tipo MAPELASTIC o similare a due mani con rete plasticata per tutto lo sviluppo in pianta e risvoltato alle pareti per un'altezza non inferiore a cm.10.

Zoccolini battiscopa

Tutti gli ambienti interni all'appartamento, saranno completati con zoccolino in legno da cm1 di spessore, avente altezza da cm6/8 e della medesima essenza delle porte interne proposte da capitolato.

Analogamente terrazze, balconi e logge saranno completate con zoccolino in gres porcellanato, avente altezza da cm7/8 e di analoga fattezze alla pavimentazione.

N.B. A fine lavori per ogni alloggio sarà lasciato in dotazione 1 mq circa di ogni tipo di pavimento e rivestimento messo in opera nell'alloggio stesso.

Rivestimenti

I bagni principali e secondari (ove previsti) e le lavanderie saranno rivestiti in gres porcellanato con elementi di dimensioni 20x20 o 30x60 o similari, con esclusione di decori e pezzi speciali, su tutte le pareti con altezza di cm120 circa e, nella zona doccia, fino a cm220 circa, da scegliere su campionatura messa a disposizione dall'Impresa.

Le pareti attrezzate delle cucine saranno rivestite per un'altezza di cm80 circa in gres porcellanato con elementi di dimensioni 20x20, 30x60 o 25x40 o similari di prima scelta, con esclusione di decori e pezzi speciali, da scegliere su campionatura messa a disposizione dall'Impresa.

Le ceramiche saranno da scegliere con campionario visibile presso l'impresa.

INFISSI

Infissi esterni in legno

I serramenti esterni saranno in legno lamellare di abete con telaio 68 ÷ 78 x 70 ÷ 80 e battenti 68 ÷ 78 x 78 ÷ 88 ricavati da segati opportunamente stagionati con coprigiunti esterni ed interni, vetrocamera 3+3/16/4 (o equivalente), fermavetro e giunto apribile con camera di decompressione per la raccolta dell'acqua, predisposto per l'alloggiamento di almeno una guarnizione di tenuta, gocciolatoio sul traverso inferiore con scarico delle acque piovane, giunzione angolare dei profili con collanti per esterni secondo le norme UNI EN 204/205, verniciati - colore bianco - compresi ferramenta, maniglie, cerniere, meccanismi di manovra, dispositivi di sicurezza contro le false manovre e quant'altro necessario per il funzionamento e vetrocamera con prestazioni termiche e acustiche, permeabilità all'aria, tenuta all'acqua, resistenza al vento rispondenti alle norme vigenti.

I serramenti saranno altresì dotati di zanzariere.

Persiane

Persiana in legno, verniciata con prodotto monocomponente idrosolubile all'acqua di colore a scelta della DL, con impregnante e finitura, fornita e posta in opera compresi cardini e ferramenta di chiusura, in pino o abete lamellare con telaio di contorno della sezione di 54 x 80 mm, lamelle sezione 55 x 12 mm (o equivalente).

Infissi interni

Le porte interne saranno cieche a battente con finitura a ciliegio, noce, rovere oppure bianche a scelta del cliente avranno una luce netta tipo di 80 x 210 o 70 x 210 a scelta della DL e saranno dotati di serratura con mandata a chiave, maniglia in metallo satinato e guarnizioni di battuta e saranno montate su falso telaio in legno premurato. I modelli porta e maniglie sulla base del catalogo GP porte.

Vi sarà la possibilità di inserire porte scorrevoli a richiesta senza sovrapprezzo per misure standard.

Porta d'ingresso

I portoncini d'ingresso alle singole unità abitative saranno del tipo blindato ad anta unica con luce di passaggio riferita alle esigenze di restauro e comunque rispondente alle normative vigenti, con struttura in acciaio, abbattimento acustico 38 dB, certificati anti effrazione CLASSE 3 a norma UNI ENV 1627:2000 a serratura europea con chiusura a 4 chiavistelli con maniglia interna e pomolo esterno fisso cromo-satinati, spioncino grandangolare e barra inferiore automatica antispifferi. Finitura esterna ed interna di colore a scelta della DL.

IMPIANTI

PARTI PRIVATE

Il complesso si caratterizza per la scelta di soluzioni tecnologiche d'avanguardia, finalizzate a garantire confort e funzionalità, uniti al rispetto per l'ambiente e al massimo contenimento dei consumi.

EDIFICIO GAS FREE - In coerenza con l'impostazione ad alta efficienza energetica ed a fini di sicurezza per i residenti, le unità abitative saranno prive di impianto di distribuzione del gas metano per riscaldamento. Nelle cucine si prevede alimentazione per piani cottura ad induzione.

In ogni appartamento sarà predisposto un vano dove alloggiare i quadri elettrici con i sezionatori di protezione (salvavita) e l'unità interna del sistema a pompa di calore per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria.

Impianto igienico sanitario

Gli impianti idrosanitari saranno realizzati interamente sottotraccia tramite tubazioni in polipropilene PP od in multistrato Al-PE. Le tubazioni saranno TUTTE opportunamente isolate termicamente ai sensi della Tab.1 All.B DPR 412/93.

La distribuzione della Acqua Fredda avrà origine all'ingresso del singolo alloggio ed a valle del contatore volumetrico di unità, mentre la distribuzione della ACS avrà origine dalla unità interna del sistema

termico. In entrambi i casi la distribuzione avverrà con la pressione di rete (o, se necessario, con sistema di surpressione condominiale).

Saranno previsti opportuni sezionamenti della acqua fredda - AF e dell'acqua calda sanitaria - ACS all'ingresso di ogni locale servizio igienico e cucina. Saranno inoltre previsti specifici attacchi per lavatrice e lavastoviglie.

I sistemi di scarico orizzontale saranno realizzati con sistemi in polietilene PE tipo GEBERIT, REHAU o similari posati nei sottofondi dei locali con le corrette pendenze operative e nei diametri indicati dal progetto.

Gli scarichi orizzontali si raccorderanno infine alle colonne verticali di scarico, realizzate con tubazioni e sistemi di tipo "insonorizzante" (es. REHAU sistema RAUPIANO), dimensionate secondo necessità e posate nel corso delle realizzazioni murarie/edili.

Bagni

I bagni principali saranno dotati di:

- Lavabo colore bianco europa marca IDEAL STANDARD Serie TESI NEW o similari
- Bidet monoforo colore bianco serie sospesa marca IDEAL STANDARD Serie TESI NEW o similari.
- Vaso sospeso con scarico a parete colore bianco europa marca IDEAL STANDARD Serie TESI NEW o similari con cassetta da incasso tipo GEBERIT o similare, sedile bianco.
- Piatto doccia in ceramica della IDEAL STANDARD o POZZI GINORI o similare delle dimensioni di cm.90x70 colore bianco europa e rubinetteria da incasso;
- Rubinetteria con miscelatori monocomando della ditta IDEAL STANDARD tipo CERAPLAN 2 o similari o GROHE serie EUROSTYLE o similare.
- Attacco lavatrice con sifone naturale e rubinetto di esclusione

Cucina

La cucina sarà dotata di attacchi acqua calda e fredda, attacco lavastoviglie, rubinetto d'arresto e scarico a parete.

Tutte le scelte sopraindicate potranno essere modificate con materiale di uguale pregio, sempre a scelta dell'impresa venditrice.

Per quanto non specificato, la qualità dei materiali e degli apparecchi da installarsi, dovrà essere approvata dalla D.L., che potrà scegliere fra tipi similari i materiali e gli apparecchi da porre in opera. Tutti i raccordi tra tubazioni incassate ed apparecchi erogatori saranno eseguiti mediante squadrotti e rosette cromate filomuro.

Impianto di riscaldamento e raffrescamento

Gli impianti sono autonomi, ad alta efficienza energetica, con tecnologia inverter.

Il sistema di generazione termica sarà del tipo a Pompa di Calore Singola (reversibile) ad alimentazione elettrica per ogni alloggio. Ogni sistema in PdC sarà composto da una unità esterna ed una unità interna secondo uno schema splittato e provvederà sia alla generazione dell'energia termica necessaria al riscaldamento degli ambienti che alla produzione

ed accumulo dell'Acqua Calda Sanitaria - ACS.

L'unità interna di trasformazione e distribuzione idronica del vettore termico potrà essere sia del tipo compatto integrato che del tipo distribuito, a seconda dell'alloggio e delle necessità di progetto.

Il riscaldamento sarà garantito da pannelli di tipo radiante a pavimento, con distribuzione tramite collettori modulari posizionati in modo il più possibile baricentrico all'interno degli alloggi ed emissione radiante realizzata tubazioni in polietilene reticolato (PEX-A, PEX-C) annegate nei sottofondi-pavimenti secondo i dimensionamenti e le scelte progettuali esecutive.

La regolazione della temperatura interna avverrà per singolo ambiente, agendo sui singoli circuiti di emissione termica.

Il raffrescamento estivo sarà garantito da terminali idronici a parete (idrosplit) opportunamente distribuiti nelle unità, con esclusione di bagni e cucine.

In funzione del modesto fabbisogno di energia termica prevedibile per ogni alloggio, i sistemi di progetto saranno in ogni caso di piccola potenza, basso consumo e grande efficienza energetica.

La produzione e l'accumulo dell'ACS potranno, se del caso e a scelta dell'utente, essere coadiuvate da una resistenza "boost" atta a sopperire alle eventuali necessità di maggiore velocità operativa

Impianto elettrico

A servizio dei singoli alloggi saranno previsti e realizzati impianti elettrici secondo la Norma CEI 64-8 Cap. 37 per il 1° livello dotazionale (vedi tabella). Le dotazioni minime previste saranno in funzione, come previsto dalla Norma, della superficie dell'alloggio.

Ogni alloggio sarà servito con distribuzione di prese telefoniche RJ45 e prese per segnale televisivo secondo Normativa.

L'impianto sarà eseguito in tubo isolante in materiale plastico sotto traccia, scatole derivazione in materiale plastico con coperchi fissati a vite, componenti elettrici dimensionati per potenza pari a 6 Kw, apparecchi di comando e prese di corrente serie LIVINGLIGHT della Ditta TICINO con placche in policarbonato a discrezione della D.L.

Per i vani di ciascun alloggio progettato dovrà essere prevista una dotazione non inferiore a quanto previsto dal livello 1 norme CEI 64-8.

Tale dotazione includerà tra l'altro:

- 1 Interruttore differenziale "salvavita" posizionato secondo le indicazioni di progetto;
- Centralino incassato nella posizione di progetto, due interruttori magnetotermici, bipolari, uno da 16 A e l'altro da 10 A, per la separazione delle linee, inoltre saranno previste tutte le scatole di derivazione ritenute necessarie per rendere agevole l'introduzione dei cavi nei tubi stessi;
- Predisposizione impianto antintrusione composto da n.1 volumetrico posto all'ingresso dell'appartamento, predisposizione contatto ad ogni finestra e combinatore telefonico e sirena posta in esterno.

L'impianto elettrico di ogni vano della unità abitativa comprenderà una dotazione tipo di cui si fornisce un elenco esemplificativo.

Soggiorno – ingresso

- 1 videocitofono;
- 1 campanello ingresso; n°1 punto invertito
- 1 punto deviato;
- 3 prese bipasso da 16 Amp.; n°4 prese da 10 Amp;
- 1 dispositivo per l'illuminazione di sicurezza

Cucina

- 1 punto semplice a soffitto
- 1 punto semplice per cappa aspiratore;
- 2 prese bipasso da 16 Amp;
- 1 presa shuko per frigorifero;
- 1 presa shuko per lavastoviglie;
- 1 presa shuko per forno;
- 2 prese da 10 Amp. per servizi vari piano lavoro

Corridoio e/o disimpegno

- 1 punto invertito;
- 1 presa bipasso da 16 Amp

Bagno

- 2 punti semplici – 1 al soffitto ed 1 sul lavabo;
- 1 presa bipasso da 16A;
- 1 presa shuco per lavatrice

Camera da letto

- 1 punto invertito; n°4 prese da 10 Amp.;
- 1 presa bipasso da 16 Amp

Impianto televisione

Ogni unità abitativa sarà fornita delle seguenti dotazioni:

Soggiorno

- 1 presa TV comprensiva del digitale terrestre e satellitare;

Cucina e camere

- 1 presa TV digitale terrestre e predisposte per la TV satellitare, (solo corrugato e scatola vuota).

Impianto telefono

Ogni unità abitativa sarà fornita delle seguenti dotazioni:

Soggiorno

- 1 presa telefonica/dati più una scatola di derivazione vuota ove i tecnici dell'operatore collegheranno l'impianto;

Camere

- n. 1 presa telefonica/dati (escluso cavo e frutto) per ogni camera.

Impianto video citofono

L'impianto video citofonico sarà costituito da un sistema di comunicazione (uno per unità immobiliare), interno ed esterno, comprensivo di apri-porta ed il sistema garantirà il segreto di conversazione.

Predisposizioni impianti speciali

Per gli alloggi si prevede la predisposizione, secondo le ultime disposizioni di Legge, della distribuzione interna di segnali digitali broadband atti alla comunicazione ed ai servizi digitali (servizi di rete internet ultraveloci, TV via cavo/rete, es. Netflix, ecc.).

VARIANTI

Il complesso si caratterizza per la scelta di soluzioni tecnologiche d'avanguardia, finalizzate a garantire confort e funzionalità, uniti al rispetto per l'ambiente e al massimo contenimento dei consumi.

Nel caso gli Acquirenti intendano apportare varianti al presente capitolato, restando ferma l'autorizzazione della Venditrice e della D.L. sulla fattibilità, tali varianti potranno riguardare:

- a. tipologia apparecchi sanitari e rubinetteria;
- b. posizionamento apparecchi sanitari (escluso il vaso); c – diversa distribuzione pareti divisorie interne;
- c. porte interne;
- d. tinteggi interni;
- e. pavimenti e rivestimenti interni;
- f. punti luce, prese, punti TV, punti telefono e relative assistenze murarie.

Tutti i lavori e le opere suddette potranno essere eseguite solo se compatibili con l'avanzamento dei lavori. Tali eventuali varianti dovranno essere richieste in tempo utile per la loro realizzazione e dovranno essere preventivate ed eseguite solo dopo l'accettazione dell'Acquirente e l'autorizzazione della Venditrice.

Se la realizzazione di tali varianti dovesse comportare un maggior tempo rispetto a quello previsto dal programma lavori dell'impresa costruttrice, l'Acquirente concederà una proroga alla data contrattuale fissata per la consegna dell'unità immobiliare in questione. Il pagamento dovrà essere effettuato insindacabilmente secondo gli accordi presi dagli acquirenti con i singoli fornitori e prima della consegna dell'unità immobiliare.

Non sono ammesse ditte diverse da quelle incaricate dalla Venditrice

Per quanto attiene alle forme architettoniche, dimensioni delle singole opere, ripartizione, manufatti proprietà comune, si rimanda a quanto previsto dai disegni esecutivi di progetto che si considerano parte integrante del presente Capitolato. L'impresa si riserva, comunque, il diritto di apportare tutte le modifiche necessarie per il rispetto delle norme in vigore e della loro eventuale evoluzione, delle prescrizioni delle pubbliche Autorità, del passaggio delle tubazioni, degli impianti tecnologici (impianti elettrici, telefonici, idrici, fognari, gas, di riscaldamento ecc.), degli scarichi, delle canne fumo e di quanto altro necessario per la funzionalità tecnica del complesso, modificando in corso d'opera, secondo le indicazioni del progettista, l'impiego di materiali previsti dal presente Capitolato. Si riserva inoltre, la facoltà di ubicare le relative condutture, nonché colonne di scarico, colonne di aspirazione e di ventilazione, nelle posizioni che riterrà più idonee anche attraversando le proprietà private, o zone compravendute ad uso esclusivo, con preciso riferimento ai giardini privati ed ai vani accessori al piano terra.

ACCESSI AL CANTIERE

Per ragioni di sicurezza e in ottemperanza alle leggi vigenti in materia di sicurezza è vietato l'accesso al cantiere. Sono consentiti i sopralluoghi limitatamente alle verifiche legate all'andamento dei lavori richiesti dalla Venditrice e previo appuntamento con il responsabile di cantiere.

CONSEGNA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

La consegna delle unità immobiliari verrà effettuata dall'impresa venditrice entro i termini stabiliti contrattualmente e fissato nel preliminare di compravendita.

In quella circostanza la parte acquirente dovrà verificare e controllare l'unità immobiliare premessa in vendita in tutte le parti visibili segnalando, tassativamente entro 7 giorni dalla del verbale di consegna, all'impresa venditrice gli eventuali vizi riscontrati che se sussistenti, senza pregiudicare l'immediata e completa fruizione dell'alloggio, dovranno essere eliminati in tempi brevi.

Il verbale sottoscritto varrà quale piena accettazione dell'opera compravenduta, fatte salve le garanzie di legge.

VARIE

La società venditrice si riserva il diritto di nominare L'Amministratore del Condominio, che durerà in carica almeno un anno ed al quale è riservata la facoltà di assumere l'addetto alle pulizie delle parti comuni e le ditte di manutenzioni dei vari impianti per il primo anno, nonché la redazione del regolamento condominiale.

La società si riserva la facoltà di non pagare per due anni solari, le sole spese condominiali inerenti le unità immobiliari rimaste invendute.

La misurazione dell'unità immobiliare compravenduta sarà effettuata nel modo seguente:

- Computando l'esterno di tutti i muri perimetrali, compresi anche quelli in corrispondenza della scala e delle parti comuni per intero, eccetto i muri di confine con altre unità immobiliari che saranno conteggiati al 50 % (cinquantapercento) della loro reale superficie;
- I balconi a sbalzo verranno computati al 50% (cinquantapercento) della loro superficie, comprendendo anche l'area occupata da eventuali fioriere e parapetti;
- Sia i locali non abitabili posti al terzo piano (sottotetti, lavanderie ecc.) e quelli al piano terra (cantine, lavanderie e stenditoi) annessi direttamente agli alloggi verranno misurati con lo stesso criterio degli appartamenti conteggiandoli all'80% (ottantapercento);
- I locali non abitabili posti al piano terreno non annessi a nessun alloggio verranno misurati con lo stesso criterio degli appartamenti conteggiandoli al 70% (settantapercento).



The main building is a three-story structure with a yellow upper section and a brown lower section. It has a tiled roof and a decorative cornice. The facade is punctuated by windows with dark shutters and small, ornate balconies. The ground floor features arched doorways and windows, some of which are dark, suggesting they might be closed or empty. A black street lamp stands in front of the building.

To the left of the main building is another yellow building with a red section on its upper floor. A red car is parked in front of it, and a person is standing nearby. A sign for 'Copy & Print' is visible on the ground floor.

To the right of the main building is a taller brick building. It has several windows with white frames and flower boxes. A sign for 'SANTA CROCE' is visible on the ground floor. A black car and bicycles are parked in front of it.

SANTA CROCE

