



RESIDENZE

L'Angolo Della Musica

COMUNE DI PIACENZA

INTERVENTO DI RECUPERO DEL FABBRICATO SITO IN VIA SCALABRINI 50 PIACENZA

Classe Energetica A

CAPITOLATO TECNICO

Intervento di restauro e totale risanamento conservativo dell'edificio posto in via Scalabrini angolo via Nicolini risalente agli inizi del secolo scorso.

L'intervento comprende una riorganizzazione interna degli spazi finalizzata alla nuova distribuzione delle unità immobiliari, in particolare, prevede modifiche agli elementi di collegamento e distribuzione interna al fine di proporre un prodotto di pregio dalle differenti tipologie accessoriate con ampi loggiati, progettate con tutte le comodità e massimo comfort dell'abitare contemporaneo mantenendo però le caratteristiche storiche eleganti quali altezze importanti di luci e solai.

L'edificio gode di uno spazioso cortile interno, porticato su due lati, ove sono ancora presenti le colonne in pietra originali.

Le abitazioni residenziali sono disponibili dal piano nobile, secondo e piano attico, mentre il piano terra è destinato a comode autorimesse con passo carraio indipendente sulle vie e accesso pedonale all'interno del contesto quale massima sicurezza, al piano interrato sono inoltre disponibili le storiche cantine a volte in mattoni faccia a vista.

L'intervento prevede, infine, opere di miglioramento sismico delle strutture (murature, solai e coperture) e interventi di efficientamento energetico per l'intero edificio, che comprenderanno il totale rifacimento degli impianti tecnologici con elementi di ultima generazione oltre importanti isolamenti termo-acustici.

1 - STRUTTURE

Il progetto prevede un'opera di risanamento conservativo che interessa l'intero fabbricato, riqualificandolo sia dal punto di vista strutturale che impiantistico.

2 - MURATURE

Le murature esterne esistenti saranno finite con isolamento interno ed intonaco esterno.

3 - COPERTURA

La copertura sarà realizzata con struttura in legno lamellare e doppio assito strutturale, rifinita nella parte di estradosso con lastre in cartongesso e/o legno al cui interno è posato un pannello isolante in fibra di legno e/o lana di roccia di spessore cm 4 + 14 a doppia densità, ad elevata resistenza a compressione, calpestabile, per l'isolamento termico e in particolar modo per mitigare le criticità che si presentano nel regime estivo, per il comfort acustico e la sicurezza in caso di incendio (spessore totale 18cm), manto di copertura ventilato in coppi su adeguati supporti.

La lattoneria che si utilizzerà per la raccolta e lo smaltimento delle precipitazioni meteoriche, sarà in lamiera secondo direttive della D.L., con idoneo sviluppo, completa di canale di gronda, frontalini, converse, tubi pluviali, giunti, sigillature.

4 - ISOLAMENTO TERMICO

Isolamento termico interno a totale copertura della muratura composto da isolanti a basso impatto ambientale, con finitura di cartongesso in doppia lastra Cappotto termico in alcune parti dell'edificio come indicato nel Titolo Edilizio.

5 - IMPERMEABILIZZAZIONI

Impermeabilizzazione dei balconi sarà eseguita come da indicazioni della DL e trascritte sulla relazione tecnica afferente alla progettazione dell'efficienza energetica nei casi in cui ricorra preservare il funzionamento degli isolanti, e, in generale, nei casi in cui si rende necessario garantire l'impermeabilizzazione delle strutture.

6 - PARETI INTERNE

Le pareti interne di tutte le abitazioni saranno realizzate (dove previsto nel PDC) in muratura. Alle pareti divisorie tra unità immobiliari esistenti saranno applicate tecniche utili al fine di migliorare il comfort acustico.

Sottostante i nuovi muri divisorii verrà posata una guaina con funzione di taglio acustico, così pure al loro contorno.

7 - SCALE

Saranno ristrutturate/realizzate in getto di calcestruzzo e rivestita in pietra scelta dalla DL, con battiscopa dello stesso tipo posato in orizzontale. Sarà dotata di parapetto in ferro zincato e verniciato come indicato nella tavola del T.E. I balconi avranno ringhiera in ferro come da T.E. e disegno come indicato dalla D.L.

8 - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

La scelta dei pavimenti verrà effettuata dall'acquirente presso un unico fornitore indicato dal venditore; presso lo stesso fornitore saranno campionati i materiali prescelti dalla direzione dei lavori secondo le caratteristiche in seguito indicate.

Abitazioni:

Gres

- Gres porcellanato rettificato smaltato di prima scelta totalmente inassorbente e di facile in diversi formati quali:

60x60, 30x60, 90x90, 20x120 (effetto legno - pietra - cemento - marmo - leghe) con relativi rivestimenti abbinati, forniti da primarie aziende italiane posato rettilineo.

Parquet

- Serie Business 190x19 Sp. 1,4
- Serie Old Business 190x19 Sp. 1,4
- Spine Speciali Italiane 49x7 Sp. 1

Rivestimenti, pareti attrezzate in cucina: h = 1.60 mt in gres porcellanato con formati 20x20, 20x75 posato rettilineo con idonea colla;

Bagni: pavimento in gres porcellanato (come sopra), posato a correre con idonea colla su sottofondo preventivamente lisciato; rivestimenti abbinati in diversi formati (a seconda dell'azienda).

Battiscopa interni: del tipo ligneo bianco.

Balcone: pavimento in gres porcellanato scelto dalla D.L. posato a correre con idonee colle con battiscopa dello stesso tipo posato in orizzontale

Le cantine (se previste): saranno pavimentate in gres come da indicazioni della D.L.

Autorimesse: saranno pavimentate con materiali scelti dalla D.L.;

Soglie e davanzali: le soglie degli infissi esterni saranno in pietra a scelta della D.L. avente spessore di cm 3 con gocciolatoio.

I davanzali spessore cm 3.

Al fine di migliorare il confort acustico tra le unità immobiliari, è prevista la posa di materassino acustico, utile a mitigare l'impatto acustico proveniente da rumori di calpestio.

9 - SERRAMENTI

Porte e finestre delle abitazioni: in legno ed alluminio FINSTRAL (o similari) complete di apertura anta-ribalta e zanzariere su tutti i serramenti, con elevate prestazioni energetiche. Persiane in alluminio se/e dove previsto.

Portoncino ingresso in vetro con serratura o portoncino blindato dove previsto.

Porte interne Gidea Gruppo Garofoli cieche lisce con scelte in quattro colori a serratura magnetica, cerniere pivot a scomparsa,companare lato interno, tranciato orizzontale, telaio quadrato e coprifili piatti, ferramenta in cromo satinato; saranno ad incasso alcune porte come da progetto.

Portoni autorimesse: portoncino sezionale Hormann (o similari a seconda del PDC) verniciato con colori RAL (scelti dalla D.L.) con automazione.

Porte cantine (dove previste): saranno in lamiera zincata le porte di accesso alle cantine, di accesso al sottoscala.

Porte tagliafuoco: tutti gli accessi dai box all'abitazione saranno dotati di porte tagliafuoco secondo la normativa vigente.

Finestre cantine (dove previste nel T.E.): in PVC, completa di vetro termoisolante a basso emissivo, colore a scelta della D.L., maniglia in acciaio.

10 - IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico è eseguito in conformità a quanto prescritto dalle vigenti norme, decreto-legge 22.01.2008 n. 37 (ex legge 46/90).

Tutti i materiali e le apparecchiature saranno muniti di contrassegno del marchio italiano di qualità.

I frutti saranno del tipo Vimar o Bticino o similare in tecnopoliomerio.

Ogni unità immobiliare sarà dotata di Impianto elettrico con Livello di Prestazione II secondo la normativa CEI-64-08.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Realizzazione di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica con kw dimensionati secondo normative vigenti (indicate nella Legge/10) compreso collaudo e predisposizione al collegamento alla rete Enel collegamento e contratto Gse che dovrà

fare parte acquirente dopo il trasferimento di proprietà (contatore inverter e ogni parte necessaria).

Impianto domotico per gestione di illuminazione, avvolgibili e riscaldamento.

Ascensore:

Ascensore (come da indicazioni della D.L.) Conforme al D.M. N. 236 DEL 14/06/89 Legge 13 e D.A. 95/16 CE a scelta della D.L e comunque sarà al servizio di tutti i piani (come previsto dal T.E.).

11 - IMPIANTO TERMICO - IDRICO - SANITARIO - IRRIGAZIONE

L'impianto termico verrà realizzato con riscaldamento/raffrescamento a pavimento.

L'impianto condominiale, reso autonomo da appositi contabilizzatori, prevede: pompe di calore con bollitori ubicate in apposito vano, supportato da impianto fotovoltaico; riscaldamento con pannelli radianti a pavimento funzionante a bassa temperatura; la posa dei tubi avverrà sui pannelli ad interasse variabile, calcolata in funzione delle dispersioni in ciascun locale.

La regolazione della temperatura delle abitazioni avverrà anche mediante termostato d'ambiente.

Impianto di ventilazione meccanica controllata (VMC) e deumidificazione come da progetto termotecnico indicato nella Legge/10 e come indicato dalla D.L., dotato allo scopo di rilevatori per singolo ambiente, utili a segnalare la necessità di ricambiare l'aria viziata ogni qual volta l'ambiente risulta saturo di agenti inquinanti.

L'impianto igienico-sanitario sarà costituito da tubazioni in multistrato.

Ogni unità sarà dotata di chiavi di arresto generale e una per ogni bagno.

Sono stati selezionati i seguenti sanitari ed accessori bagno:

Sanitari:

Serie Ideal Standard TESI con lavabo sospesi/terra

Serie Ideal standard LIFE B con lavabo sospesi/terra

Serie Intesa MAYO con lavabo sospesi/terra

Placca sisma 01 bianca con sistema combifix/sigma

Piatto doccia:

HAFRO ZOE 100x80/120x70

Rubinetterie:

Intesa Principe con doccia 2 vie cromo

Zucchetti Rivo con doccia 2 vie cromo

Grohe Eurostyle con doccia 2 vie cromo

Intesa NET 32 con doccia 2 vie cromo/nero

Box:

kinedo GL6 cromo/nero con cristallo trasparente anticalcare.

12 - RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO A PAVIMENTO

Al massetto di copertura degli impianti verrà applicato il sistema di riscaldamento/raffrescamento a pavimento.

I due elementi principali del sistema sono il pannello ed il tubo in polietilene reticolato elettronicamente dotato di barriera anti-ossigeno.

Il pannello base, ad elevata resistenza meccanica, si presenta con la parte superiore appositamente sagomata in modo da alloggiare il tubo con la possibilità di utilizzare diversi interassi di posa.

I quattro lati del pannello sono provvisti di incastri, mentre i rilievi della parte inferiore hanno funzione fonoassorbente e di adattabilità ai sottofondi.

Sono previsti idonei giunti di dilatazione e fascette laterali in materiale elastico al fine di evitare cavillature nei pavimenti.

Le tubazioni verranno ricoperte da un massetto di almeno mm 40 di sabbia e cemento ben pressato e additivato con opportuni prodotti antiritiro e che permettano la dilatazione del materiale.

13 - TUBAZIONI DI SFIATO - AERAZIONI - SCARICHI

Le tubazioni dovranno essere delle dimensioni e forme richieste dalla D.L., dovranno seguire il minimo percorso compatibile con il buon funzionamento ed essere facilmente ispezionabili.

Le cucine saranno dotate di sfiato con canna di diametro minimo mm 100 e con fori di areazione.

Gli scarichi delle acque nere saranno del tipo ad alto abbattimento acustico con diametro esterno pari a mm 110, convoglieranno in pozzetti di ispezione esterni, fossa imof per poi proseguire nella tubazione generale che porterà alla fognatura comunale.

Gli scarichi delle acque grigie saranno convogliati in appositi degrassatori per poi proseguire nella fognatura comunale.

14 - SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE

Gronde: i canali di gronda saranno in lamiera con sviluppo adeguato, fissati con ribattini e saldati a stagno.

Pluviali: saranno in lamiera a seconda del T.E..

Converse: sono previste converse in lamiera per camini, compluvi, ecc.

Le acque saranno convogliate in appositi pozzetti d' ispezione collegati allo schema fognante.

15 - BALCONE IN AGGETTO

In pietra sagomata e pavimentato in gres porcellanato in diversi formati posato a correre o diagonale con idonee colle, con battiscopa dello stesso tipo posato in orizzontale a scelta della D.L.

16 - TINTEGGIATURE

Interno: con colore Sikkens lavabile RAL 9010

17 - SISTEMAZIONI ESTERNE - RECINZIONE

L'ingresso pedonale della palazzina (solo ingresso comune) sarà dotato di pulsantiera del videocitofono, secondo le indicazioni della D.L..

Tutte le ringhiere dei terrazzi e dei balconi saranno in ferro a disegno semplice, zincata preverniciata e comunque come da disegno della D.L.

18 - PAVIMENTAZIONE ESTERNA

L'ingresso condominiale e l'area cortilizia antistante saranno pavimentati con finitura a scelta della D.L..

19 - PRECISAZIONE

Per tutto quanto non specificato nel presente capitolato farà fede la tavola del Titolo Edilizio con i dettagli in essa contenuti.

Si precisa inoltre che la D.L. si riserva di modificare il tipo di materiali, brand e finiture riportate nel capitolato in ipotesi di mancata fornitura o per cessazione dell'attività delle imprese fornitrice e/o di miglior scelta offerta dal mercato, garantendo comunque che l'eventuale sostituzione dei materiali e delle finiture avverrà soltanto con materiali e finiture di eguale o maggior pregio.

20 - CERTIFICAZIONI

L'edificio sarà certificato dal punto di vista energetico da certificatore regolarmente iscritto all'albo dei certificatori energetici della regione Emilia-Romagna, a verifica della progettazione iniziale seguita da un Consulente Energetico esperto, incaricato altresì alla gestione del progetto del comfort acustico.

21 - ACCORDI TRA LE PARTI

Si precisa che, come da accordi tra le parti, saranno realizzati eventuali ribassamenti in cartongesso (come da capitolato della D.L.), là dove si rendesse necessario per il passaggio degli impianti, con possibilità per la parte acquirente di concordare insieme alla D.L. il disegno di finitura e/o eventuali forometrie per faretti o fonti di luce (quest'ultime non fornite).

Parte Venditrice

Parte Acquirente