

**RISTRUTTURAZIONE
"RESIDENZA MASCHEDA"**

CAIONVICO



**CAPITOLATO E DESCRIZIONE
DELLE OPERE E FINITURE**

Marzo 2011

Ristrutturazione
“RESIDENZA MASCHEDA”
Caionvico

1) TIPO D'INTERVENTO

In contesto urbano di affermato valore, a margine dell'antico borgo prospiciente sulla viabilità principale e ben servita dai vicini servizi sociali di scuole, parchi attrezzati, spazi ecclesiali, parcheggi ed autobus urbani, l'iniziativa immobiliare della Soc. Giesse Program S.r.l., proprietaria e committente dell'immobile in Brescia Via Monte Mascheda angolo Via della Musia, Caionvico, prevede l'intervento di ristrutturazione dell'attuale fabbricato a destinazione residenziale con tipologie signorili, caratterizzata da unità immobiliari di misura oltre i mq. 130, da rifiniture pregiate e da impianti tecnologici di ultima concezione, nel rispetto delle norme per il risparmio energetico e miglior confort abitativo.

2) STRUTTURA PORTANTE

L'attuale struttura portante verrà mantenuta e rispettata nel limite del possibile, con recupero e valorizzazione dei materiali esistenti.

3) SOLAI

I nuovi solai verranno realizzati in legno e getto collaborante in C.A. con portate adeguate a norma di legge ed isolamento termoacustico sotto pavimento dei piani abitativi, assiti ed impalcati eseguiti con rifacimento ex-novo in abete sbiancato di prima qualità..

4) TRAMEZZE

In mattoni forati da cm. 8 per tutte le stanze e di cm. 12 per bagni, doppia parete e doppio pannello fonoassorbente di lana minerale per le divisorie tra le unità abitative di spessore adeguato.

5) COPERTURA/ TETTO SISTEMA TERMOVENTILATO

I tetti dei corpi di fabbrica da ristrutturare saranno realizzati in legno d'abete sbiancato a vista completi di barriera vapore – assito maschiato, pannello isolante in fibra di legno, isolamento in lana di roccia alta densità sp. 12 cm., lastre in fibrocemento tegole a canale (coppi) anticate con canali, pluviali e scossaline in rame.

6) SCARICHI

Tubazioni in resina polivinile ad alta resistenza per acque bianche e nere (in geberit con guarnizioni od in pead) per bagni e cucine; il tutto completo di ispezioni, pezzi speciali e collegamenti vari fino al sifone Firenze allacciato alla P.P. Fognatura.

7) FACCIATE

Le facciate saranno intonacate al civile e tinteggiate al quarzo liscio come da colori proposti dalla committenza e comunque dopo approvazione del Comune di Brescia; gli elementi architettonici esistenti (pilastri in mattoni a vista ecc) saranno recuperati e valorizzati.

8) VANO SCALA

Collegamento verticale dei piani con scale in C.A., gradini in marmo di Botticino anticato completi di alzata e zoccolino battiscopa adeguato.

Ringhiere e parapetti in ferro di semplice disegno, murature intonacate al civile tinteggiate a lavabile per interni, impianto ascensore completo come più avanti descritto.

9) SERRAMENTI ESTERNI

Finestre e portefinestre in abete laccato sezione 66x77 mm con doppie guarnizioni in gomma, ferramenta adeguata e manovra D.K.; vetrocamera 4/16/4 BE e cristalli anti-intrusione per le grandi dimensioni sulle loggette o per aperture sprovviste di ante/inferriate. Ante esterne a stecca tradizionale, il tutto secondo tipologie, particolari e colori approvati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

10) RISCALDAMENTO E CLIMATIZZAZIONE

In apposita centrale termica locale interrato, l'impianto sarà di tipo centralizzato polivalente con motocondensanti in pompa di calore integrate da caldaia a condensazione a gas metano, per la produzione di energia calorifica; lo stesso impianto produrrà il fluido di raffrescamento nella stagione estiva. Il tutto sarà dotato di centraline per il controllo e la gestione sistema che sarà in grado di generare calore nel periodo invernale e fresco nel periodo estivo. La distribuzione del fluido riscaldante/raffrescante sarà effettuata con sistema a pavimento. Ogni unità residenziale sarà dotata di centralina di controllo per la regolazione autonoma e personalizzata della propria temperatura caldo/freddo e di impianto di deumidificazione a soffitto od a parete per la gestione dell'umidità da condensa.

L'acqua calda sanitaria sarà generata da bollitore ad accumulo centralizzato con distribuzione separata per ogni appartamento.

La contabilizzazione dei consumi avverrà a mezzo di centraline di misurazione elettronica in relazione alle calorie prelevate, ubicate nei pressi dell'ingresso unità residenziali od in altro luogo idoneo, secondo necessità tecniche

Il tutto nel rispetto delle norme vigenti e per il miglior confort abitativo.

11) IMPIANTO ELETTRICO

Collegato ad apposita cabina elettrica esterna, l'impianto sarà eseguito a norma delle leggi vigenti; le tubazioni saranno costituite da guaine sottotraccia nelle zone residenziali e da condotti in pvc vista nell'interrato (box, corsello ecc). Verrà utilizzato materiale elettrico di prima qualità, con quadro generale completo di tutto quanto necessario. Le linee di illuminazione e di Forza Motrice saranno fra loro separate e completate da rete di messa terra generale. Ogni appartamento avrà proprio centralino con interruttore differenziale puro (salvavita) ed interruttori magnetotermici a protezione delle linee di servizio (luce, FM, ecc).

Il videocitofono, munito di dispositivo d'apertura comandata del cancello pedonale, sarà posizionato nella zona ingresso di ogni appartamento che disporrà anche di un citofono nella zona notte.

La linea box sarà derivata dalla linea di ogni appartamento

12) IMPIANTO ASCENSORE

Verrà realizzato l'impianto ascensore oleodinamico omologato per 4 persone, a servizio dei piani interrato, terra, primo e secondo. La cabina avrà rifiniture signorili e sarà munita di apertura automatica e protetta delle porte. L'impianto sarà inoltre dotato di ogni automatismo a norma delle vigenti leggi in materia, con sistema paracadute, discesa al piano ed apertura porte in caso di avaria o blocco energia elettrica.

13) AUTORIMESSE

Al piano interrato saranno ricavati i locali per autorimessa. Le porte saranno in lamiera nervata con apertura basculante a contrappesi, predisposte per apertura elettrica automatizzata.

Cancelli carrai con apertura comandata.

Le pareti esterne saranno in getto a vista e quelle divisorie dei garages in prismi di calcestruzzo stilati. I soffitti saranno a fondo cassero a vista; tutto tinteggiato a tempera.

La pavimentazione del corsello interrato e dei box sarà eseguita in cemento liscio tipo industriale con spolvero al quarzo. La rampa d'accesso sarà completata con finitura a lisca di pesce od eseguita con pavimentazione in massello autobloccante, secondo prescrizioni dell'Ufficio tecnico Comunale.

L'illuminazione delle parti comuni avverrà con accensione a comando crepuscolare.

N.B. l'attuale permesso a costruire prevede che l'accesso alle autorimesse avvenga con piattaforma elevatrice meccanica.

La committente si riserva per ovvi motivi di migliore accessibilità all'interrato di richiedere variante in corso d'opera per la realizzazione del previsto scivolo.

14) ALLACCIAMENTI

Saranno predisposte le derivazioni per i servizi di energia elettrica, acquedotto, gasdotto, telefonia e fognatura.

L'installazione dei contatori individuali degli appartamenti con stipula dei relativi contratti sarà da eseguirsi a cura e spese degli acquirenti.

15) ANTENNA TV

Verrà installata antenna TV centralizzata e antenna satellitare per la ricezione dei canali tradizionali nella posizione ritenuta più idonea dalla D.L.

16) SISTEMAZIONI ESTERNE

I vialetti d'accesso saranno pavimentati con pietra rustica affiancati da muretti o bordi di contenimento dei giardini, che saranno inerbiti ed arredati con siepi ed arbusti vari.

L'illuminazione comune sarà dotata di corpi illuminanti ad accensione con crepuscolare, in linea con l'architettura dell'edificio ed a scelta del committente. Sarà pure predisposto un sistema di innaffio automatico delle parti comuni.

17) FINITURE DEGLI APPARTAMENTI

INTONACI

Soffitti e pareti di tutti i locali saranno finite con intonaco premiscelato liscitura a gesso o intonaco civile.

MARMI

Tutte le aperture di facciata avranno banchine e soglie in marmo di Botticino convenientemente lavorato secondo i particolari della D.L. con martellatura in testa e levigatura in piano.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Ingresso – soggiorno - Cucina

Pavimento in monocottura (dimensioni piastrella 33x33x9) o marmo da campionare di primaria ditta produttrice e di prima scelta, posati in diagonale fugato, colori e tipologie a scelta secondo casellario che sarà proposto

Camere e zona notte

Pavimento in parquet prefinito, essenza rovere, formato 15x120 p simile (secondo disponibilità del fornitore) sp. mm 14, posato a colla e finito a vernice satinata.

Bagni padronali e di servizio

Pavimento e rivestimento in ceramica colorata o marmo di primaria ditta produttrice e di prima scelta e da realizzarsi con particolari composizioni personalizzate nei pavimenti e nei rivestimenti, questi con decori e finiture vari: Dimensioni, colori e tipologie a scelta secondo casellario che sarà proposto. Le pareti, a richiesta, potranno essere colorate con velature.

Zoccolini e battiscopa

In tutti i locali non rivestiti, tranne quelli al piano interrato, saranno completati con zoccolini battiscopa laccati opaco da cm 8 x 1.

PORTE INTERNE

In legno laccato con pannello pantografato completi di maniglia di ottone, cerniere bronzate e serratura tipo PATENT.

PORTONCINO D'INGRESSO

Blindato con lastra acciaio e rivestito in legno, finitura esterna in pino marino pantografato a riquadri e laccato, finitura interna con pannello liscio come porte interne. Il portoncino sarà munito di rostri di sicurezza, chiusura a più punti (verticali ed orizzontali), spioncino, lama paraspiifferi, serratura riciclabile, cerniere bronzate e pomolo in ottone. Colori e tipologia a scelta D.L.

IMPIANTO IDROSANITARIO

Cucina

Attacchi per acqua calda e fredda con scarico a parete per lavello e lavastoviglie. Non sarà realizzata la linea gas metano.

Bagno con doccia

Lavabo sospeso a semi-colonna marca GLOBO bianco, completo di rubinetteria HANS-GROHE serie Essence.

Vaso wc marca GLOBO tipo BOWL SOSPESO bianco completo di cassetta PUCCI incassata da 8/10 litri e sedile in legno laccato.

Vaso bidet marca GLOBO tipo BOWL SOSPESO bianco completo di rubinetteria HANS GRHOE serie Essence con scarico a salterello.

Piatto doccia cm 80x80 completo di rubinetteria monocomando HANS GRHOE serie Essence con doccia mobile ad asta.

Bagno con vasca

Lavabo personalizzato con piano porta lavabo in marmo o ceramica coordinata con il rivestimento e lavabo sotto-piano marca GLOBO, con rubinetteria HANS-GROHE serie Essence.

Vaso wc marca GLOBO tipo BOWL SOSPESO bianco completo di cassetta PUCCI incassata da 8/10 litri e sedile in legno laccato.

Vaso bidet marca GLOBO tipo BOWL SOSPESO bianco completo di rubinetteria HANS GRHOE serie Essence con scarico a salterello.

Vasca idromassaggio in vetroresina 170 x 70 cm con n. 8 bocchette.

Attacco Lavatrice

Sarà predisposto nel bagno di servizio o altro luogo da convenire.

IMPIANTO ANTINTRUSIONE

Predisposizione di sole tubazioni per impianto rilevazione antintrusione da pareti e da portoncino ingresso, con terminale in scatola per centralino (munita di presa FM, presa

telefono, tubazioni per chiave ingresso e per sirena esterna) da collocarsi in luogo idoneo.

IMPIANTO ELETTRICO

Certificato a norma di legge, è composto da cassette, tubazioni e cavi di idonea sezione, con frutti e placche BTicino serie Living (placche colore nero o bianco).

L'impianto comprenderà:

Esterno

Vano alloggiamento CTR ed interruttore MT collocato in nicchia esterna al complesso e centralino modulare con interruttori differenziali separati, collocato in appartamento.

Ingresso

1 p.l. deviato, 1 bipresa 2x10/16A, videocitofono, centralino generale d'appartamento con sportello di finitura adeguata, predisposizione linea per chiave (esterna od interna) del sistema antintrusione.

Cucina

1 p.l. interrotto, 3 prese 2x16A per elettrodomestici vari, 1 presa 2x16A per piastra ad induzione (questa non compresa), 1 presa 2x10A per cappa/luce di servizio, 1 bipresa 2x10/16 con presa Schuco su piano cucina, 1 presa TV.

Soggiorno

1 p.l. commutato, 4 biprese 2x10/16°, prese TV (delle quali una satellitare), 1 presa plug TP

Ripostiglio

1 p.l. interrotto

Camera matrimoniale

1 p.l. invertito, 2 prese 2x10A; 2 biprese 2x10/16A, 1 presa TV, 1 presa plug TP

Camera singola

1 p.l. deviato, 1 presa 2x10A; 1 bipresa 2x10/16A, 1 presa TV, 1 presa plug TP

Camera 2 letti

1 p.l. invertito, 2 prese 2x10A; 2 biprese 2x10/16A, 1 presa TV, 1 presa plug TP

Corridoio notte

1 p.l. con pulsanti a relais, 1 presa 2x16A, 1 citofono.

Bagni

2 p.l. interrotti, 1 chiamata a tirante, 1 presa 2x10A

Lavatrice

1 presa 2x16A con interruttore MT se necessario

Balcone

1 p.l. interrotto, 1 presa 2x16A in scatola stagna

In tutte le stanze

Predisposizione di tubazioni e scatole a parete per realizzazione di impianto sonoro in filo-diffusione in ogni stanza.

Piano Interrato:

box autorimessa 1 p.l. interrotto ed 1 presa 2x16A collegati al rispettivo contatore.

Verde esclusivo: Predisposizione di linea in pozzetto per eventuale illuminazione privata, questa non prevista

L'impianto elettrico sarà fornito completo di corpi illuminanti per le parti comuni interne (vano scala, corsello, corridoi) ed esterne (vialetti pedonali, carraio verde comune) con tipologie a scelta del costruttore.

Sarà pure fornito il corpo luminoso per il box, costituito da lampada 1x18 stagna.

Sono esclusi tutti i corpi illuminanti (lampade, portalampe, lampadari) delle parti private.

TINTEGGIATURE E VERNICIATURE

Tutti i locali saranno tinteggiati in semilavabile con tinte chiare. Tinteggiatura a tempera nei box e corsello del piano interrato

Le opere in ferro e in lamiera saranno finite con vernici oleosintetiche previa preparazione del fondo con prodotto antiruggine.

18) NORME GENERALI

Nel rispetto alle norme di sicurezza e per prevenire incidenti oltre che per evitare intralci nello svolgimento e nell'organizzazione del cantiere, non saranno permesse visite in cantiere durante il corso dei lavori, se non autorizzate dalla Ditta Costruttrice. In tal caso il visitatore dovrà essere accompagnato da soggetto incaricato dal Costruttore.

Le eventuali varianti nella disposizione degli appartamenti o nelle finiture, richieste dai singoli proprietari, verranno rese esecutive solo previa approvazione scritta della Ditta Venditrice e previo ottenimento delle autorizzazioni edilizie, se necessarie.

Tutti gli impianti verranno accompagnati dalle rispettive certificazioni di conformità alle norme vigenti in materia.