

INTERVENTO DI RESTAURO CONSERVATIVO DI EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E COMMERCIALE

VIA BRIONA, 42-44-46-48 – DOMODOSSOLA (VB)

CAPITOLATO TECNICO



CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE

L'intervento edilizio riguarda un edificio ubicato in Via Briona nel centro storico di Domodossola, che si sviluppa su tre piani fuori terra oltre ad un livello sottotetto ed a un piano interrato, avente caratteristiche architettoniche tipiche della Val d'Ossola.

Il progetto consisterà in un restauro conservativo con l'obbligo di mantenimento delle caratteristiche dimensionali, tipologiche e architettoniche esistenti.

Le unità immobiliari ricavate dall'intervento saranno prevalentemente a carattere residenziale, ad esclusione del piano terreno dove saranno mantenute le due unità commerciali come in origine.

Gli interventi principali che saranno eseguiti sull'immobile consisteranno in:

- Consolidamento delle fondazioni
- Consolidamento delle murature portanti
- Realizzazione di nuovo solaio areato contro terra nel piano interrato
- Realizzazione di nuovi solai interpiano
- Realizzazione del nuovo solaio di copertura
- Realizzazione di nuovo manto di copertura con piode in sasso tradizionali dello spessore di 6-8 cm lavorate a mano

*INIZIATIVE OSSOLANE SRL
Via Torino, 23 – 28845 Domodossola (VB)
P. I. 00903840031*

- Realizzazione di impermeabilizzazioni contro terra e copertura
- Nuova lattoneria in rame
- Isolamento termico delle strutture verticali e orizzontali
- Isolamento acustico delle strutture verticali e orizzontali
- Installazione di ascensore
- Posa nuovi serramenti interni ed esterni e oscuramenti
- Posa nuovi pavimenti e rivestimenti sia interni sia esterni
- Nuovo impianto idro-termo-sanitario e climatizzazione
- Nuovo impianto elettrico

Gli interventi di cui sopra godono dell'impiego di materiali di ultima generazione e di primaria qualità con il pieno rispetto delle normative edilizie vigenti.

STRUTTURA PORTANTE E TAMPONAMENTO ESTERNO

L'edificio avrà muratura perimetrale e di spina sino alla copertura portante in pietrame, il vano scale ed il vano ascensore saranno realizzati in conglomerato cementizio armato su fondazioni in c.a., i solai interpiano di nuova realizzazione sono in travi tralicciate NPS a struttura mista acciaio/calcestruzzo e lamiera grecata. I collegamenti fra i piani sono garantiti con la realizzazione di gradini in cemento armato.

I solai verso unità immobiliari diverse avranno caratteristiche termoigrometriche e fonoisolanti nel rispetto del D.lgs. 311/2006 e s.m.i. relativamente ai requisiti termici ed al DPCM 5/12/1997 e s.m.i. relativamente ai requisiti acustici passivi degli edifici.

Le strutture nel loro complesso risponderanno ai requisiti prescritti dalle vigenti normative in merito alle costruzioni in zona deposito di relativi progetti presso gli enti di riferimento.

COPERTURA

Il solaio di copertura sarà realizzato in legno di abete lamellare con primaria e secondaria orditura, la coibentazione avverrà con la stesura di pannelli in fibra di legno, l'impermeabilizzazione sarà garantita dalla stesura di telo traspirante fissato meccanicamente e sovrastante posa di piode in beola del tipo "tradizionale"; sarà mantenuta l'originaria pendenza della copertura e consolidata la gronda in sasso esistente.

Il manto di copertura sarà realizzato in piode di beola locale con tipologia "tradizionale" dello spessore di 6-8 cm.

Il tetto sarà completato da quelle opere ritenute necessarie ad assicurare un razionale allontanamento delle acque meteoriche con canali di gronda, discendenti pluviali e converse in rame.

TRAMEZZATURE INTERNE E SOFFITTI

Le tramezzature saranno realizzate con sistema a secco costituito da struttura in alluminio, doppia lastra per lato di pannelli in fibra di gesso con elevate caratteristiche tecniche e rasatura uniforme delle superficie.

I divisori fra appartamenti e scale e fra unità immobiliari diverse saranno realizzati con materiali aventi caratteristiche termo igrometriche e fonoisolanti nel rispetto del d.lgs. 311/2006 e smi sui requisiti termici e DPCM 5/12/1997 e smi sui requisiti acustici passivi degli edifici.

I divisori delle cantine e dei disimpegni al piano interrato saranno in blocchetti di cls a vista e/o pareti a secco con struttura in alluminio e una lastra per lato di pannelli in fibrocemento tipo Acquapanel.

I soffitti degli appartamenti saranno realizzati con struttura di alluminio ancorata al solaio e lastra di cartongesso rasata, quelli delle cantine con struttura di alluminio ancorata al solaio e lastra di fibrocemento tipo Acquapanel

INTONACI

Le superfici esterne del muro a pietra saranno intonacate con rinzafo di malta premiscelata a base di calce con rete porta intonaco e finitura con doppia mano di rasatura con rete interposta.

Le superfici interne delle zone condominiali saranno intonacate a malta premiscelata con rete porta intonaco nei cambi di struttura e finitura a velo di grassello e sabbia fine. I soffitti e le pareti in cemento armata del disimpegno zona cantine del piano interrato saranno rasati con malta cementizia previo aggrappante.

TINTEGGIATURE

Le tinteggiature interne degli appartamenti saranno eseguite con tre mani di pittura traspirante con alto punto di bianco stesa a pennello e/o rullo.

Le tinteggiature esterne saranno realizzate con vernici acril/silossaniche di colori stabiliti dalla D.L. secondo i vincoli comunali.

PAVIMENTI, RIVESTIMENTI, BATTISCOPIA E MATERIALI LAPIDEI

Il piano destinato alla posa in opera dei pavimenti dovrà essere opportunamente spianato mediante la costruzione di un sottofondo a base cementizia.

L'intervento edilizio prevede la realizzazione delle seguenti pavimentazioni suddivise per locali:

-Zona giorno e disimpegni degli alloggi saranno in beola locale spess.cm 2, multiformato, posata a colla in diagonale a correre. Il battiscopa sarà in legno coordinato al colore delle porte interne.

- I pavimenti dei bagni degli alloggi saranno realizzate in marmo Palissandro spess. cm 2. posati a colla

- I rivestimenti dei bagni degli alloggi saranno realizzati in marmo Palissandro spess. cm 2. posati a colla con altezza 120 cm; i rivestimenti dei box doccia saranno superiori ai 190 cm di altezza

- I pavimenti delle camere e dei soppalchi saranno realizzati in parquet prefinito con finitura in rovere con spess. complessivo di cm 1.5

-I pavimenti delle cantine, locale caldaia e locale sottotetto condominiale saranno realizzati in piastrelle di gres formato 30x60 cm posate a colla

-I pavimenti delle parti condominiali a piano terra, primo e secondo saranno realizzati in granito chiaro spess. cm 2 posato a correre con collanti e relativo battiscopa;

-Il pavimento del balcone posto al secondo piano sarà realizzato in lastre portanti di beola con spess. cm 8

-Le scale saranno rivestite con gradini in granito chiaro spess.cm3 e battiscopa abbinato

-Le soglie e davanzali esterni saranno realizzati in beola spess. cm 12 con lavorazione classica come indicato dalla D.L.; le soglie e davanzali interni saranno realizzate in beola spess cm3

Resta comunque inteso che le tipologie dei materiali e della loro posa sarà ad esclusiva scelta da parte della D.L.

PARAPETTI

I parapetti esterni saranno realizzati con ringhiere in ferro simili a quelle preesistenti.

INFISSI

Tutti gli infissi esterni degli appartamenti saranno in pvc con rivestimento esterno in alluminio della marca Internorm con colore e tipologia a scelta della D. L. nel rispetto dei vincoli comunali, triplo vetro con caratteristiche idonee a

soddisfare i requisiti minimi imposti dal d.lgs. 311/2006 e smi e caratteristiche fonoisolanti coerenti con il DPCM 5/12/97 e smi.

Il portone dell'atrio d'ingresso sarà in legno e le parti finestrate condominiali saranno in alluminio con colori a scelta della D.L. nel rispetto dei vincoli comunali.

I portoni d'ingresso ai singoli appartamenti saranno realizzati con portoncini blindati con pannello esterno pantografato laccato ral a scelta della DL, e saranno dotati di serratura di sicurezza a tre punti di chiusura.

L'oscuramento delle finestre degli appartamenti sarà realizzato con persiane in alluminio, il colore e la tipologia saranno a scelta della Direzione Lavori.

Le porte interne degli appartamenti sono previste in laminato con superficie piana di colore a scelta della D.L. Le maniglie saranno in acciaio finitura cromo satinato a scelta della D.L.

Le porte delle cantine saranno in lamiera stampata zincata.

ISOLAMENTO TERMICO

L'isolamento termico delle strutture sarà conforme a quanto previsto dalle disposizioni di legge (vedi D. Lgs. 311/06 e successive modifiche e integrazioni), risultanti dalla relazione tecnica e dai calcoli delle dispersioni depositati presso gli enti preposti.

ISOLAMENTO ACUSTICO

L'edificio rispetterà i requisiti di legge previsti dalle vigenti disposizioni in materia, secondo la L. 447/95, il DPCM 5/12/97 e smi, con riferimento ai requisiti acustici passivi degli edifici, dei loro elementi e degli impianti tecnologici.

L'isolamento acustico delle strutture orizzontali di separazione tra unità immobiliari sarà assicurato da un materassino antirumore, posto sopra il massetto alleggerito nel quale sono annegati gli impianti, completo di fascia desolidarizzante acustica sul perimetro dei vani, applicato anche sulle tramezzature interne in modo da realizzare un pavimento simil galleggiante, senza punti rigidi di contatto con la sottostante soletta e con le pareti perimetrali .

L'isolamento acustico delle strutture verticali quali murature perimetrali e divisorie sarà assicurato dall'installazione di materiali fonoassorbenti aventi le caratteristiche di progetto con riferimento ai requisiti acustici passivi degli edifici.

Gli impianti di scarico saranno del tipo silenziato e assieme all'adduzione delle acque oltre all'impianto di riscaldamento saranno collegati alle strutture portanti con idonei sistemi antivibranti. Saranno predisposti corretti cavedi insonorizzati per il passaggio delle colonne montanti degli impianti così da evitare la trasmissione del rumore generato dagli stessi nei vani abitati.

I materiali utilizzati e le tecniche di posa saranno quelli previsti dalla relazione di verifica su progetto dei requisiti acustici passivi redatta secondo quanto previsto dal D.P.R. n.76/07.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico dovrà essere realizzato a regola d'arte, e quindi in stretta osservanza delle Norme CEI e del DPR 22 gennaio 2008 n.37.

Le zone condominiali saranno dotate di adeguato impianto di illuminazione condominiale temporizzato. Le scale di collegamento dovranno avere almeno un punto luce ogni dieci gradini.

L'impianto interno di ogni alloggio sarà protetto da interruttore magnetotermico da porre nel vano contatore e da interruttore magnetotermico differenziale con sensibilità 30 mA nel quadro di appartamento che sarà composto di:

- Quadro interno completo di n. 3 interruttori magnetotermici, per il circuito illuminazione, per il circuito prese 10A+T (condizionatore), e per il circuito prese 16 A+T.

- Due punti luce interrotti nei bagni; un punto luce invertito nei disimpegni e nelle camere; due punti luce devianti nel soggiorno-pranzo
- Due prese 10 A+T e una presa 16 A+T in tutti i vani, con esclusione dei bagni e disimpegni, che saranno dotati di una presa 10 A+T, ; due prese 10 A+T aggiuntive nelle camere matrimoniali e nel soggiorno, quattro prese per gli elettrodomestici angolo cottura protette con interruttori bipolari magnetotermici dedicati, una presa 16 A+T con interruttore dedicato per la piastra a induzione posti nel quadro di appartamento.

Ogni appartamento sarà dotato di pulsante di chiamata in prossimità dell'accesso

Ogni alloggio sarà dotato d'impianto di portiere elettrico per l'ingresso principale, comprendente un video citofono posto nell'ingresso dell'alloggio e collegato alla pulsantiera esterna adiacente al portone d'ingresso

Tutte le linee faranno capo ai quadri di appartamento e da questi al quadro contatori dove troveranno posto anche tutti gli accessori per eventuali linee condominiali. Il tutto conforme alle disposizioni del gestore della rete elettrica (ENEL), ai progetti forniti ed approvati dalla D.L.

Sono altresì compresi la realizzazione di un punto cappa ad alloggio e punto luce negli eventuali balconi e termostato interno.

Le cantine avranno un punto luce e una presa 16A.

Le parti comuni delle cantine saranno dotate d'impianto illuminazione condominiale temporizzato.

Le apparecchiature elettriche saranno delle migliori marche e modelli in commercio.

IMPIANTO TELEFONICO

Gli appartamenti bilocali saranno muniti di due prese telefoniche, i bilocali con soppalco avranno tre prese telefoniche ed i monolocali avranno una presa telefonica, il tutto della stessa serie delle apparecchiature elettriche.

IMPIANTO TV

L'impianto TV per segnali terrestri analogici e digitali sarà del tipo centralizzato con due prese nei bilocali (tre in quelli con soppalco) ed una presa nel monocale.

Sarà posta antenna parabolica per ricezione satellitare con canalizzazione predisposta fino all'interno dei singoli alloggi con posizionamento a cura della D.L

APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

La distribuzione di acqua fredda potabile avverrà a mezzo allacciamento all'acquedotto comunale

All'esterno del fabbricato sarà realizzata la derivazione di allaccio dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile, con contatore condominiale ubicato in apposita nicchia provvista di sportello di chiusura, secondo le disposizioni dell'Ente Gestore.

L'acqua calda sanitaria sarà prodotta da caldaia condominiale ed ogni appartamento sarà dotato di contabilizzatore singolo con lettura da remoto.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO

Gli impianti termici saranno alimentati da caldaia a condensazione a gas metano condominiale installata in vano dedicato.

Il riscaldamento sarà del tipo radiante a pavimento, con rilevatore di contabilizzazione e gestione individuale da termostato; le caratteristiche e la potenzialità termica saranno individuate nel progetto dell'impianto termico e

confermate dalla D.L., nel rispetto delle normative vigenti. I bagni saranno integrati da termo-arredi collegati all'impianto termico.

Nell'installazione dell'impianto di riscaldamento dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti di cui al D. Lgs. 311/06 e smi.

L'impianto di condizionamento estivo prevede l'installazione di una macchina esterna condominiale esclusiva per i soli alloggi con un apparecchio interno del tipo a parete per ogni unità abitativa, linee di andate e ritorno, scarico condense e alimentazione elettrica.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

L'impianto idrico-sanitario per ogni unità abitativa sarà composto come segue:

Zona cottura dotata di attacchi acqua calda, fredda e scarico.

Bagno principale comprendente attacchi di acqua calda, fredda e scarico per un lavabo, cassetta di scarico ad incasso completa di accessori, un vaso completo di seggetta con chiusura rallentata, un bidet , un piatto doccia posato a filo pavimento

I sanitari saranno in porcellana bianca del tipo "filo muro" marca Globo serie "Mode" con appoggio a pavimento.

La rubinetteria sarà in acciaio cromato con miscelatore per lavabo e bidet esterno e da incasso sulla doccia con deviatore della marca Fantini . La doccia sarà dotata di nappo fisso e doccetta.

Ogni unità immobiliare sarà inoltre dotata di attacchi per lavatrice e lavastoviglie all'interno dell'unità abitativa

IMPIANTO DISTRIBUZIONE GAS

La fornitura del gas è prevista esclusivamente per l'alimentazione della centrale termica.

Le cucine degli appartamenti saranno predisposte per l'utilizzo di piastra a induzione elettrica.

I contatori verranno installati secondo le richieste dell'ente erogatore del Gas in apposite nicchie dotate di sportello metallico all'esterno dell'immobile

CANNE FUMARIE, CONDOTTI DI VENTILAZIONE E AERAZIONE

La caldaia sarà dotata di canna fumaria per l'espulsione in copertura dei fumi di scarico.

Ogni colonna di scarico acque nere o grigie sarà prolungata in verticale rettilinea fino alla copertura (ventilazione primaria), mediante tubazione in Pead o altro materiale approvato dalla D.L. Gli esalatori saranno completi di idoneo terminale di aerazione.

IMPIANTO DI SCARICHI

Le tubazioni di scarico discendenti saranno in Pead o altro materiale approvato dalla D.L, collocate sottotraccia nelle pareti esterne per evitare la creazioni di cavedi all'interno degli edifici e saranno isolati acusticamente.

Le tubazioni saranno collegate alla fognatura pubblica su strada con pozzetto di ispezione posto all'uscita del fabbricato prima dell'immissione nella rete fognaria come da disposizioni dell'ente gestore

ALLACCIAMENTI E CONTATORI

Saranno messi in opera tutte le reti di allacciamento ai vari collettori (acqua, gas, energia elettrica, rete telecomunicazioni). Gli oneri di attivazione dei contabilizzatori delle singole forniture sono a carico degli acquirenti.

ASCENSORE

Il complesso sarà dotato di ascensore con accesso a tutti i piani compreso il piano interrato

L'ascensore – marca Kone - avrà portata fino a Kg. 480 e capienza di n. 6 persone con caratteristiche e finiture a scelta della DL.

L'ascensore avrà le caratteristiche previste dalla legge 9.1.1989, n. 13 e D.M. 14.6.1989 n. 236 per il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati.

CASSETTA DELLE LETTERE

Nell'androne dell'ingresso condominiale al piano terra sarà installata la cassetta delle lettere modulare, di misura medio-grande, nel numero corrispondente ad ogni singola unità immobiliare, comprese le due unità commerciali.

NOTE GENERALI

Tutti i prodotti utilizzati nella costruzione, risponderanno ai requisiti tecnici, e alle caratteristiche fisico - meccaniche, di cui alle leggi vigenti, tali da contribuire in modo determinante alla realizzazione di una costruzione sana – sicura – duratura, in particolare:

- le tecniche e i materiali descritti saranno verificati da parte di competente tecnico abilitato al fine della rispondenza della costruzione alle vigenti normative in materia di efficienza energetica degli edifici, in particolare D.Lgs. 192/05 s.m.i. e disposizioni della Regione Piemonte;
- la costruzione, grazie all'utilizzo di materiali (es. serramenti) e isolamenti adeguati risponderà pienamente anche ai requisiti richiesti dalle vigenti normative in materia di protezione acustica;
- le strutture saranno progettate e realizzate nel rispetto della normativa antisismica vigente.

Alla fine dei lavori, verrà rilasciata dagli installatori degli impianti regolarmente iscritti all'albo delle imprese artigiane abilitate, una dichiarazione di conformità alle vigenti normative in materia.

CONDIZIONI GENERALI

Il presente capitolato descrive le strutture e le finiture di massima del fabbricato in oggetto.

Le planimetrie di progetto potranno essere soggette a variazioni a seguito di necessità di ordine costruttivo e di imposizioni da parte delle competenti autorità.

La società venditrice si riserva di apportare quindi eventuali modifiche che si rilevassero utili o anche solo opportune in sede esecutiva purché, in questo caso, non venga alterata la qualità dell'opera: ciò al fine di raggiungere migliori risultati possibili, sia sotto l'aspetto estetico che funzionale in accordo con la Direzione Lavori. Gli ingombri dovuti alle strutture portanti e gli impianti saranno quelli effettivamente occorrenti a giudizio della D.L.

Nel costo della costruzione sono compresi tutti i lavori principali ed accessori; restano esclusi: i contributi dovuti alle aziende erogatrici per gli allacciamenti ai pubblici servizi ed alle reti pubbliche quali Telecom, Enel, Gas, Acquedotto, le spese di accatastamento e tutto quanto non specificato dalla presente descrizione delle opere.

Si precisa, come già ricordato nelle varie voci dei lavori, che ogni scelta relativa ai lavori esterni o condominiali sarà ad esclusivo giudizio della D.L. con i vincoli dell'ente comunale, la quale avrà facoltà di disporre anche per il relativo montaggio e tipologie dei materiali.