

Città di Castel San Giovanni

RESIDENZA IL SITO CORSO MATTEOTTI 105



INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE TOTALE E
RICOSTRUZIONE

Oggetto: Capitolato descrittivo
dell'intervento

PREMESSA

L'area di interesse sulla quale insisterà l'intervento edilizio si colloca con il suo fronte principale al km 168 della strada provinciale SP 10R denominata Via Matteotti al numero civico 105 e si estende in senso longitudinale all'interno di un lotto compreso tra un fronte edilizio esistente e una strada ad uso privato utilizzata per l'accesso, sia pedonale che carrabile, di un prospiciente edificio ad uso residenziale.

La via Matteotti è l'arteria principale della viabilità del Comune di Castel San Giovanni, sulla quale si affacciano la sede istituzionale del municipio, la Piazza principale del paese nonché varie attività commerciali. L'area di intervento si colloca pertanto in una posizione di grande interesse insediativo per la vicinanza con attività di pubblica utilità e servizi alla persona (come farmacia e il vicinissimo supermercato).

DESCRIZIONE DI MASSIMA DELL'INTERVENTO

L'intervento ha come oggetto la realizzazione di un complesso edilizio costituito da tre piani fuori terra e un piano interrato.

Al piano terreno sorgerà un negozio con vetrine fronte strada e parcheggio di pertinenza collocato di fronte all'ingresso del locale direttamente accessibile dalla Via Matteotti civico 105. L'ingresso del negozio, così come le vetrine espositive, si sviluppano all'interno di un portico; la superficie del negozio sarà di 269 mq e al suo interno saranno collocati due servizi igienici in conformità con le disposizioni che regolano la normativa vigente in tema di accessibilità e standard del commercio. Sullo stesso piano, alle spalle del negozio, verrà realizzato in posizione più interna al lotto un appartamento di circa 107 mq composto da tre locali, doppi servizi e ampia zona giorno; l'unità immobiliare avrà un affaccio diretto su due piccoli giardini di proprietà esclusiva ricavati su ambo i lati dell'edificio all'interno dei limiti della proprietà. Al primo piano dell'edificio si avrà accesso tramite un vano scale con ascensore di uso condominiale il cui ingresso avviene da un vialetto privato collocato lungo la strada che costeggia lateralmente il lotto.

Al primo piano verranno realizzati due appartamenti composti da tre vani e doppi servizi con grandi zone giorno.

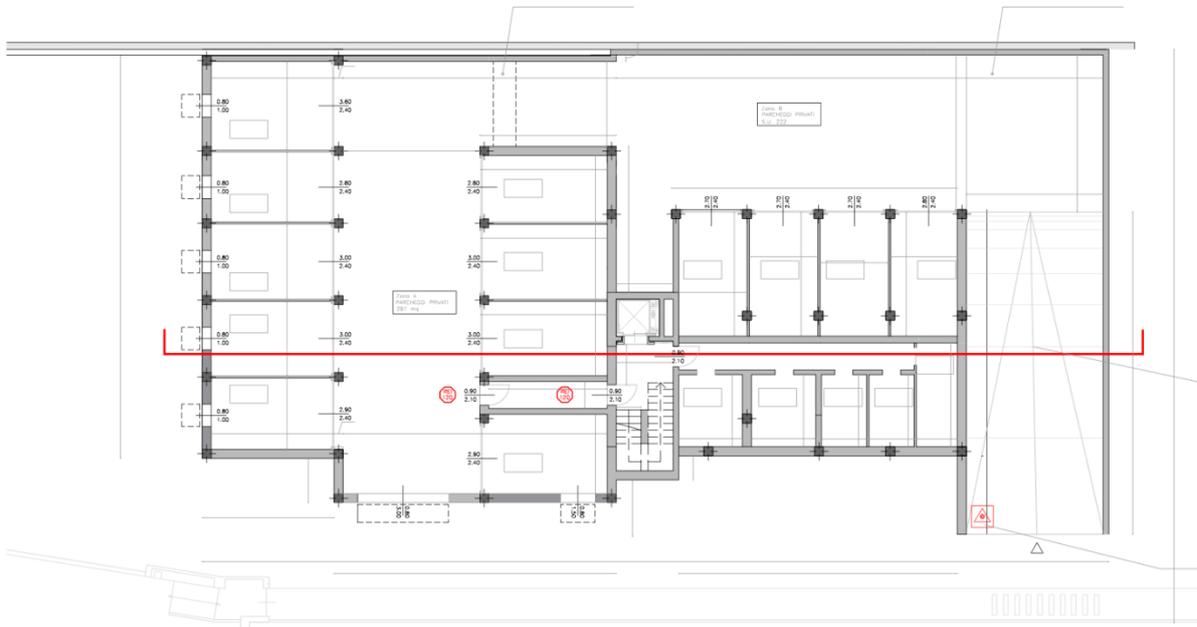
L'appartamento che si sviluppa verso il fronte strada sarà dotato di una grande terrazza ad uso privato realizzata sfruttando la copertura del sottostante vano commerciale; l'appartamento che si svilupperà più internamente al lotto sarà invece dotato di balconi e loggiato.

Al secondo piano verranno realizzati con la medesima distribuzione planimetrica del piano primo ulteriori due appartamenti.

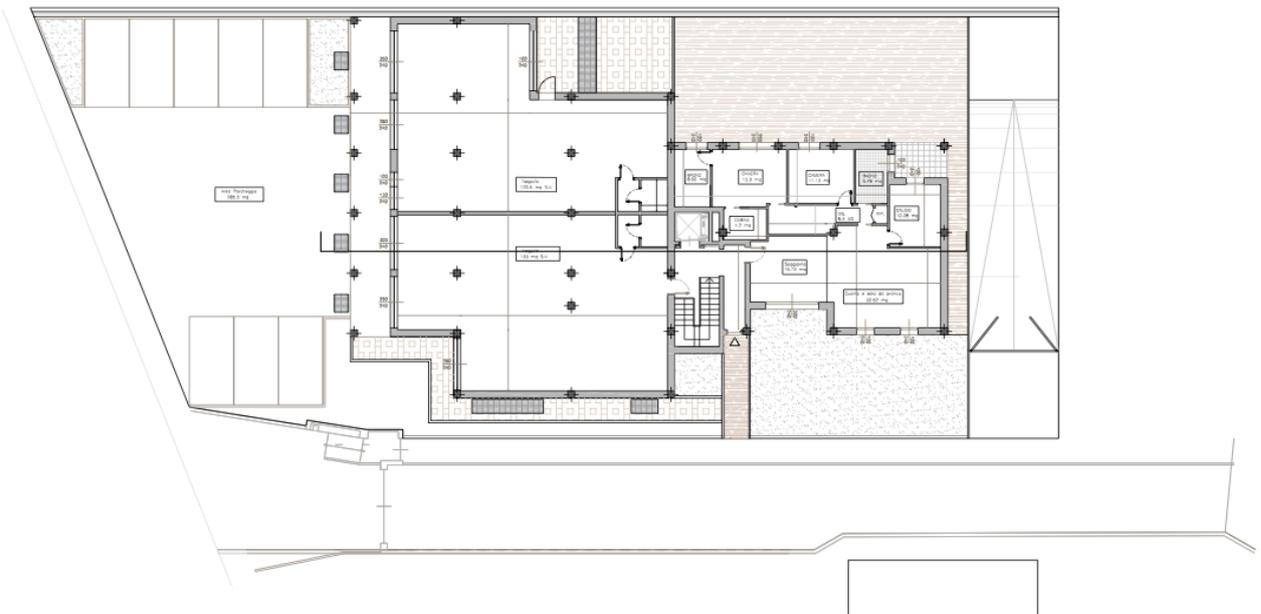
L'intervento prevede la realizzazione di un piano interrato che sarà destinato ad autorimessa e sarà costituito da nove box ad uso privato. Il collegamento carrabile al piano interrato avverrà tramite una rampa il cui imbocco è collocato sulla strada che cinge lateralmente il lotto; il passo carraio sarà delimitato da un cancello ad apertura automatizzata. Per accedere pedonalmente al piano interrato si sfrutterà il collegamento verticale delle scale e dell'ascensore.

L'accesso carraio alle autorimesse poste al piano interrato avverrà mediante rampa derivante dal corsello privato con accesso dal civico 107

PIANO INTERRATO



PIANO TERRENO



STRUTTURA PORTANTE

La struttura portante dell'intero edificio verrà realizzata in cemento armato. Sul sito verrà realizzato uno scavo di sbancamento per permettere di realizzare il piano interrato. Dopo tale intervento si procederà con la realizzazione della fondazione che sarà del tipo a platea; tutte le murature perimetrali del piano interrato saranno in calcestruzzo armato; pilastri, travi ribassate e in spessore saranno anch'essi in cemento armato. Tutte le strutture saranno opportunamente dimensionate in base agli standard e ai parametri definiti dalla normativa di riferimento.

Le strutture dei collegamenti verticali (vano scala e ascensore) saranno anch'esse realizzate in cemento armato e si estenderanno fino al piano di copertura dell'intero edificio.

Dal piano terreno la struttura portante sarà realizzata con una griglia di pilastri in cemento armato sormontati da strutture a solaio realizzate in latero cemento del tipo tralicciato.

TAMPONAMENTI E TRAMEZZE

Per quanto concerne la struttura dei tamponamenti laterali verrà utilizzata una stratigrafia adatta a rispondere ai requisiti di comfort termico e acustico richiesti dalla normativa vigente; verrà utilizzato un doppio tavolato in laterizio del tipo a 18 fori con spessore 12 cm intercalato da un'anima di poliesteri isolante dello spessore di 8 cm di tipo Rofix. Esternamente sarà previsto un rivestimento a cappotto dello spessore di 14 cm che verrà intonacato successivamente e nell'ambito dei lavori di finitura.

Tamponamenti interni

I tamponamenti interni o tramezze saranno realizzate tramite l'utilizzo di mattoni in laterizio forati dello spessore di 12 cm per la delimitazione dei locali destinati a servizi (bagni e cucina) e per la separazione delle diverse unità abitative. Per quanto riguarda le suddivisioni interne degli altri locali verranno utilizzati mattoni di laterizio forato dello spessore di 8 cm;

FINITURE INTERNE

Le pareti e i soffitti degli ambienti saranno rivestiti con intonaco del tipo pronto e rifiniti e tinteggiati con idropitture di tipo lavabile a tonalità chiara secondo le indicazioni della DL. Le pavimentazioni di tutti i locali abitabili e dei vani adibiti a negozio e loro pertinenze saranno eseguite con piastrelle monocottura di prima scelta; il piano interrato sarà realizzato con cassetto battuto di cemento.

Le soglie degli infissi interne ed esterne, i gradini e gli zoccolotti delle scale saranno realizzate in marmo di spessore idoneo.

Il rivestimento delle pareti dei bagni e dei locali cottura o cucina, sarà eseguito con piastrelle di ceramica per un'altezza non inferiore a m 1,80.

Gli infissi esterni saranno con struttura in legno e telaio di alluminio, verniciati a tre mani con ciclo all'acqua.

Serramenti in legno-alluminio versione "luce" con profili anta e telaio

a scomparsa nella muratura (esclusi serramenti ingresso, serramenti ad arco e serramenti scorrevole che vengono realizzati con sistema legno-alluminio standard), così composti:

- struttura interna in legno pino lamellare laccato ral chiaro a scelta con tripla applicazione all'acqua;
- copertura esterna anta e telaio finestre in alluminio dgt ral a cartella.

- finitura interna anta/telaio rese complanari da cornice perimetrale spessore 19mm;
- nr 3 guarnizioni termo-acustiche;
- gocciolatoio finestra in legno con asole scolo acque piovane;
- gocciolatoio porta finestra con soglia alluminio argento t.t. spessore massimo 25mm;
- vetro 33.1 pl.one - 15 gas argon u - 4 extra chiaro - 15 gas argon u - 33.1 pl.one;
- ferramenta aria 4, scostamento 13, apertura ad anta + ribalta e ribalta controllata, chiusura a funghi sui 4 lati, movimentazione su cerniere regolabili a scomparsa portata 150 kg, maniglia alluminio argento hoppe toulon.
- per gli ingressi apertura ad anta, movimentazione su tripla cerniera sassba 3d su montante telaio maggiorato, chiusura con serratura entry a 5 funghi su montante maggiorato anta, comando a cilindro europeo, maniglia alluminio argento hoppe toulon;
- ferramenta scorrevoli maico (2 ante scorrevoli) su carrelli portata 250 kg, nodo centrale con profilo anti - spiffero in legno, nodo laterale con cremonese chiusura a baionetta, maniglia standard alluminio argento;
- posa in opera serramenti su controtelaio precedentemente murato (a cura impresa edile).

Zanzariere a molla in alluminio 45 mm colori standard, versione da incasso ad avvolgimento verticale per le finestre e laterale o bi-laterale per le porte finestre. zanzariere fornite in accoppiamento con guida tapparella in alluminio 40 mm completa di spazzolini anti-rumore e nella stessa colorazione delle zanzariere.

Controtelai in legno ed eps composti da spalla + cassonetto tapparella superiore con ispezione frontale finita con antina in mdf 19mm liscia ral chiaro a scelta a ridosso dell'intonaco ed a filo con le cornici di finitura dei serramenti.

cassone completo di staffe, rullo e motorizzazione elettro-meccanica tapparella. detti controtelai prevedono la posa del serramento a filo interno. il taglio termico del davanzale sara' effettuato tramite fornitura di listello isolante 30 x 55 in purmassive. detti controtelai saranno da murare a cura del committente.

Tapparelle in alluminio coibentato hd nei colori standard a cartella, meccanizzate con comando a pulsante

Le porte interne avranno telaio in legno verniciato ed ante mobili, del tipo tamburati, con rivestimento in compensato di mogano o noce verniciato marca FERRERO LEGNO o similari.



PAVIMENTI

I pavimenti degli appartamenti e dei negozi verranno realizzati mediante la posa a colla, su massetto in sabbia e cemento precedentemente disposto, di piastrelle in gres porcellanato, opportunamente stuccato. I formati saranno di cm 60 X 120 oppure a listoni di cm 20 X 120.

Le pareti e le zone igienico sanitarie potranno essere piastrellate con materiale ceramico in formati da cm 20 X 20 a cm 30 X 60 oppure a smalto o resina idonei, fino ad una altezza massima di cm 200.





RIVESTIMENTI





IMPIANTO IDRICO, SANITARIO, RISCALDAMENTO, REFFREDDAMENTO

L'impianto idrico-sanitario, alimentato dall'acquedotto locale, sarà provvisto di sistema di somministrazione a contatore, installato in forma centralizzata

Ogni distribuzione di acqua potabile, prima di essere utilizzata, deve essere pulita e disinfettata come indicato dalle norme UNI 9182. A tal fine verrà installato un filtro separatore, esso, oltre alla protezione igienico - fisiologica contro le impurità, preserverà tutti gli apparecchi dai corpi estranei solidi quali sabbia, ossidi di ferro ed altre sostanze in sospensione trascinati nelle condutture, inoltre affinché la durezza dell'acqua rispetti i parametri di legge verrà installato un addolcitore subito a valle del filtro.

L'acqua fredda sarà distribuita direttamente dalla linea esterna la quale alimenterà l'addolcitore centralizzato dal quale si dirameranno le alimentazioni idriche delle singole unità. Un contabilizzatore parziale per ogni unità consentirà il riparto dei costi e della fornitura di acqua e della gestione dell'addolcitore.

L'impianto di riscaldamento di ogni appartamento sarà del tipo a pavimento; composto da pannelli radianti marca TIEMME passo 10 completi di collettori con cassetta e testine elettriche.

Saranno collocati in opera per ogni locale adibito ad abitazione un ventilconvettore da incasso in controsoffitto; nei locali adibiti a negozio verrà installato un ventilconvettore a pavimento.

La distribuzione del freddo avverrà a mezzo fan coil incassati a soffitto e a pavimento per il negozio. Il tutto alimentato da pompa di calore del tipo CHAFFOTEUX autonoma per ogni singola unità, di opportuna dimensione e posizionata sulla copertura piana dell'edificio. La produzione e l'accumulo dell' ACS avverrà con boiler orizzontale termo elettrico, del tipo BANDINI BRAUN o similari installati all'interno della controsoffittatura. Le tubazioni che formano il complesso dell'impianto saranno in Polietilene (PE) multistrato e Polipropilene (PP) atossico, opportunamente isolate con coppelle in Poliuretano espanso, in modo da evitare il fenomeno della condensa superficiale per le condotte di acqua fredda e le dispersioni termiche per quelli dell'acqua calda.

L'impianto sanitario sarà costituito da installazione di elementi in porcellana colore bianco europa del tipo easy da appoggio della Pozzi Ginori o similari.

La rubinetteria sarà del tipo Ceraplan 3 Ideal standard o similari.



IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Tutte le abitazioni verranno dotate di impianto FTV individuale della potenzialità minima di legge.

FOGNATURA E RACCOLTE ACQUE METEORICHE

Per lo scarico dei vasi WC, dei lavabi, dei bidet, delle docce o vasche da bagno e dei lavelli delle cucine sono previste delle colonne di scarico in p.v.c. pesante del diametro interno non inferiore a cm. 15; le tubazioni orizzontali, in analogo materiale, assicureranno al piede di ogni colonna il collegamento, fino ai pozzetti d'ispezione a sifone, posti all'esterno dell'edificio, secondo lo schema indicato nei disegni di progetto.

Ogni colonna di scarico verticale sarà prolungata con la stessa sezione, oltre la copertura della palazzina per un'altezza di mt. 2,00, costituendo sfiato, ovvero canna di esalazioni, sempre in p.v.c. del tipo pesante, sormontata da cupolino e debitamente ancorata e protetta alla base con castelletto in muratura emergente almeno 50 cm. sopra il calpestio, per evitarne l'asportazione, lesioni e rotture in genere. Nei pozzetti al piede di ogni colonna di scarico sarà collocato un sifone ispezionabile.

La rete interna orizzontale di scarico sarà eseguita con tubazioni di p.v.c. pesante, tipo fogna, per le acque nere; parimenti, per le acque meteoriche verranno utilizzate condotte sempre, sempre in p.v.c. pesante; il tutto secondo diametri indicati in progetto.

Le acque bianche e nere verranno raccolte in pozzetti separati secondo lo schema planimetrico previsto nel progetto e saranno convogliate in pendenza nella rete comunale per funzionare a gravità. Per lo smaltimento delle acque piovane della copertura degli edifici sono previsti pluviali in lamiera preverniciata da mm. 10, a sezione quadrata o circolare con staffe e fissate a parete ogni metro e cinquanta, l'una dall'altra, ed in numero adeguati alla superficie coperta, con pozzetti al piede del tipo prefabbricato sifonato, nonché con un idoneo numero di caditoie metalliche per la raccolta delle acque superficiali.

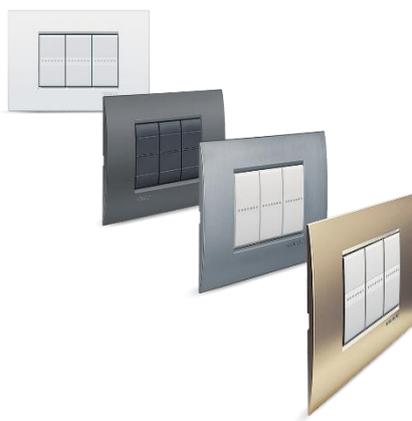
I collettori di scarico che saranno disposti, prevalentemente in posizione orizzontale, con piccole pendenze che permettono il deflusso delle acque dalle colonne alla rete generale di fognatura.

IMPIANTO ASCENSORE

L'impianto ascensore, tipo Schindler 1000 Schindler 1000 dotato di un motore gearless con l'innovativo sistema di trazione Suspension Traction Media (STM), che assicura i massimi livelli di efficienza e affidabilità a lungo termine, o similare con portata da 480 kg, dotato di cabina ad un accesso con pareti metalliche in acciaio inox satinato, bottoniera sporgente, zoccolino in acciaio, pavimento in gomma bottonato. L'impianto sarà dotato di avvisatore acustico ai piani, connesso tramite rete WiFi a servizio di emergenza istituito all'attivazione.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico di ogni appartamento sarà eseguito secondo i dettami del D.M. n°37/2008 e successive modificazioni. Lo schema di distribuzione principale sarà del tipo dorso-radiale. Nella zona ingresso sarà installato un impianto videocitofono con campanello e apri portone elettrico. Gli interruttori a placche saranno della serie LIVING LIGHT della BTICINO o similari in varie colorazioni e potranno essere, su indicazioni degli utenti finali, connesse alla rete. La distribuzione dell'impianto all'interno di ogni singola unità è disposta in modo standard con ambientazione di arredi tradizionali salvo diverse indicazioni da concordare al momento della vendita. Tutte i comandi potranno essere disposti per la connessione da remoto, su richiesta degli acquirenti.



SISTEMAZIONE ESTERNA

Per la sistemazione esterna sono previste livellazioni del terreno secondo la planimetria ed i profili di progetto, con i necessari sbancamenti e ricolamenti, dipendenti dalla conformazione orografica dell'area. Tutti gli spazi scoperti pedonabili sia privati che di uso comune verranno pavimentati con piastrelle in gres porcellanato formato 30x30, 60x60 R.11.

MODALITA' di ACQUISIZIONE e GARANZIE

Il cliente interessato all'approccio conoscitivo dell'intervento, dovrà rivolgersi al mandatario geometra giuseppe tutino, Località Martina 98/A 29010 Ziano Piacentino e mail geometrapiuspetutino@gmail.com il quale illustrerà l'intervento sia in studio che in cantiere, mostrerà particolari costruttivi, descriverà il capitolato delle finiture anche con la presentazione di campionature, riceverà proposte economiche, considerazioni ed eventuali richieste di modifiche, accompagnando il soggetto interlocutore fino al rogito.

All'intermediario sarà dovuta una commissione pari al 2% dell'importo della compravendita che dovrà essere versato dai proponenti al momento dell'avvenuta accettazione della proposta da parte della società venditrice.

La società venditrice fornirà tutte le garanzie di legge sia sotto il profilo giuridico che quello economico. Per quanto riguarda la prestazione Energetica tutte le unità abitative e commerciali saranno in Classe A4.

Castel San Giovanni 14 Aprile 2022

Immobiliare Il Sito